

unity

CAMPUS H232



STUDENTENAPARTMENTS, MICROAPARTMENTS UND KITA
HAUNSTETTER STRASSE 232, 86179 AUGSBURG

INHALT



04.

**IHRE VORTEILE
AUF EINEN BLICK**

Standortstärke, Neubauqualität, Renditepotenzial, Nachhaltigkeit, hohe Vermietbarkeit und steuerliche Vorteile.

08.

**EINE STADT, VIELE
MÖGLICHKEITEN**

Ein Hotspot für Talente. Ob Studium oder Ausbildung – die Stadt bietet erstklassige Chancen und ein pulsierendes Umfeld.

10.

**HAUNSTETTEN:
GRÜN & URBAN**

Haunstetten vereint urbanes Leben mit grüner Erholung. Die perfekte Work-Life-Balance nahe dem Augsburger Stadtzentrum.

22.

**SMARTES WOHNEN AM
UNITY CAMPUS H232**

Vom kompakten Studio bis zum WG-Zimmer: Individuelle Wohnkonzepte bieten die passende Lösung für jeden Bedarf.

32.

**BLEIBENDE
WERTE**

Qualitativ hochwertige Micro- und Studentenapartments in Toplage bieten durch hohe Nachfrage langfristige Wertsteigerungen.

34.

**NACHHALTIG
INVESTIEREN**

Nachhaltige Bauweise und hohe Energieeffizienz schaffen Mehrwerte. Ein ökologischer Wertbeitrag für modernes studentisches Wohnen.

12.

**TRENDS & DATEN
ZU AUGSBURG**

Augsburg: Eine wachsende, pulsierende Stadt mit über 30.000 Studierenden und bester Anbindung. Ein dynamisches Umfeld für Erfolg und Zukunft.

16.

**KEY FACTS
UNITY CAMPUS H232**

Vier architektonisch eigenständige Gebäude, – konsequent nachhaltig geplant und im KfW-40-EE-Standard umgesetzt.

20.

**PURE
LEBENSQUALITÄT**

Hochwertige Möblierung trifft modernes Design: Die erstklassige Ausstattung garantiert Wohnkomfort und Beständigkeit im Alltag.

38.

**ÜBER UNS:
BUCHER PROPERTIES**

Die Bucher Properties GmbH entwickelt mit Weitblick moderne Lebensräume, die durch Qualität und Werthaltigkeit überzeugen.

39.

**WALSER
IMMOBILIENGRUPPE**

Seit über 40 Jahren ist die Walser Immobiliengruppe ein erfahrener Partner für Kapitalanlagen und hochwertige Wohnimmobilien.

WARUM IN UNITY CAMPUS H232 INVESTIEREN?

Der Unity Campus H232 vereint außergewöhnliches Wohnen mit einer zukunftsicheren Kapitalanlage. Profitieren Sie von hoher Nachfrage, attraktiven Renditechancen und nachhaltigen Werten – heute und in Zukunft.

STARKE RENDITE – AB TAG 1

4 % Sofortrendite durch bereits vermietete Apartments – eine attraktive Chance für Ihr Investment.

MAXIMALER STEUERVORTEIL

5 % degressive AfA dank eines Grundstücksanteils von nur rund 20 % – attraktive steuerliche Vorteile über viele Jahre hinweg.

NEUBAU – SOFORT BEZUGSFERTIG

Eine seltene Marktchance: Neubauqualität ohne Wartezeit. Kein Bauzeitenrisiko, keine Unsicherheit.

VOLL MÖBLIERT – SPITZENPREIS AB 139.900 €

Hochwertige 1- und 2-Zimmer-Apartments inklusive Küche, Möblierung und durchdachtem Wohnkonzept – bezugsfertig ab 139.900 €.

IDEALE LAGE – STARKE ARCHITEKTUR

Direkt an Tram und Bus, nur 5 Minuten zur Universität. Moderne Architektur trifft auf eine Lage mit langfristigem Potenzial.

NACHHALTIG & ZUKUNFTSSICHER

KfW-40-EE-Standard, Wärmepumpe und Photovoltaik sorgen für hohe Energieeffizienz, niedrige Betriebskosten und langfristige Werthaltigkeit.

RENDITESTARK VERMIETEN ODER SELBER EINZIEHEN

Studenten- und Auszubildenden-Apartments und 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen für Jedermann



IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- NEUBAU. FERTIG. SOFORT VERFÜGBAR.
- 5 MINUTEN ZUR UNIVERSITÄT AUGSBURG
- TRAM & BUS DIREKT VOR DER TÜR
- VOLL MÖBLIERT & SOFORT NUTZBAR
- NACHHALTIG IM KfW-40-EE-STANDARD
- WÄRMEPUMPE & PHOTOVOLTAIK
- ÜBER 30.000 STUDIERENDE AM STANDORT
- HOHE NACHFRAGE NACH MICRO LIVING
- MODERNE CAMPUS-ARCHITEKTUR
- GRÜNER INNENHOF & COMMUNITY-FLÄCHEN
- ERSTVERMIETUNG INKLUSIVE!
- MIETMANAGMENET AUF WUNSCH

EINLADUNG INS LEBEN

IN AUGSBURG TREFFEN
LEBENSGEFÜHL, KULTUR
UND WISSEN AUF EINANDER

AUGSBURG

EINE STADT MIT
GROSSER VIELFALT
UND VIELEN MÖGLICHKEITEN

Ein Hochschulstandort mit entspanntem urbanen Flair:

Augsburg ist keine Stadt, die laut von sich reden muss. Sie überzeugt leise – durch kurze Wege, eine lebendige Kulturszene, grüne Oasen mitten im Stadtbild und eine akademische Atmosphäre, die Neugier und Aufbruch verspricht. Wer hier studiert, lebt nicht nur neben der Universität – er lebt mittendrin.

Eine Stadt, die Wissen wachsen lässt:

Mit der Universität Augsburg, der Technischen Hochschule Augsburg, dem Universitätsklinikum Augsburg und weiteren Bildungs- und Forschungseinrichtungen hat sich die Stadt als ernstzunehmender Hochschul- und Wissenschaftsstandort etabliert. Rund 30.000 Studierende aus Deutschland, Europa und aller Welt prägen das Stadtbild – und bringen jene Energie mit, die Augsburg so besonders macht. Das Angebot reicht von Wirtschaftswissenschaften über Ingenieurwesen bis hin zu Rechts- und Sozialwissenschaften. Besonders stark ausgeprägt ist in Augsburg die Verzahnung von Theorie und Praxis: Kooperationen mit regionalen Unternehmen, innovativen Startups, Forschungsinstituten und dem Universitätsklinikum schaffen direkte Zugänge zu Praktika, Werkstudentenstellen und Gründernetzwerken. Augsburg ist nicht nur Lernort – Augsburg ist auch Sprungbrett.

Kompakt, vernetzt, mobil: Was Augsburg als Wohnort auszeichnet, ist seine überschaubare Größe bei gleichzeitig urbaner Dichte. Alles ist nah: Von der Wohnung zur Vorlesung, vom Seminar zur Innenstadt, vom Feierabend in den Park –

die Stadt lässt sich zu Fuß, per Rad oder mit dem gut ausgebauten Nahverkehr mühelos entdecken. Wer zwischendurch Großstadtluft schnuppern möchte, ist schnell unterwegs: Augsburg liegt verkehrsgünstig zwischen München, Stuttgart und Ulm. Die Bahn bringt Bewohner in weniger als 30 Minuten in die bayerische Landeshauptstadt. Und auch mit dem Auto ist man zentral angeschlossen.

Urbanes Leben, das mehr bietet als Lernen:

Augsburg weiß, dass gutes Studieren auch gutes Leben braucht. An den Ufern von Lech und Wertach laden Grünflächen zum Abschalten ein. Der Botanische Garten und der Schaezlerpark bieten Erholung für alle, die den Kopf nach einem langen Arbeits- und Uni-Tag freibekommen wollen. Kletterhallen, Sportvereine und Outdoorangebote sorgen für Ausgleich und Gemeinschaft. Kulturell hält die Stadt überraschend viel bereit: Theater, Museen, Kleinkunsthöfen, Musikevents und Festivals wechseln sich mit studentischen Partys und einem vielfältigen Gastronomieangebot ab. Die Altstadt mit ihren Renaissance-Bauten und engen Gassen bildet dabei eine atmosphärische Kulisse – historisch, lebendig, unverwechselbar.

