

IHR DAHEIM IN VIECHTACH.
WOHNEN AM DR. SCHELLERER PARK.



STILVOLLE EIGENTUMSWOHNUNGEN

IM LANDKREIS REGEN/BAYER. WALD

”

WIR BAUEN NICHT
IRGENDEINE IMMOBILIE,
SONDERN IHR ZUHAUSE.

“

NACHHALTIG. MASSIV.
RESSOURCENSCHONEND. REGIONAL.



Alexander Penzkofer

Geschäftsführer Penzkofer Bau GmbH

LIEBE INTERESSENTEN,

wir planen und bauen gerade für Sie: Am Dr. Schellerer Park in Viechtach entsteht im Herzen des Bayerischen Waldes vielleicht gerade Ihr neues Zuhause oder Ihre neue Immobilie als Kapitalanlage oder Altersvorsorge. Herzlichen Dank für Ihr Interesse an „Wohnen am Dr. Schellerer Park“, einem Bauprojekt der Penzkofer Bau GmbH.

In bester Lage verwirklichen wir für Sie stilvolle Eigentumswohnungen mit dem gewissen Etwas - energieeffizient, in nachhaltiger Ziegel- und Holzmassivbauweise, mit großzügig geplanten Räumen und moderner Haus- und Gebäudetechnik. Wir verwirklichen Wohn(t)räume und ermöglichen Wohnen mit Wohlgefühlcharakter! Als Planer, Bauunternehmen, Bauträger und Immobilienunternehmen stehen wir für die komplette

Wertschöpfung aus einer Hand und für ressourcenschonendes Bauen. Sie haben einen festen Ansprechpartner, vom Plan über den bezugsfertigen Bau Ihrer Wohnung bis zum Kauf.

NACHHALTIGKEIT schreiben wir groß. Wir verarbeiten regionale, heimische und nachwachsende Rohstoffe und setzen auf Handwerker aus der Region. Penzkofer baut massiv, zum Beispiel mit massivem, mehrschichtigem und unbehandeltem Holz, ganz ohne Folien und Chemie. In der eigenen Produktion und in unserem Büro arbeiten wir fast energieautark. Wir setzen hier auf „Grünen Strom“ für weniger CO₂, Photovoltaik, ein eigenes Heizwerk und vieles mehr.

Freuen Sie sich auf das persönliche Miteinander mit Penzkofer Bau, Ihrem Familienunternehmen aus der Region!



„ IHR DAHEIM IM VIECHTACHER LAND “

NATUR PUR, FREIZEIT & WIRTSCHAFT IN **VIECHTACH**

„Wohnen, wo andere Urlaub machen“, heißt es im Bayerischen Wald. Sie wohnen im Genusort Viechtach, im niederbayerischen Landkreis Regen - und im Grünen, im Herzen der Urlaubsregion „Viechtacher Land“, am Fuß des Pfahls, nur wenige Kilometer entfernt von Bergen wie „Pröller“, „Großer Arber“ und Co. Hier lässt sich die Natur von ihrer schönsten Seite erleben. Zugleich genießen Sie in Viechtach die Vorteile eines modernen Wirtschaftsstandorts und Mittelzentrums, in dem kleine und mittelständische Unternehmen aller Branchen, aber auch große, weltweit tätige Firmen ihren Sitz haben.

Sie genießen die Ruhe der ländlichen Region, die Stille am Ufer des Flusses „Schwarzer Regen“, den Blick auf die Tausender des Bayerischen Waldes und das besondere Lebensgefühl in

einem der größten Waldgebiete Mitteleuropas mit gut 6.000 Quadratkilometern Mischwald. Sie schlüpfen gerne in die Wanderstiefel, steigen nach Feierabend am liebsten aufs Rad oder sind gerne mit der ganzen Familie im Kanu in einer Region unterwegs, die unter Bootsfahrern nicht ohne Grund „Bayerisch Kanada“ genannt wird?

In Viechtach kann man aktiv werden, aber auch abschalten. Wer mag, kann mehrere Tausender erklimmen, den „Goldsteig“ oder Deutschlands 1. Bierfernwanderweg entdecken und bei einem Spaziergang, einer Tour mit dem Mountainbike oder beim Skispaß am „Pröller“ den Alltag hinter sich lassen. Kultur, Freizeiteinrichtungen, Geschäfte oder Gastronomie: In Viechtach finden Sie alles, was das Leben noch schöner macht.