Augsburg kombiniert, was selten zusammenkommt: die Qualität einer Universitätsstadt mit dem Charme einer gewachsenen Stadt, die sich nicht verbiegt. Eine Stadt zum Ankommen – und zum Bleiben.





Minutenangaben sind Wegzeiten von / zum Unity Campus H232 mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Standort Haunstetten – urbane Nähe mit Wohnqualität: Haunstetten ist ein Stadtteil, der gewachsene Strukturen und zukunftsorientierte Entwicklung auf besondere Weise verbindet. Viel Grün, ein familienfreundliches Umfeld und die Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten prägen das Bild. Gleichzeitig sorgen kurze Wege für einen unkomplizierten Alltag: Universität, Hochschulen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar, ebenso das Augsburger Zentrum und die umliegende Region.

Die Mischung aus gepflegten Wohngebieten, neuen Quartieren und gewerblichen Flächen schafft Raum für unterschiedliche Lebens- und Arbeitsmodelle. Unternehmen schätzen Haunstetten nicht nur wegen seiner verkehrsgünstigen Lage an zentralen Verkehrsachsen, sondern auch wegen verfügbarer Gewerbeflächen und einer stabilen Nachfrage nach Dienstleistungen. Die Nähe zu Forschungseinrichtungen und qualifizierten Fachkräften aus Augsburg stärkt zusätzlich das Innovationspotenzial des Standorts. Investitionen in nachhaltige Stadtentwicklung, Bildung und Mobilität tragen dazu bei, dass Haunstetten langfristig lebendig und zukunftsfähig bleibt.

Auch in der Freizeit zeigt Haunstetten seine Stärke: Parks, Rad- und Wanderwege sowie zahlreiche Grünflächen bieten Raum für Erholung und Bewegung. Der nahegelegene Siebentischwald zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten Augsburgs und bietet ideale Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustüre.

Der **Unity Campus H232** profitiert von dieser Lage besonders. Die Tramhaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Campus und sorgt für eine direkte Verbindung in die Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. So bleiben Bewohnerinnen und Bewohner jederzeit gut angebunden – und genießen gleichzeitig die entspannte Wohnqualität eines grünen, lebendigen Stadtteils.

Haunstetten vereint Lebensqualität, wirtschaftliche Perspektiven und nachhaltige Entwicklung. Ein Ort, an dem sich urbanes Leben und persönliche Ziele ideal miteinander verbinden lassen.

WOHN- & LEBENSORT HAUNSTETTEN

DER SÜDEN VON AUGSBURG
SCHREIBT ZUKUNFT

AUGSBURG IM AUFWIND:

WIE DIE FUGGERSTADT MIT WACHSTUM, WISSEN UND WIRTSCHAFT PUNKTET



WARUM SICH EINE INVESTITION IN AUGSBURG LOHNT

- ÜBER 30.000 STUDIERENDE
- DAUERHAFT HOHE WOHNNACHFRAGE
- NÄHE ZU MÜNCHEN - AUGSBURG ALS ATTRAKTIVE ALTERNATIVE
- STARKE WIRTSCHAFT - SICHERE VERMIETBARKEIT
- HOHE LEBENSQUALITÄT - LANGFRISTIGE STANDORTATTRAKTIVITÄT
- WACHSENDE BEVÖLKERUNG - HOHES WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Wer heute nach Augsburg blickt, sieht eine Stadt im Aufbruch. Die traditionsreiche Fuggerstadt hat sich in den vergangenen Jahren zu einem dynamischen urbanen Zentrum im Süden Deutschlands entwickelt – mit wachsender Bevölkerung, stabiler Wirtschaft und einer immer stärkeren Rolle als Wissenschaftsstandort.

Mit rund 300.000 Einwohnerinnen und Einwohnern gehört Augsburg zu den größten Städten Bayerns und zählt bundesweit zu den wichtigsten Großstädten mittlerer Größe. Während Metropolen wie München oder Berlin seit Jahren mit starkem Wachstum kämpfen, entwickelt sich Augsburg kontinuierlich und ausgewogen. Gerade diese Balance macht den Standort attraktiv: Die Stadt wächst, ohne ihre überschaubare Struktur und hohe Lebensqualität zu verlieren.

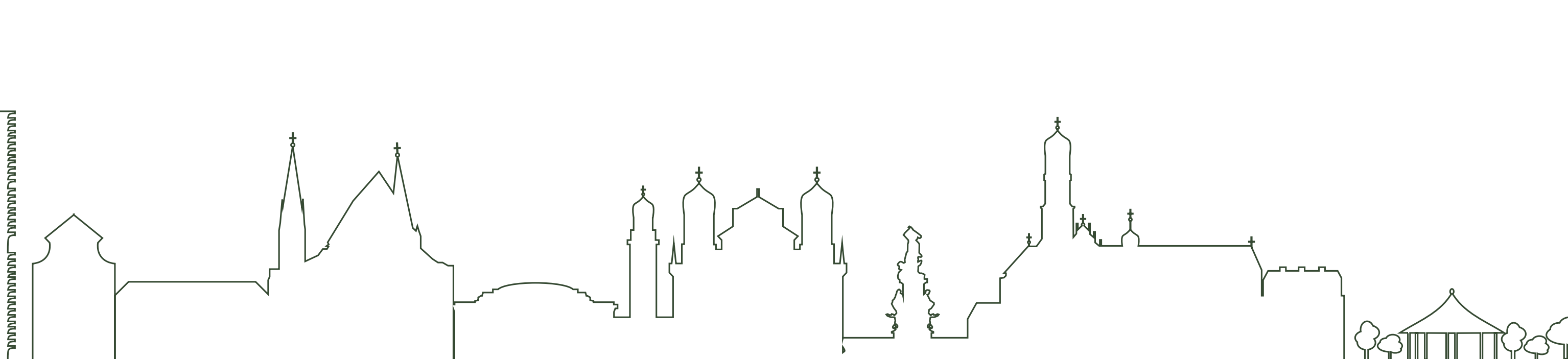
Im Vergleich mit anderen großen deutschen Städten und im Hinblick auf den prognostizierten Bevölkerungszuwachs, schneidet der Wirtschaftsraum Augsburg überdurchschnittlich gut ab. Mit einem prognostizierten Plus von 7,4 Prozent für den Zeitraum von 2020 bis 2035 liegt Augsburg unter den 30 entwicklungsstärksten deutschen Städten auf Platz 2 hinter Leipzig (+ 12,7%).

Eine Stadt, die wächst – und dabei lebenswert bleibt. Die Bevölkerungszahlen zeigen deutlich: Augsburg zieht Menschen an. In den vergangenen Jahrzehnten ist die Einwohnerzahl kontinuierlich gestiegen. Besonders junge Familien, Studierende und Fachkräfte entdecken die Stadt zunehmend als Alternative zu den stark verdichteten Metropolen Süddeutschlands. Die Mischung aus historischer Altstadt, großzügigen Grünflächen und einer guten Verkehrsanbindung an den Wirtschaftsraum München macht die Stadt zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt – nicht nur für Pendler, sondern auch für Unternehmen.

Wissensstadt mit wachsender Strahlkraft. Ein zentraler Motor dieser Entwicklung ist die Universität Augsburg. Seit ihrer Gründung in den 1970er-Jahren hat sie sich zu einer bedeutenden Hochschule entwickelt. Gemeinsam mit der Technischen Hochschule Augsburg bildet sie ein starkes wissenschaftliches Fundament für die Region. Forschungsbereiche wie Umweltwissenschaften, Informatik oder Materialforschung ziehen zunehmend internationale Kooperationen an und stärken Augsburg weiter als Innovationsstandort.