- + Schöne, zentrale Lage im Bayerischen Wald
- + Gemäßigtes Klima
- + Herrlich grüne Landschaft vor der Haustür

- + Vielseitiges Sport- und Freizeitangebot
- + Gutes Nahverkehrsnetz (Bahnanschluss)
- + Nur 25 Minuten zur Autobahn A 92/A 3



Dr. Schellerer-Straße

Lebensmittel
0,8 km

Tankstelle
1,5 km

Schwarzer
Regen
0,3 km

Bahnhof
1,2 km

Klinik
2,4 km

Rathaus
0,8 km

Apotheke
0,7 km

Sportplatz
1,6 km

Schule
1,5 km

Restaurant
0,4 km

Kneippanlage
0,3 km

Baumarkt
0,8 km

” NATUR PUR & MODERNER WIRTSCHAFTSSTANDORT “

SPORT, KULTUR & GESELLIGKEIT IN **VIECHTACH**

Wandern im Regental, auf den Gipfel des „Pröllers“ oder im Naturschutzgebiet des Großen Pfahl, um den sich viele Sagen ranken. Ein Abstecher zu den historischen Burgruinen in Neunußberg, Altnußberg oder Kollnburg. Ein Besuch im Kristallmuseum oder in der Stadtpfarrkirche, die als eine der schönsten Rokokokirchen der Region gilt. Und natürlich ein geselliger Abend beim Viechtacher Bürgerfest.

In und um Viechtach mit seinen Ausflugszielen, Sehenswürdigkeiten und Freizeiteinrichtungen wird es keinem langweilig. In der Stadt selbst gibt es für die knapp 8900 Einwohner einiges zu

entdecken und zu erleben. Wer sich sportlich auspowern will, trifft sich in der Natur - oder im Freibad samt Wasserrutsche, auf der Ganzjahreseis- und skatebahn, zu einer Kanutour, im Fitalparcours im Dr. Schellerer Park oder auf den Sportanlagen. Gemütlich und gesellig wird's bei den vielen Veranstaltungen und Kulturangeboten in Viechtach.

Und im Alltag? Freut man sich als Viechtacher über kurze Wege: Kindergarten, Schulen, Apotheken, Rathaus, Fachärzte, die Arberland-Klinken sowie alle Einkaufsmöglichkeiten sind direkt im Ort.

- + Schöne Aussicht auf den Bayerischen Wald
- + Ruhige Lage in Viechtach
- + Sonniges Wohnen

- + Alles für den täglichen Bedarf direkt vor Ort
- + Schulen, Kindergarten & Freizeitmöglichkeiten
- + Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

SONNE FÜR DIE SEELE.



” WOHNEN IN DER STADT – MIT BLICK INS GRÜNE “

WOHNEN AM DR. SCHELLERER PARK AUF EINEN BLICK

Das neue Mehrfamilienhaus an der Dr. Schellerer Straße 61 im Viechtacher Ortsteil Schlatzendorf bringt alles mit, was den Charme einer Wohnanlage ausmacht. Goßzügig geschnittene Wohnungen ermöglichen hier familienfreundliches Wohnen für alle Generationen. Bodentiefe Fenster machen die Räume schön hell, auf Terrassen, Balkonen oder der privaten Dachter-

rasse entspannt man praktisch direkt im Grünen - und wohnt zugleich trotzdem fast direkt in der Stadt. Die Ausstattung, zu der unter anderem Parkettböden und elektrische Rollläden im Wohn-/Essbereich gehören, ermöglicht modernes, stilvolles Wohnen und Wohnkomfort pur in einem energieeffizienten KfW55-Haus.

viergeschossiges Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss, Erdgeschoss,
1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss

16 Eigentumswohnungen mit 53 bis 106 m²

Fertigstellung Ende November 2024

großzügige Raumaufteilung

2- & 3-Zimmer-Wohnungen

Gartenanteile/Balkone/Terrassen

Penthouse-Whg. mit Dachterrasse

Whg. teils mit Badewanne & Dusche

Pellet-Heizung/Fußbodenheizung

offene Wohn-/Essbereiche

Aufzug & barrierefreier Zugang

Carports & offene Stellplätze

nachhaltiger Ziegel- & Holzmassivbau

ÜBERSICHT

WOHNUNGEN & GRUNDRISSE



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS





WOHNUNG 1



Erdgeschoss

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Wohnen/Kochen/Essen	38,12 m ²
Schlafen	14,76 m ²
Kind	14,05 m ²
Bad	9,34 m ²
Abstellraum	3,33 m ²
Diele	7,16 m ²
Terrasse	10,60 m ²
Wohnfläche	97,36 m ²