Lebensqualität im Städtevergleich: Neben wirtschaftlichen Kennzahlen schneiden auch weiche Standortfaktoren positiv ab. In bundesweiten Rankings zur Lebenszufriedenheit gehört Augsburg regelmäßig zu den bestbewerteten Städten: **Im Glucksatlas-Städteranking 2025 belegte die Stadt Platz 4 unter 40 deutschen Städten und wurde als besonders lebenswert eingestuft.**

Gerade im Vergleich mit größeren Metropolen kombiniert Augsburg eine hohe Lebensqualität mit moderaten Lebenshaltungskosten und einer guten Infrastruktur. Damit positioniert sich die Stadt zunehmend als attraktive Alternative zu überhitzten Großstädten – insbesondere für Fachkräfte und Studierende, die im süddeutschen Raum arbeiten oder studieren möchten.



TRENDS & DATEN

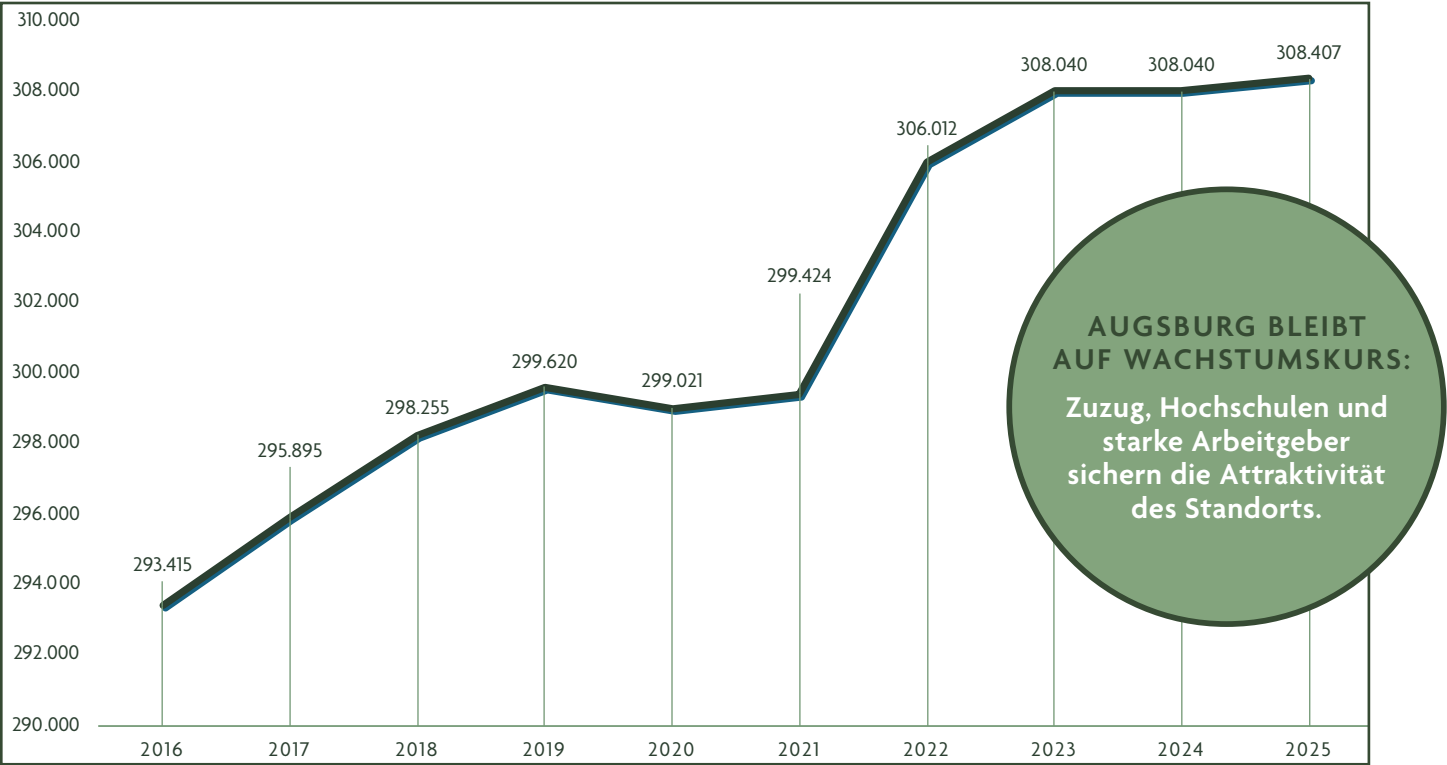
EIN POSITIVER AUSBLICK FÜR NACHHALTIGE INVESTMENTENTSCHEIDUNGEN

Der “Schwaben-Boom” und der München-Effekt: Augsburg wächst seit Jahren kontinuierlich, da die Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort im erweiterten Einzugsgebiet von München hochattraktiv ist. Seit 2016 hat die Stadt netto rund 15.000 Einwohner hinzugewonnen.

Erstklassige Rahmenbedingungen: Da Neubauten von der Mietpreisbremse befreit sind, realisieren Sie flexible Spitzenmieten mit sehr deutlichem Aufschlag zum Bestand. Besonders kompakte Apartments für Pendler und Studierende erzielen Top-Mieten. Dank moderner EH-40-Standards investieren Sie voll ESG-konform in hoch-effiziente Werte mit maximaler Vermietbarkeit.

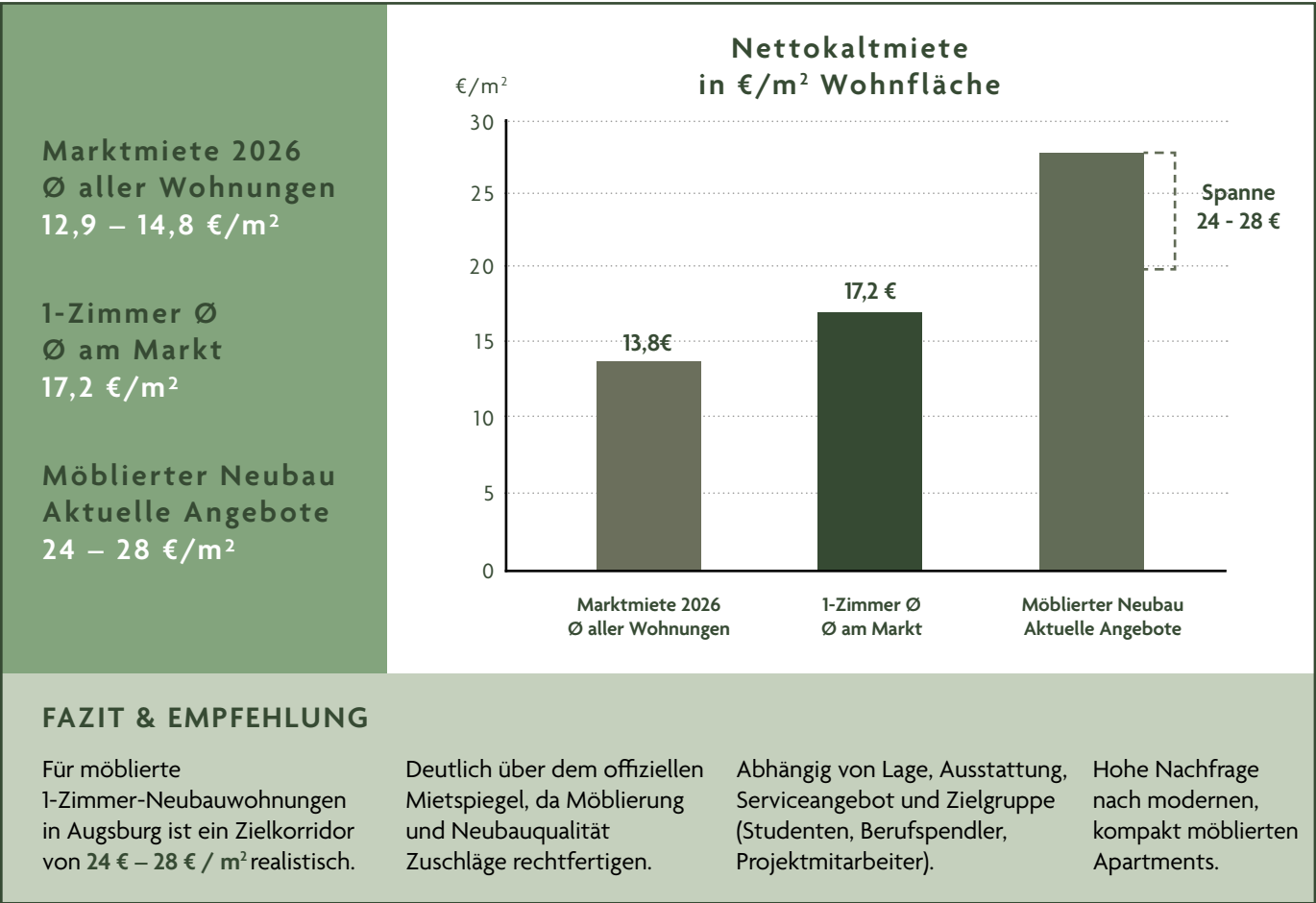
Höheres Renditepotenzial bei geringerem Kapitaleinsatz: Ein Neubau-Investment in Augsburg bietet im Vergleich zu München eine deutlich attraktivere Einstiegsrendite. Während in der Landeshauptstadt für Neubauten Spitzenpreise von über 13.000 €/m² zu zahlen sind, sind Investitionen im dynamischen Augsburger Markt zu deutlich niedrigeren Kaufpreisen gegeben. Der hohe Zuzugsdruck im Münchner Einzugsgebiet sorgt in Augsburg für eine dauerhaft hohe Wohnraumnachfrage.