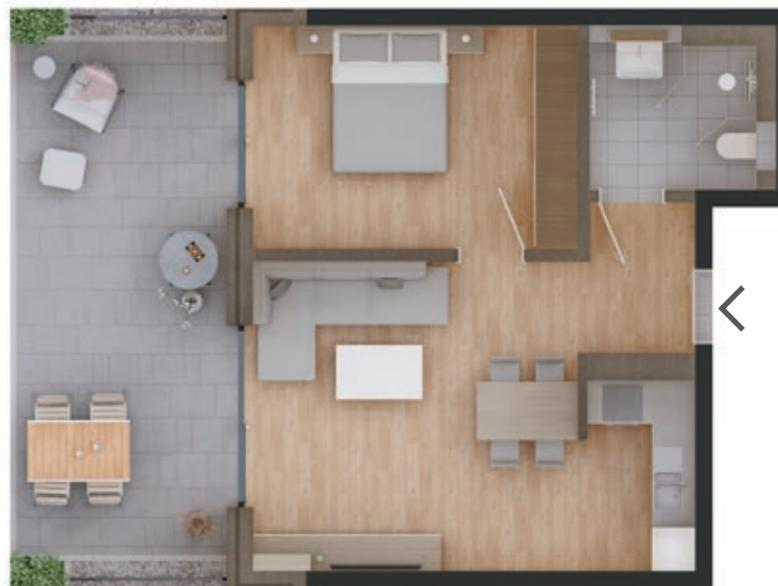
Eckwohnung mit sonniger Süd-West-Terrasse und großzügigem Gartenanteil. Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

WOHNUNG 2

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Wohnen/Kochen/Essen	23,55 m ²
Schlafen	13,92 m ²
Bad	4,93 m ²
Diele	3,17 m ²
Terrasse	10,38 m ²
Wohnfläche	55,95 m ²

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil und Terrasse.



Erdgeschoss

WOHNUNG 3



Erdgeschoss

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Wohnen/Kochen/Essen	34,54 m ²
Schlafen	15,00 m ²
Kind	10,10 m ²
Bad	5,54 m ²
Abstellraum	4,42 m ²
Diele	8,94 m ²
Terrasse	11,38 m ²
Wohnfläche	89,92 m²

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung
mit Süd-West-Terrasse und Garten.

WOHNUNG 4

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Wohnen/Kochen/Essen	37,60 m ²
Kind	14,74 m ²
Schlafen	15,63 m ²
Bad	9,36 m ²
Diele	7,93 m ²
Abstellraum	3,69 m ²
Terrasse	10,60 m ²
Wohnfläche	99,55 m ²

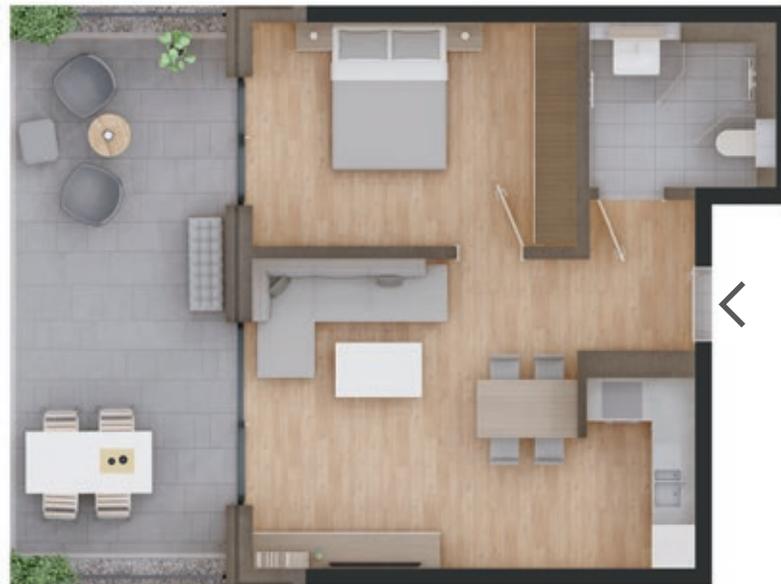
Hell & großzügig! Perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Grünen.



Erdgeschoss



WOHNUNG 5

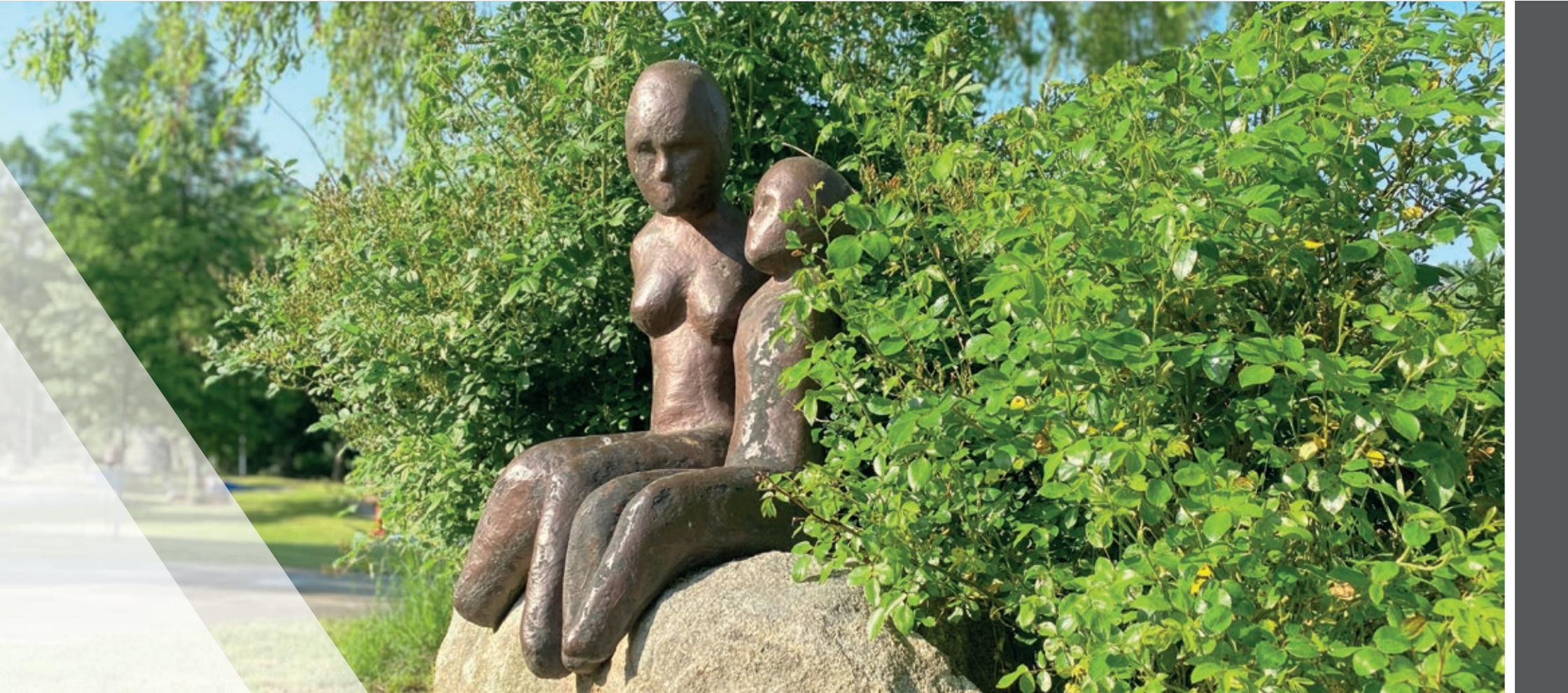


Erdgeschoss

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Wohnen/Kochen/Essen	23,55 m ²
Schlafen	13,92 m ²
Bad	4,93 m ²
Diele	3,17 m ²
Terrasse	10,38 m ²
Wohnfläche	55,95 m ²

Moderne 2-Zimmer-Wohnung
mit privatem Garten!