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM IN AUGSBURG SEIT 2016



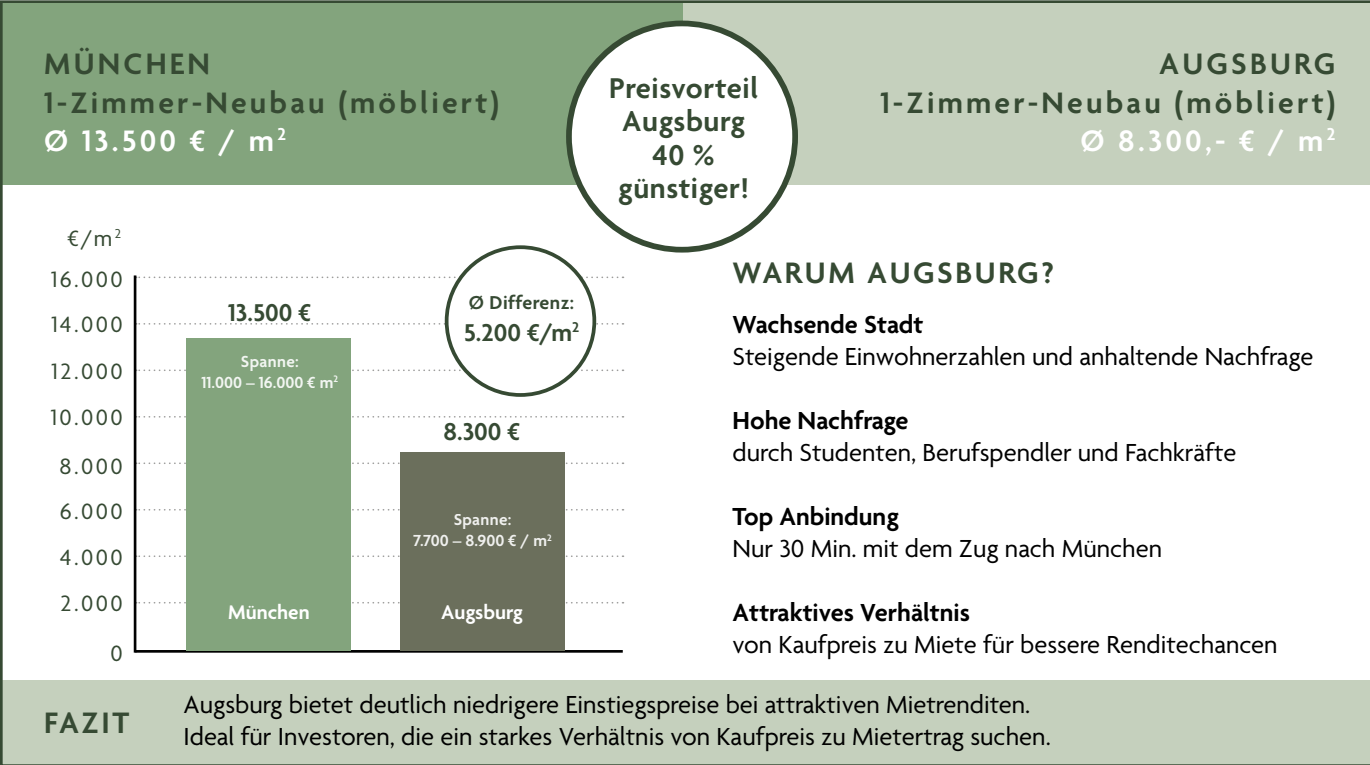
Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung Augsburg

MIETNIVEAU IM VERGLEICH



Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Alle Angaben sind Durchschnittswerte und können je nach Lage und Ausstattung abweichen.

KAUFPREISVERGLEICH MÜNCHEN VS. AUGSBURG



Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Alle Angaben sind Durchschnittswerte und können je nach Lage und Ausstattung abweichen.

UNITY CAMPUS H232

KOMPAKT, ÜBERZEUGEND
UND NACHHALTIG

KEY FACTS ZUM PROJEKT

Der Unity Campus H232 bietet eine perfekte Mischung aus Lebensqualität, Innovation und Architektur. Hier finden Sie alle Daten und Fakten auf einen Blick, damit Sie schnell sehen, warum der Unity Campus H232 die richtige Wahl für Ihr Investment ist.

i

■ OBJEKTYPEN

157 Studentenapartments
37 Apartments
Gewerbe und Kita

■ VOLL MÖBLIERT INKL. KÜCHE

■ STANDORT

86179 Augsburg

■ ADRESSE

Haunstetter Straße 232
Tiroler Straße 8

■ VERMIETUNG

ab 09/2026

■ WOHNUNGEN MIT

1- BIS 2-ZIMMER

■ WOHNFLÄCHEN

VON CA. 16,5 m² bis 43 m²

■ MOBILITÄT

Tram- und Bus-Station vor der Tür
73 Tiefgaragenstellplätze
132 Fahrradstellplätze

■ GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

wie z.B. App-gesteuerter Waschraum,
TV Lounge, Fahrradkeller,
Kellerraum pro Apartment