WOHNUNG 6



Erdgeschoss

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Wohnen/Kochen/Essen	33,58 m ²
Kind	10,10 m ²
Schlafen	14,37 m ²
Bad	5,45 m ²
Abstellraum	4,42 m ²
Diele	8,64 m ²
Terrasse	10,60 m ²
Wohnfläche	87,16 m²

Ruhige Eckwohnung, perfekt aufgeteilt auf 3 Zimmer.

WOHNUNG 7

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Wohnen/Kochen/Essen	38,12 m ²
Schlafen	14,76 m ²
Kind	14,05 m ²
Bad	9,62 m ²
Abstellraum	3,33 m ²
Diele	7,16 m ²
Balkon	7,08 m ²
Wohnfläche	94,12 m ²

Für Sonnengenießer, 3-Zimmer-Eckwohnung mit Süd-West-Balkon.



1. Obergeschoss

WOHNUNG 8



1. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Wohnen/Kochen/Essen	23,55 m ²
Schlafen	13,92 m ²
Bad	4,93 m ²
Diele	3,17 m ²
Balkon	7,44 m ²
Wohnfläche	53,01 m ²

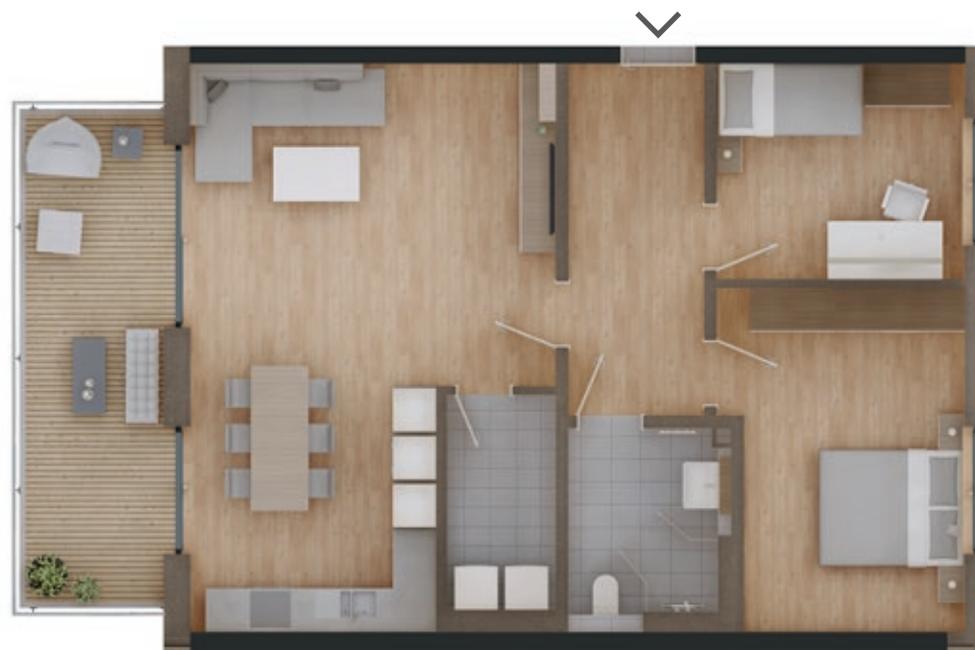
Kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon.

WOHNUNG 9

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Wohnen/Kochen/Essen	34,54 m ²
Kind	10,10 m ²
Schlafen	15,00 m ²
Bad	5,56 m ²
Abstellraum	4,42 m ²
Diele	8,94 m ²
Balkon	7,08 m ²
Wohnfläche	85,64 m ²

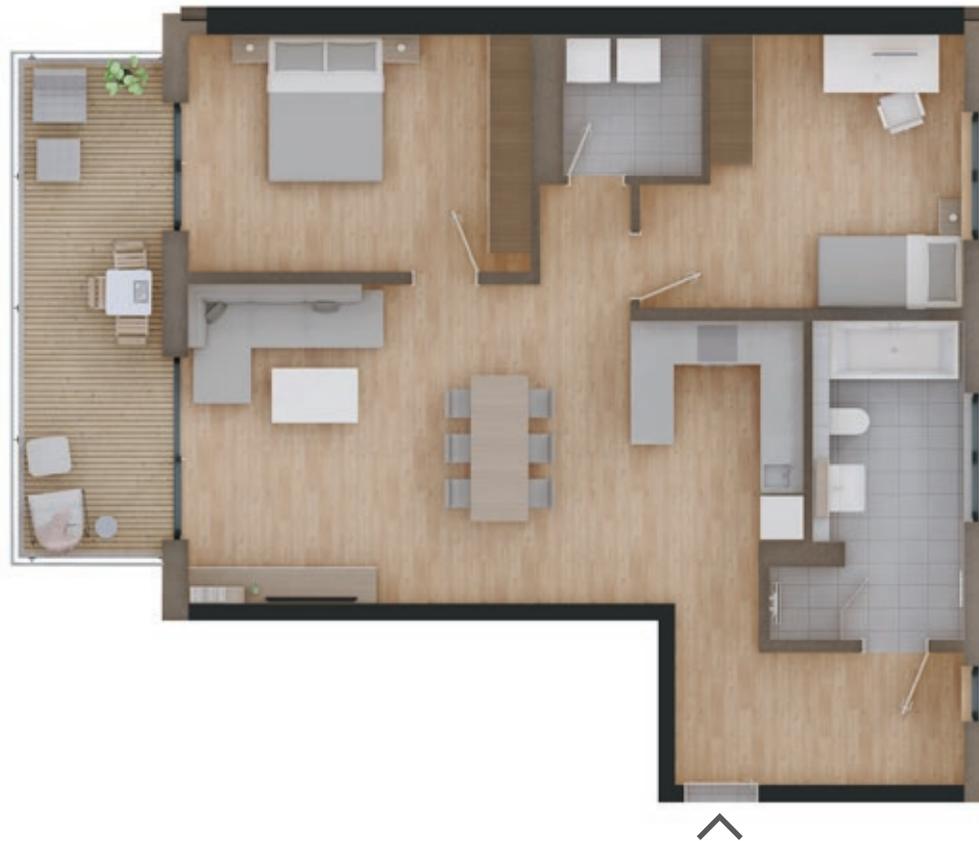
Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Süd-West-Ausrichtung.



1. Obergeschoss



WOHNUNG 10



1. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Wohnen/Kochen/Essen	37,58 m ²
Kind	14,74 m ²
Schlafen	15,63 m ²
Bad	9,36 m ²
Abstellraum	3,69 m ²
Diele	7,93 m ²
Balkon	7,08 m ²
Wohnfläche	96,01 m²

Perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad, Badewanne & Dusche.

WOHNUNG 11

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

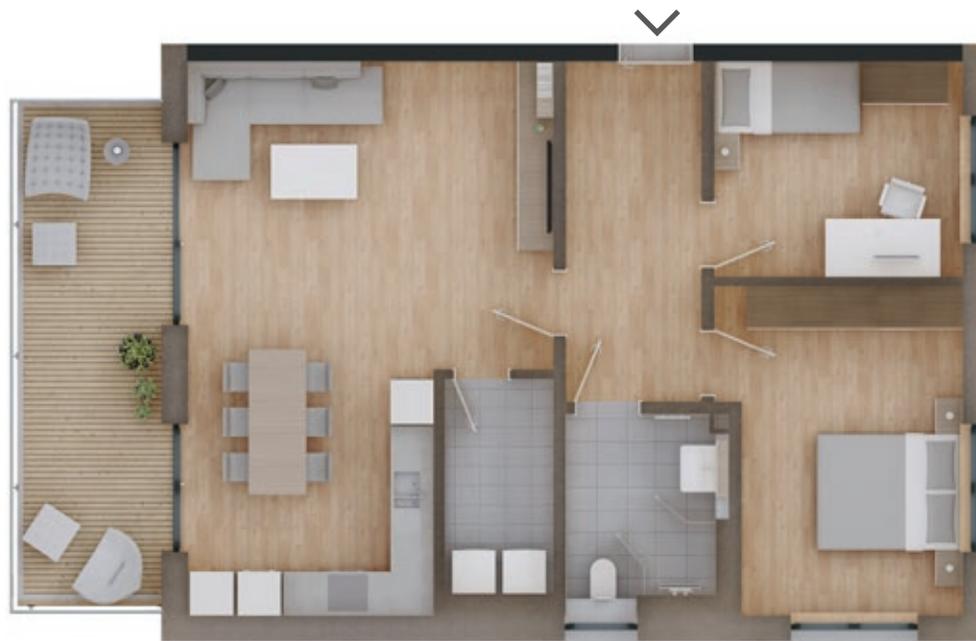
Wohnen/Kochen/Essen	23,55 m ²
Schlafen	13,92 m ²
Bad	4,93 m ²
Diele	3,17 m ²
Balkon	7,44 m ²
Wohnfläche	53,01 m ²

Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit schöner Küchennische.