■ KUBATUR

4 Gebäude inkl. 1 Kita

■ ENERGISTANDARD

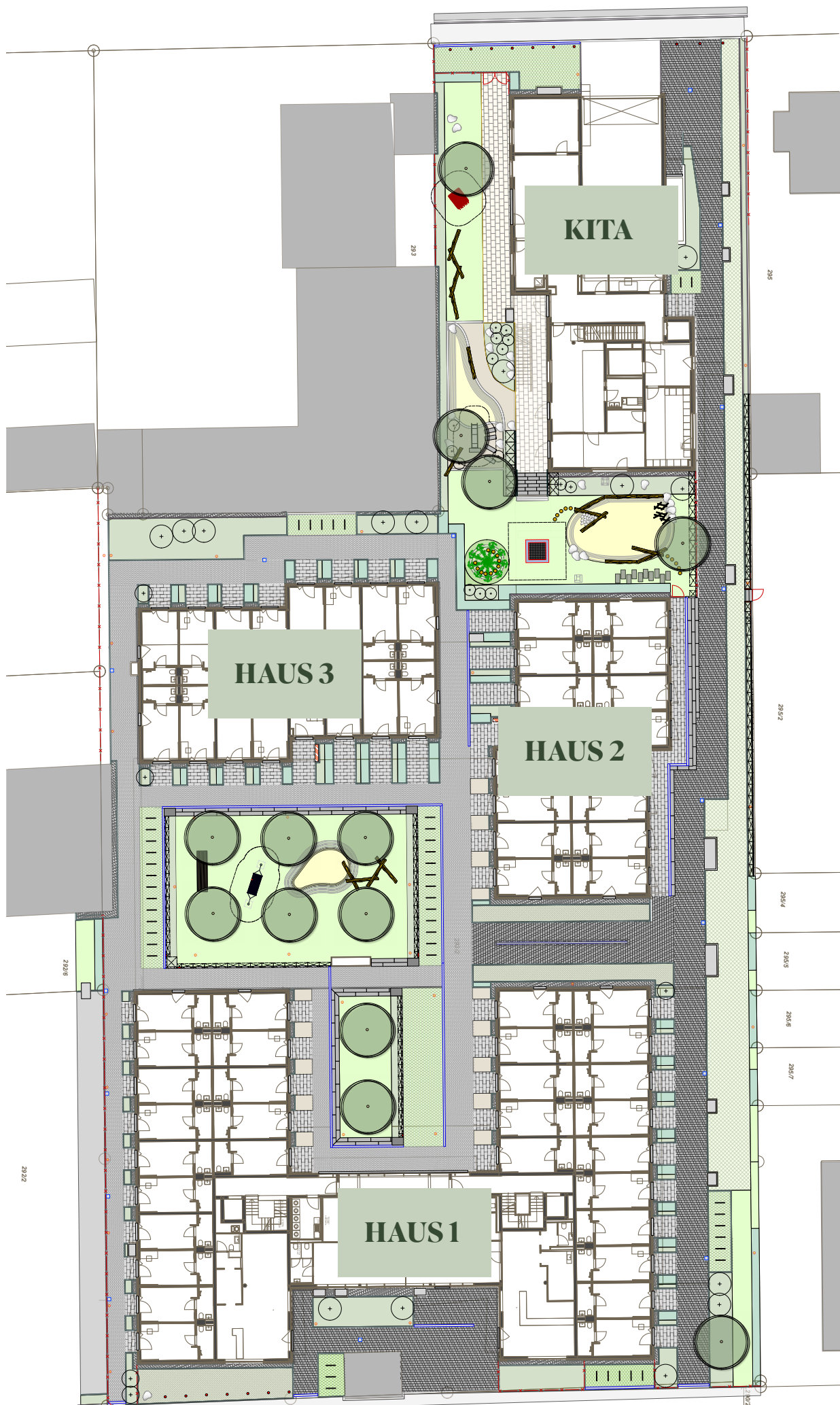
KfW-40-EE-Standard

■ HEIZUNGSART

Fußbodenheizungen

■ ENERGIEGEWINNUNG

über Wärmepumpen und
PV-Anlagen auf den Dächern



PURE LEBENSQUALITÄT

UNITY CAMPUS H232: EIN VIELSEITIGER LEBENS- UND WOHNORT

Kurze Wege, nachhaltige Bauweise: Am Unity Campus H232 verbinden sich Komfort, Gemeinschaft und erstklassige Lage zu einem Lebensgefühl, das den Alltag spürbar erleichtert und bereichert. Moderne, voll möblierte Apartments und hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsbereiche bieten Raum zum individuellen Wohlfühlen – ob für konzentriertes Arbeiten in Ruhe oder für gemeinsame Aktivitäten in der Community.

Die Infrastruktur ist konsequent auf kurze Wege ausgelegt: Lernorte und vielfältige Freizeitangebote sind problemlos und schnell über den öffentlichen Nahverkehr oder mit dem Rad erreichbar. Ein großzügiger, grüner Innenhof mit einladenden Sitzinseln und Rückzugszonen schafft eine Oase der Ruhe und fördert gleichzeitig spontane Begegnungen. So entsteht eine ideale Balance aus privater Sphäre und sozialer Vernetzung.

Lebensqualität bedeutet am Wohncampus auch gelebte Nachhaltigkeit, Sicherheit und Sauberkeit: Energieeffiziente Gebäude im KfW40-EE-Standard, natürliche Baustoffe und Haltestellen direkt vor der Tür reduzieren den ökologischen Fußabdruck und schaffen ein gesundes Umfeld für alle Bewohnerinnen und Bewohner. Kurz gesagt: Der Unity Campus H232 bietet ein wertstabiles Umfeld mit höchster Lebensqualität, in dem man sich sofort zuhause fühlt.



Modernes Leben: Die Unity Campus H232 Wohnungen bieten ein außergewöhnlich angenehmes Wohnerlebnis, das urbanes Leben perfekt mit einem naturnahen Umfeld verbindet. Das zeitlose und durchdachte Baukonzept überzeugt durch eine klare Linienführung; private Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum nach außen und sorgen für einen erstklassigen Wohnkomfort in jeder Einheit.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der funktionalen Infrastruktur: Die großzügige Tiefgarage des Komplexes beherbergt nicht nur sicher geschützte Fahrradabstellplätze, sondern bietet auch ausreichend Stellflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren Besucher. Dies garantiert ein stressfreies Ankommen und maximale Flexibilität im Alltag.

Der unverwechselbare Charakter des Campus wird maßgeblich durch den zentralen, grünen Innenhof geprägt. Als Herzstück der Anlage dient er als einladender Ort zum Verweilen, Treffen und Erholen. Sorgsam ausgewählte Bäume und Sträucher schaffen hier eine private, grüne Oase, die allen Nutzerinnen und Nutzern zur freien Verfügung steht. Dieser geschützte Außenraum fördert die Lebensqualität und macht den Unity Campus H232 zu einem Ort, an dem Architektur und Natur harmonisch aufeinandertreffen.



SMARTES WOHNEN

INDIVIDUELLE WOHNWELTEN FÜR JEDEN BEDARF

Wohnungstypen: Der Unity Campus H232 verbindet maximale Funktionalität mit einem angenehmen Wohngefühl. Helle, gut geschnittene Studenten- und Microapartments und sorgfältig ausgewählte Materialien schaffen eine Wohlfühlatmosphäre für alle Bewohnerinnen und Bewohner.

BASE NEST: Im Erdgeschoss befinden sich alle barrierefreien Wohnungen mit eigenem Eingang und Terrasse.

UPPER NEST: In den Obergeschossen haben die Wohnungen eine begehbare, kleine Loggia und sind wie die Erdgeschoss Wohnungen voll ausgestattet.

ROOF NEST: Die Dachgeschoßwohnungen sind großzügig und können teilweise auch von Paaren bewohnt werden. Zudem haben alle Wohnungen kleine Terrassen.

SHARED NEST: Die WG-Wohnungen haben einen gemeinsamen Wohnraum mit Küche und ein gemeinsames Bad. Die Zimmer haben alle eine Loggia und ein zusätzliches Fenster.

Raumkonzept: Alle Wohnungen im Unity Campus H232 bieten ein durchdachtes Raumkonzept mit qualitativ hochwertiger Ausstattung, die für das angenehme Wohngefühl verantwortlich sind. Der stimmige Gesamteindruck entsteht durch funktionale Grundrisse, in Kombination mit hellen Materialien, formschönen Möbeln und Küchen sowie klar gestalteten Bädern.

Sofort einziehen und wohlfühlen: Das Konzept des Unity Campus H232 ermöglicht den sofortigen Einzug ohne zusätzlichen hohen Investitionsaufwand und richtet sich primär an

Studierende und Auszubildende, Pendler und Young Professionals.



AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- INTELLIGENTE RAUMAUFTEILUNG
- BODENTIEFE FENSTER MIT KLEINEN BALKONEN ODER TERRASSEN
- KÜCHE, EINBAUSCHRANK, BETT, SCHREIBTISCH, STUHL UND BELEUCHTUNG IM AUSSTATTUNGSPAKET ENTHALTEN
- STILVOLLES BADEZIMMER MIT SPIEGEL UND ABLAGE
- GROSSZÜGIGE ABSTELLRÄUME FÜR JEDES APARTMENT
- FUSSBODENHEIZUNG
- ELEKTRISCHE ROLLLADEN
- WASCHMASCHINENRAUM
- TV LOUNGE - GEMEINSCHAFTSRAUM
- HAUSMEISTERDIENST
- EINZELSTELLPLÄTZE IN DER TIEFGARAGE



BASE NEST

STANDARD APARTMENT IM ERDGESCHOSS, BARRIEREFREI

Das BASE NEST ist wie alle Apartments im Unity Campus H232 hell mit bodentiefen Fenstertüren ausgestattet. Es bietet Gemütlichkeit und Gestaltungsspielraum. Jedes Base Nest hat eine vorgelagerte Terrasse, die dem Apartment zugehörig ist.