1. Obergeschoss

WOHNUNG 12



1. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Wohnen/Kochen/Essen	33,58 m ²
Kind	10,10 m ²
Schlafen	14,37 m ²
Bad	5,48 m ²
Abstellraum	4,42 m ²
Diele	8,64 m ²
Balkon	7,08 m ²
Wohnfläche	83,67 m²

Großzügig & sonnig: traumhafte Eckwohnung mit Süd-West-Balkon.



WOHNUNG 13



2. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon u. Dachterrasse

Wohnen/Kochen/Essen	39,40 m ²
Kind	10,80 m ²
Schlafen	17,58 m ²
Bad	6,58 m ²
Abstellraum	2,89 m ²
Diele	13,88 m ²
Balkon	7,06 m ²
Dachterrasse	6,18 m ²
Wohnfläche	104,37 m²

Traumhafte Penthouse-Wohnung mit Balkon, Dachterrasse und Bergblick.

WOHNUNG 14

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon u. Dachterrasse

Wohnen/Kochen/Essen	36,45 m ²
Kind	12,23 m ²
Schlafen	15,17 m ²
Bad	5,72 m ²
Abstellraum	2,36 m ²
Diele	6,98 m ²
Balkon	7,06 m ²
Dachterrasse	7,64 m ²
Wohnfläche	93,61 m ²

Mit Ausblick! 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung mit Balkon und Dachterrasse. Ideal für Sonnengenießer!



2. Obergeschoss





2. Obergeschoss

WOHNUNG 15

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon u. Dachterrasse

Wohnen/Kochen/Essen	40,89 m ²
Kind	11,00 m ²
Schlafen	17,58 m ²
Bad	6,69 m ²
Abstellraum	2,89 m ²
Diele	13,93 m ²
Balkon	7,06 m ²
Dachterrasse	6,06 m ²
Wohnfläche	106,10 m²

Moderne Dachgeschosswohnung mit Blick auf den Bayerischen Wald und Sonnenterrasse!

HOLZMASSIVBAU IM 2.OG.



WOHNUNG 16



2. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon u. Dachterrasse

Wohnen/Kochen/Essen	34,34 m ²
Kind	11,37 m ²
Schlafen	15,28 m ²
Bad	5,88 m ²
Abstellraum	2,35 m ²
Diele	8,28 m ²
Balkon	7,01 m ²
Dachterrasse	7,04 m ²
Wohnfläche	91,55 m²

Traumhafte Penthouse-Wohnung mit Süd-West und Nord-Ost Dachterrasse!





PENZKOFER - DER STARKE PARTNER FÜR IHRE IMMOBILIE

„Bauen für die Zukunft. Mit Erfahrung“, heißt es bei der Penzkofer Bau GmbH. Besondere Immobilien? Sind unsere Leidenschaft, und das seit mittlerweile über 25 Jahren.

Fundierte Standortanalysen, durchdachte Planung, eine Architektur mit dem gewissen Etwas, wertbeständiges, energieeffizientes Bauen, kurze Bauzeiten und nachhaltiges Wohnen - auf diese Dinge legen wir bei unseren Immobilien genauso viel Wert wie unseren Kunden. Penzkofer Bau ist ein niederbayerisches, inhabergeführtes Familienunternehmen mit Hauptsitz in Regen im Landkreis Regen und Standorten in Leibfing im Landkreis Straubing-Bogen, Gangkofen im Landkreis Rottal-Inn sowie Pörndorf im Landkreis Passau. Wir sind vor allem in Niederbayern, Oberbayern und der Oberpfalz tätig und verwirkli-

chen nachhaltige Immobilien wie Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, komplexe Wohnquartiere, Studentenappartements, Ärztehäuser oder Pflegeheime sowie exklusive Wohnhäuser in Ziegel- und Holzmassivbauweise und vielseitige Gewerbeprojekte wie Bürogebäude, Hallen und Hotels. Für Kommunen übernehmen wir als privater Erschließungsträger außerdem die Erschließung neuer Wohngebiete.