Die vom Schreiner angefertigte Küche und der Einbauschränk sind im Ausstattungspaket ebenso enthalten wie der Schreibtisch, Stuhl und das Bett.

Kompakte Grundrisse ermöglichen eine hohe Flächeneffizienz und attraktive Mietrenditen.



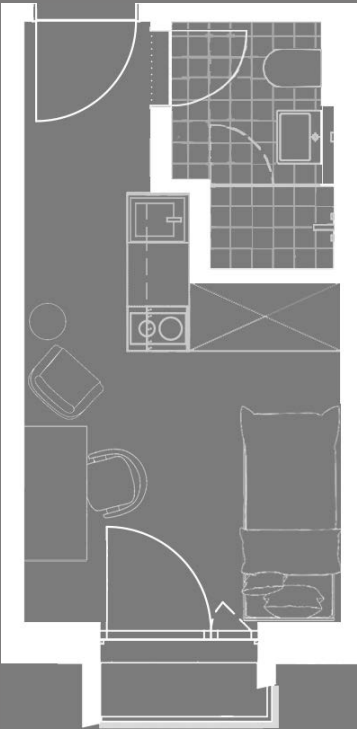
UPPER NEST

STANDARD APARTMENT IN DEN OBERGESCHOSSEN

Die Apartments in den Obergeschossen bieten alles für den Alltag von Studierenden. Hohe Funktionalität gepaart mit Wohnkomfort und Design. Bodentiefe Fenstertüren erweitern den Wohnraum zum teilweise überdachten Austritt, der jedem Fenster vorgehängt ist.

Wie in allen Apartments sind die vom Schreiner angefertigte Küche und der Einbauschränk sowie der Schreibtisch, Stuhl und das Bett im Ausstattungspaket enthalten.

Kompakte Grundrisse ermöglichen eine hohe Flächeneffizienz und attraktive Mietrenditen.



Flächen	
Wohnen	ca. 13,00 m ²
Bad	ca. 3,30 m ²
Balkon	ca. 1,20 m ²
Vermietbare Fläche nach WoFIV	ca. 16,90 m²
Abstellraum UG	ca. 3,20 m ²

Der Plan stellt eine mögliche Einrichtungsvariante dar.





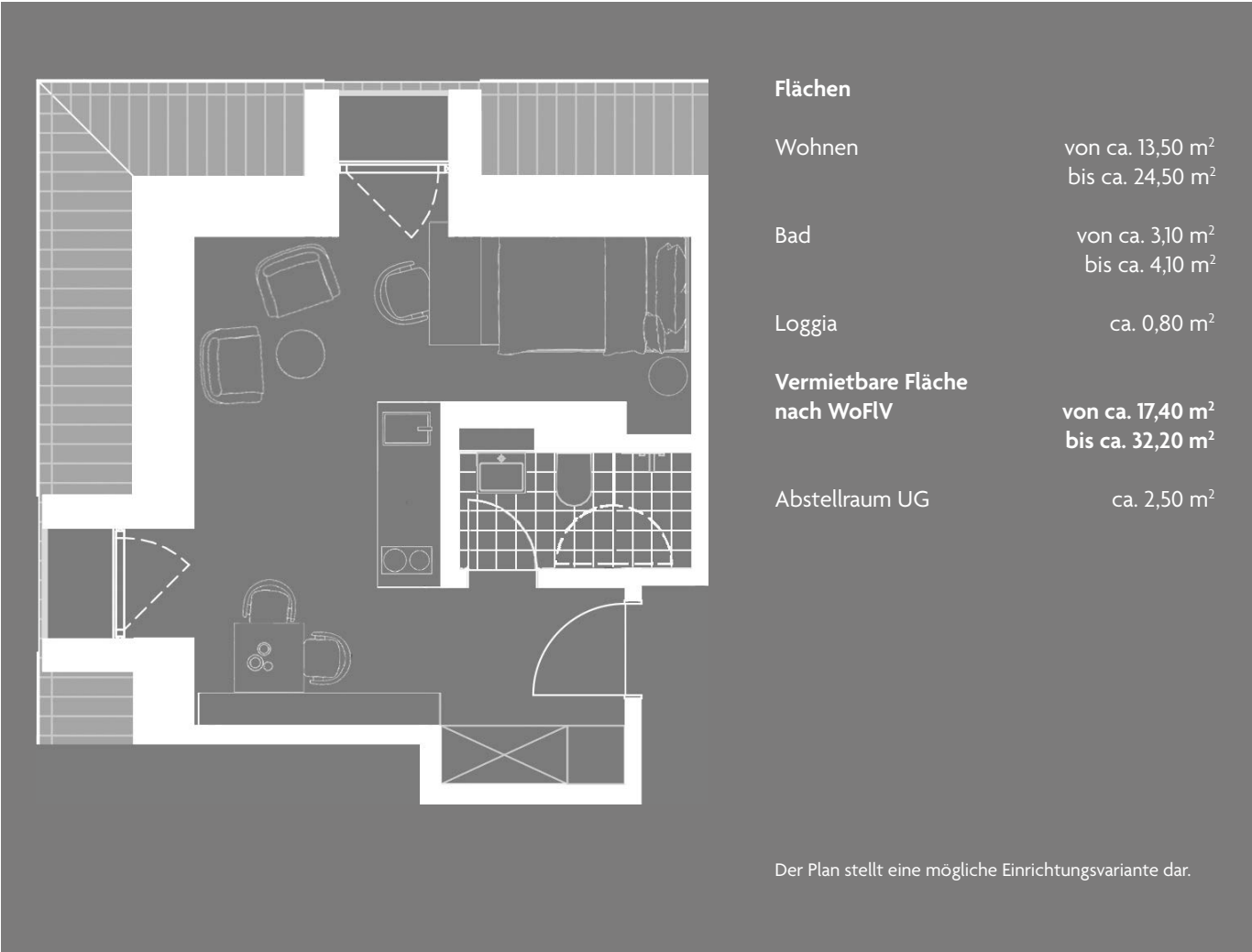
ROOF NEST

APARTMENTS IN DEN DACHGESCHOSSEN

Die ROOF NESTs in den Dachgeschossen variieren in Größe und Form. Sie sind großzügig geschnitten und haben Platz für eine Schlafnische und einen Wohnbereich. Manche können auch an Paare vermietet werden. Alle Roof Nests haben eine teilweise überdachte, kleine Terrasse.

Auch in den Dachgeschoßwohnungen sind die Küche, der Einbauschrank, der Schreibtisch, Stuhl und das Bett vom Schreiner angefertigt und im Ausstattungspaket inkludiert.

Kompakte Grundrisse ermöglichen eine hohe Flächeneffizienz und attraktive Mietrenditen.



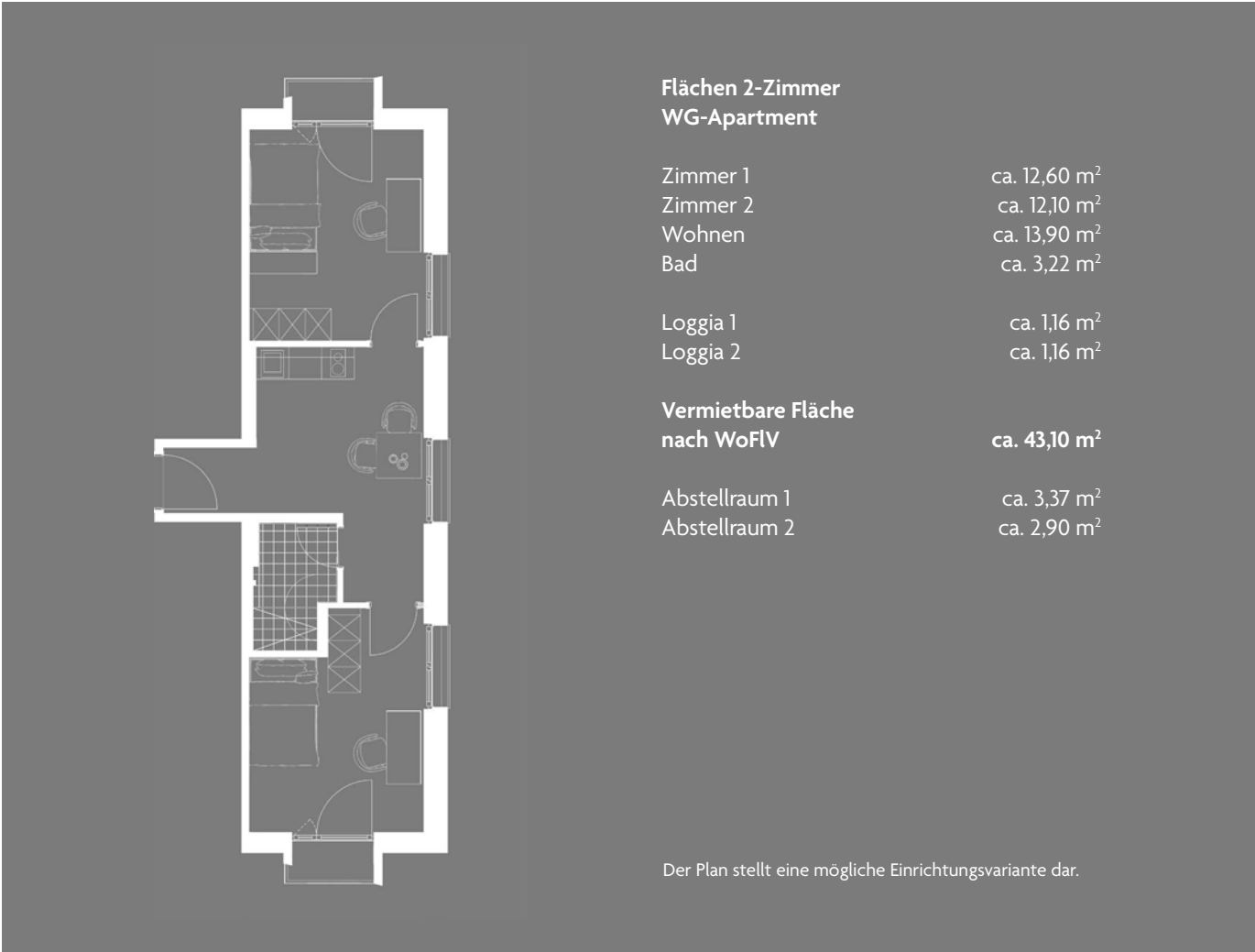
SHARED NEST

WG-APARTMENTS IN DEN OBERGESCHOSSEN HAUS 1

Für Studierende, die nicht allein wohnen wollen, beherbergt der Unity Campus H232 vier WG-Wohnungen mit gemeinsamem Wohn-Ess-Raum und gemeinsamen Bad. Beide Zimmer sind getrennt voneinander vom Wohnraum begehbar und verfügen beide über eine eigene Loggia.

Wie auch in den anderen Wohnungen sind die Küche, die Einbauschränke, die Schreibtische, die Stühle und die Betten vom Schreiner angefertigt und im Ausstattungspaket inkludiert.

WG-Konzepte erfreuen sich bei Studierenden wachsender Beliebtheit und ermöglichen langfristig attraktive Mietmodelle.



BLEIBENDE WERTE

EIN PROJEKT MIT WEITBLICK

In einer Welt, die von volatilen Märkten und schnellen technologischen Umbrüchen geprägt ist, suchen Investoren verstärkt nach dem, was Bestand hat. Der Begriff „bleibende Werte“ definiert sich heute nicht mehr nur durch die bloße Substanz eines Gebäudes, sondern durch dessen Zukunftsfähigkeit, Lagequalität und gesellschaftliche Relevanz.

Der Ankauf von Studenten- und Microapartments verkörpert diese Beständigkeit in einem dynamischen Immobilienmarkt. Während klassische Büroflächen durch Homeoffice-Trends unter Druck geraten, bleibt das Bedürfnis nach kompaktem, bezahlbarem Wohnraum in Ballungszentren stabil. Zudem bleibt die Zahl der Studierenden nachhaltig auf einem konstant hohen Niveau, in Augsburg ist dieser Trend sogar langfristig ansteigend prognostiziert. Bildung ist ein bleibender Wert, der auch in wirtschaftlichen Schwächephasen nachgefragt wird. Zudem schätzen auch viele internationale Studenten die hervorragende Bildungsqualität in Deutschland.

Gleichzeitig besteht der Trend zu Einpersonenhaushalten – ob durch Young Professionals, Pendler oder Senioren – der für eine strukturelle Knappheit an kleinen Wohneinheiten sorgt. Investitionen in Micro-Living bieten eine einzigartige Kombination aus Sicherheit und Performance: Durch die hohe Flächeneffizienz können höhere Quadratmeter-Mieten generiert werden - und das bei geringerem Leerstandsrisiko.





IHR EIGENTUM, IHRE STEUERVORTEILE

DIE DEGRESSIVE AfA SENKT IHRE STEUERLAST DIREKT NACH DEM KAUF

Die deutsche Bundesregierung hat mit der Einführung der degressiven Abschreibung (AfA) einen bedeutenden Schritt unternommen, um Investitionen in den Wohnungsneubau attraktiver zu gestalten. Dieses steuerliche Instrument bietet Immobilienkäufern erhebliche finanzielle Vorteile und fördert gleichzeitig die Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

Die Absetzung für Abnutzung (AfA) erlaubt es Immobilieneigentümern, die Anschaffungs- oder Herstellungskosten ihrer Gebäude steuerlich geltend zu machen. Während bei der linearen Abschreibung jährlich ein fester Prozentsatz abgeschrieben wird, bietet die degressive AfA die Möglichkeit, in den ersten Jahren sehr hohe Abschreibungsbeträge anzusetzen. Konkret können bei Kauf im Jahr der Fertigstellung bei der degressiven AfA 5 % der Investitionskosten jährlich abgeschrieben werden, was die Steuerlast deutlich reduziert und die Rendite steigert.

Für Kapitalanleger eine attraktive Investition, für Eigennutzer ein Zuhause mit Zukunft – das UNITY vereint Wertbeständigkeit und modernes Wohnen.



CLEVER IN BLEIBENDE WERTE INVESTIEREN

INVESTIEREN SIE NICHT NUR IN BLEIBENDE WERTE, SONDERN PROFITIEREN SIE AUCH VON ATTRAKTIVEN STEUERLICHEN ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Unity Campus H232 erfüllt alle Voraussetzungen für die degressive Abschreibung nach §7 Abs. 5a EStG und bietet Ihnen damit spürbare steuerliche Entlastungen in den ersten Jahren Ihrer Investition.



DEGRESSIVE AFA
Bis zu 5 % Abschreibung pro Jahr auf den Gebäudewert über einen Zeitraum von 6 Jahren



STEUERLICHE ENTLASTUNG
Reduzieren Sie Ihr zu versteuerndes Einkommen und steigern Sie Ihre Liquidität



ZUKUNFTSSICHER INVESTIEREN
Nachhaltige Bauweise, hohe Nachfrage und steuerliche Vorteile machen Ihre Investition besonders attraktiv



MEHR LIQUIDITÄT, MEHR SPIELRAUM
Durch die degressive Abschreibung bleibt Ihnen mehr Kapital für das Wesentliche - ob für weitere Investitionen oder zur freien Verfügung



ZUSÄTZLICHER VORTEIL
Kombinierbar mit weiteren Werbungskosten wie Zinsen, Instandhaltung und Verwaltungskosten die zusätzlich steuerlich in Abzug gebracht werden können

RENDITE VOR STEUER: 4,02 %*
RENDITE NACH STEUER: 5,49 %*

EIGENKAPITALRENDITE: 26,62 %*2

* Rendite bezieht sich auf Jahr 1 des Erwerbs.
*2 Kaufpreis 139.900,- €, Eigenkapital 30.000,- €, Steuersatz 42%, berücksichtigt sind Jahr 1 – 10 nach Kauf. Angenommen sind 1,8 % Inflation, Mietsteigerung, Wertentwicklung. Die dargestellte Rendite dient ausschließlich der Veranschaulichung, ist unverbindlich und ersetzt keine steuerliche Beratung.