Als Planer, Projektentwickler, Bauunternehmen, Bauträger und Immobilienunternehmen stehen wir für viel Fachwissen unter einem Dach. Mit unseren gut 400 Mitarbeitern und Profis aus allen Abteilungen und Fachbereichen direkt im eigenen Unternehmen verwirklichen wir Ihre Immobilie schlüsselfertig, von der Planung bis zur bezugsfertigen Eigentumswohnung.

- + Nachhaltige Massivbauweise
- + Qualität von A bis Z
- + Persönlicher Rundum-Service

- + Über 25 Jahre Erfahrung
- + Planung, Bau & Kauf aus einer Hand
- + Wertbeständige Immobilien

ENTSPANNT EINZIEHEN.



Gesundheitszentrum, Viechtach



Motel, Pilsting



Mehrfamilienhaus, Regen



Wohnhaus, Landkreis Regen



Eigentumswohnungen, Hengersberg



Schutzhaus, Gr. Falkenstein



Studentenappartements, Deggendorf



Eigentumswohnungen, Bischofsmais



Hotelerweiterung, Bodenmais



Eigentumswohnungen „Hindenburg Terrassen“, Deggendorf



Eigentumswohnungen „Hindenburg Terrassen“, Deggendorf



Wohnanlage „Schreinerhof“, Deggendorf



Wohnanlage Michaelspark, Straubing (derzeit im Bau)



Seniorenzentrum St. Stephanus, Lalling



Facharztzentrum, Bogen



Bürogebäude, Landau



Wohnhaus, Landkreis Dingolfing-Landau



Wohnhaus, Landkreis Regen



WIR BERATEN SIE GERNE!

Grüß Gott, wir sind Ihre direkten Ansprechpartner.

Sie interessieren sich für unsere Eigentumwohnungen in Viechtach oder vielleicht auch für eine andere Immobilie aus unserem Portfolio? Unsere Penzkofer-Immobilienexperten sind gerne für Sie da.

Immobilienkauf bei Penzkofer Bau bedeutet: Sie kaufen provisionsfrei, nicht über einen Makler, sondern direkt bei dem Unternehmen, das Ihr Projekt plant und baut. Planung in der eigenen Projektentwicklung, schlüsselfertiger Bau mit eigenen

Handwerkern und Kauf bei unserem firmeneigenen Direktvertrieb - die gesamte Penzkofer-Mannschaft arbeitet für Sie Hand in Hand. Sie haben kurze Wege und einen festen Ansprechpartner, der Ihre Immobilie bestens kennt. Während der Bauzeit können wir besonders flexibel auf Ihre Wünsche eingehen. Und beim Kauf bieten wir Ihnen das Rundum-Sorglos-Paket, von Fragen zur Finanzierung bis zum Kauf.

Wir begleiten unsere Kunden persönlich in ihre Immobilie. Kontaktieren Sie uns gerne!

> Markus Schweizer

Teamleiter Immobilienvertrieb Penzkofer Bau GmbH

Tel. 09921 8825-138

Anfragen bitte an: immobilien@penzkofer-bau.de

> Eva Fendl

Immobilienvertrieb Penzkofer Bau GmbH

Tel. 09921 8825-139

Anfragen bitte an: immobilien@penzkofer-bau.de

EINFACH ZURÜCKLEHNEN.



BLICK INS GRÜNE.



PROSPEKTHAFTUNGSHINWEIS

Dieses Exposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient allein Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden zwar mit größter Sorgfalt geprüft und zusammengestellt, können sich aber jederzeit ändern. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen sind verpflichtet den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z. B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten. Bei den abgebildeten Grundrissva-

rianten und Innenraumdarstellungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Eigentumswohnung sowie deren Grundriss sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Penzkofer Bau GmbH, Straßfeld 20, 94209 Regen

V.i.S.d.P.:

Geschäftsführer/geschäftsführender Gesellschafter Alexander Penzkofer

Gestaltung:

Susanne Ebner, Penzkofer Bau GmbH, Regen

Visualisierung:

Johannes Geiger, Penzkofer Bau GmbH, Regen

Druck:

Druck & Service Garhammer GmbH, Regen

Bildquellen:

Susanne Ebner, Penzkofer Bau GmbH, Adobe Stock, Google Earth



BEST BUSINESS AWARD
Preis der Europaregion Donau-Moldau
Cena za trvale udržitelné řízení podniku