IHR STEUERLICHER VORTEIL

DANK DER DEGRESSIVEN ABSCHREIBUNG PROFITIEREN SIE IN DEN ERSTEN JAHREN VON BESONDERS HOHEN STEUERLICHEN ENTLASTUNGEN.

BEISPIELRECHNUNG (VEREINFACHTES MODELL)



Kaufpreis (Beispiel)
€ 139.900
inkl. Möblierung



Aufteilung
80 % Gebäudeanteil **20 % Grundstücksanteil**
€ 111.920 € 27.980

Jahr	Degressive AfA (5 % p.a.)	Abschreibungsbetrag	Steuerlicher Vorteil*3	
			bei 30 % Steuersatz	bei 42 % Steuersatz
1	5 %	€ 5.596	€ 1.679	€ 2.350
2	5 %	€ 5.316	€ 1.595	€ 2.233
3	5 %	€ 5.050	€ 1.515	€ 2.121
4	5 %	€ 4.798	€ 1.439	€ 2.015
5	5 %	€ 4.558	€ 1.367	€ 1.914
6	5 %	€ 4.330	€ 1.299	€ 1.819
Summe 1. - 6. Jahr		€ 29.648	€ 8.895	€ 12.452
Summe 10 Jahre		€ 44.909	€ 13.473	€ 18.862

*3 Durch die aktuell geltende degressive Afa können Kapitalanleger in den ersten Jahren nach Erwerb einer Neubauimmobilie erhöhte Abschreibungsbeträge steuerlich geltend machen. Dies verbessert die Liquidität und kann die Eigenkapitalrendite positiv beeinflussen. Die tatsächliche steuerliche Wirkung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Investors sowie den gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Erwerbszeitpunkt ab. Die dargestellte Beispielrechnung dient ausschließlich der Veranschaulichung, ist unverbindlich und ersetzt keine steuerliche Beratung.

BUCHER PROPERTIES

**MASSGESCHNEIDERTE
IMMOBILIENENTWICKLUNGEN
MIT REGIONALEM FOKUS**

Die Bucher Properties GmbH steht seit mehr als 20 Jahren für maßgeschneiderte Immobilienentwicklung mit einem klaren Fokus auf nachhaltige und hochwertige Projekte im süddeutschen Raum. Wir agieren als Bestandshalter und Projektentwickler und realisieren anspruchsvolle Immobilienkonzepte, die Werthaltigkeit, Lebensqualität, Innovation, Nachhaltigkeit und architektonische Exzellenz vereinen.

Mit fundierter Expertise decken wir die gesamte Wertschöpfungskette ab – von der Grundstücksakquisition über die Schaffung von Baurecht bis hin zu Entwicklung, Vermarktung und Vertrieb. Dabei stehen Verlässlichkeit und Verantwortungsbewusstsein im Zentrum unseres Handelns. Qualität und Effizienz bilden gemeinsam mit einem hohen gestalterischen Anspruch die Basis unserer Arbeit.

Unser Fokus liegt auf Immobilien, die sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugen. Durch transparente Prozesse und partnerschaftliche Zusammenarbeit schaffen wir nachhaltige Werte und langfristige Zufriedenheit. Innovative Ansätze und tiefgehendes Know-how machen uns zu einem starken Partner für anspruchsvolle Vorhaben.

Erwerben Sie mehr als nur Raum – entscheiden Sie sich für ein Wohngefühl mit Charakter. Gemeinsam mit unseren Partnern begleiten wir Sie mit einem ganzheitlichen Service, der auf Vertrauen, Transparenz und umfassender Marktkennntnis basiert.



Projektentwicklung H232 GmbH
Türkenstraße 7, 80333 München

eine Projektgesellschaft der Bucher Properties GmbH

WALSER IMMOBILIENGRUPPE

**SEIT MEHR ALS 40 JAHREN
EIN FÜHRENDES IMMOBILIEN
VERTRIEBS-UNTERNEHMEN IN BAYERN**

Mit Walser steht Ihnen ein erfahrener Partner zur Seite, der seit über 40 Jahren erfolgreich im Vertrieb von lukrativen Kapitalanlagen und hochwertigen Wohnimmobilien tätig ist.

Full Service durch Walser Mietmanagement: Auf Wunsch übernimmt das professionelle Walser Mietmanagement die Vermietung und laufende Betreuung Ihrer Immobilie. Von der Mietersuche über die Vertragsabwicklung bis zur administrativen Begleitung entsteht so eine komfortable Lösung für Kapitalanleger, die Wert auf Effizienz, Sicherheit und Entlastung legen.

Verkauf von Bestandsimmobilien: Wir bewerten Ihre Bestandsimmobilie professionell und begleiten den Verkauf persönlich, marktgerecht und mit langjähriger Expertise.

Sie möchten mehr über das Projekt erfahren oder sich eine konkrete Einheit sichern?
Unser Vertriebsteam begleitet Sie persönlich von der ersten Information bis zur Kaufabwicklung und steht Ihnen bei allen Fragen rund um Kapitalanlage, Vermietung und Finanzierung zur Seite.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und ein persönliches Gespräch

JETZT MUSTERWOHNUNG BESICHTIGEN!

Tel: 089 66 59 60

Mail: info@walser-immobiliengruppe.de

www.walser-immobiliengruppe.de

walser.
Immobilie als LebensWert



UNITY CAMPUS H232

kauf.unity-living.de

ARCHITEKTUR

be_planen Architektur GmbH
Rosental 5, 80331 München

GRAFISCHE GESTALTUNG

real.good., Johannes Eisert MRICS
Weintraubengasse 22, 1020 Wien

RENDERINGS

RhineRender GmbH
Industriestraße 170, 50999 Köln

Disclaimer: Diese Verkaufsbroschüre wurde sorgfältig erstellt. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen in dieser Verkaufsbroschüre übernimmt der Verkäufer jedoch keine Gewähr. Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich teilweise um Studentenapartments, die einer verbindlichen Nutzungsbindung unterliegen. Die Nutzung ist ausschließlich auf den Personenkreis der Studierenden, Schüler und Berufsschüler / Auszubildende beschränkt. Diese Nutzungsbindung ergibt sich insbesondere aus der Baugenehmigung, einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Augsburg und der Teilungserklärung. Der Erwerber eines Studentenapartments ist verpflichtet, sich eigenständig und umfassend über diese Nutzungsbindung sowie deren wirtschaftliche und rechtliche Auswirkungen zu informieren. Hierzu wird ausdrücklich empfohlen, sämtliche relevanten Unterlagen und Genehmigungen einzusehen und fachkundigen Rat einzuholen. Die Visualisierungen, Zeichnungen und Fotos sind unverbindliche Darstellungen und Gestaltungsvorschläge aus Sicht des Illustrators. Sie sind nicht plan- und maßstabsgetreu. Die im Exposé gezeigten Illustrationen der Außenanlagen, Fassaden, Farbgestaltung und Wohnräume dienen lediglich der Veranschaulichung und spiegeln die künstlerische Interpretation des Illustrators wider. Sie sind nicht verbindlich und können Mehrausstattungen enthalten. Die Studentenapartments werden möbliert verkauft; die Ausstattung ist im notariellen Kaufvertrag festgehalten. Bilder und Illustrationen gehören ausdrücklich nicht zum Vertragsgegenstand. Die Ausführung der barrierefreien Wohnungen sind in dieser Broschüre nicht dargestellt und weichen von den hier abgebildeten Visualisierungen ab. Die Beschaffenheit des Bauvorhabens und der einzelnen Wohnungen wird ausschließlich durch den Bauvertrag und die Teilungserklärung bestimmt, nicht aber durch die Informationen und Angaben in dieser Verkaufsbroschüre. Mündliche Absprachen mit Mitarbeitern oder Beauftragte des Bauherrn sind rechtlich unverbindlich. Es gelten ausschließlich die im Kaufvertrag schriftlich festgehaltenen Vereinbarungen. Bildrechte: Adobe Stock, Bucher Properties GmbH. Stand: Mai 2026