

LAVITA
VAIHINGEN

SO
ENTSPANNT
KANN
ZENTRAL
SEIN.

Katzenbachstraße 49

NEWO
NEUES WOHNEN



MODERNES
WOHNEN
EIN STEINWURF
VOM ORTSKERN
ENTFERNT.



Wir bieten 45 Jahre Erfahrung im Wohnungsbau

Die Nellinger Wohnbau GmbH & Co. KG ist Projektentwickler und Bauträger des innerstädtischen Wohnobjektes in der Katzenbachstraße 49, Stuttgart-Vaihingen.

Als mittelständisches Wohnbauunternehmen mit Sitz auf den Fildern bleiben wir seit 45 Jahren unseren Verpflichtungen treu, Objekte zu präsentieren, die dauerhaft ihren Wert halten. Es ist uns erneut gelungen, ein Neubauprojekt mit 10 charmanten Wohnungen in zentraler Stadtlage unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte in einem gewachsenen Wohnumfeld zu entwickeln. An diesem Standort entsteht ein zukunftsweisendes Objekt mit moderner Architektur und städtischem Wohnkomfort. Ein richtiger Schritt für den eigenen Vermögensaufbau und für die Absicherung im Alter.

Wir sind überzeugt, dass wir mit unserem Bauvorhaben „La Vita“ und mit unserem NEWO-Qualitätskonzept, in bester Lage, Ihre Vorstellung von einer Traumwohnung in idealer Weise erfüllen können.

Herzlich Willkommen
in der Wohn-Oase
„La Vita“.

Stuttgart-Vaihingen

Stadt mit Seele

Am Rand der Filderebene, umgeben von Wäldern, liegt Vaihingen. Fortschritt und Innovation auf der einen, Tradition und ländliches Erbe auf der anderen Seite – eine fruchtbare Symbiose. Mit seinen Instituten, der Universität Stuttgart mit weltweiter Ausstrahlung und anderen Forschungseinrichtungen sowie unterschiedlichster Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe ist Vaihingen heute ein wichtiger Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort innerhalb der Region Stuttgart. Mit mehr als 45.000 Einwohnern ist Vaihingen der zweitgrößte und flächenmäßig größte Außenstadtbezirk Stuttgarts.

	SCHWABENGALERIE Tolles Shopperlebnis	4 min.
	UNIVERSITÄT STUTTGART Tolles Bildungsziel	7 min.
	BÜSNAUER WIESENTAL Tolles Ausflugsziel	8 min.
	KATZENBACHER HOF Tolles Ausflugsziel	13 min.
	BÄRENSCHLÖSSLE Tolles Ausflugsziel	19 min.
	SCHWARZWILDPARK Tolles Ausflugsziel	19 min.
	HESLACHER WASSERFÄLLE Tolles Ausflugsziel	6 min.
	SCHLOSS SOLITUDE Tolles Ausflugsziel	11 min.
	AIRPORT STUTTGART Tolles Ausflugsziel	12 min.
	STUTTGART ZENTRUM Tolles Ausflugsziel	34 min.



Frisches Obst, aktive Fitness, Kulturangebote oder mal schnell in die Stadt. Alles um die Ecke.

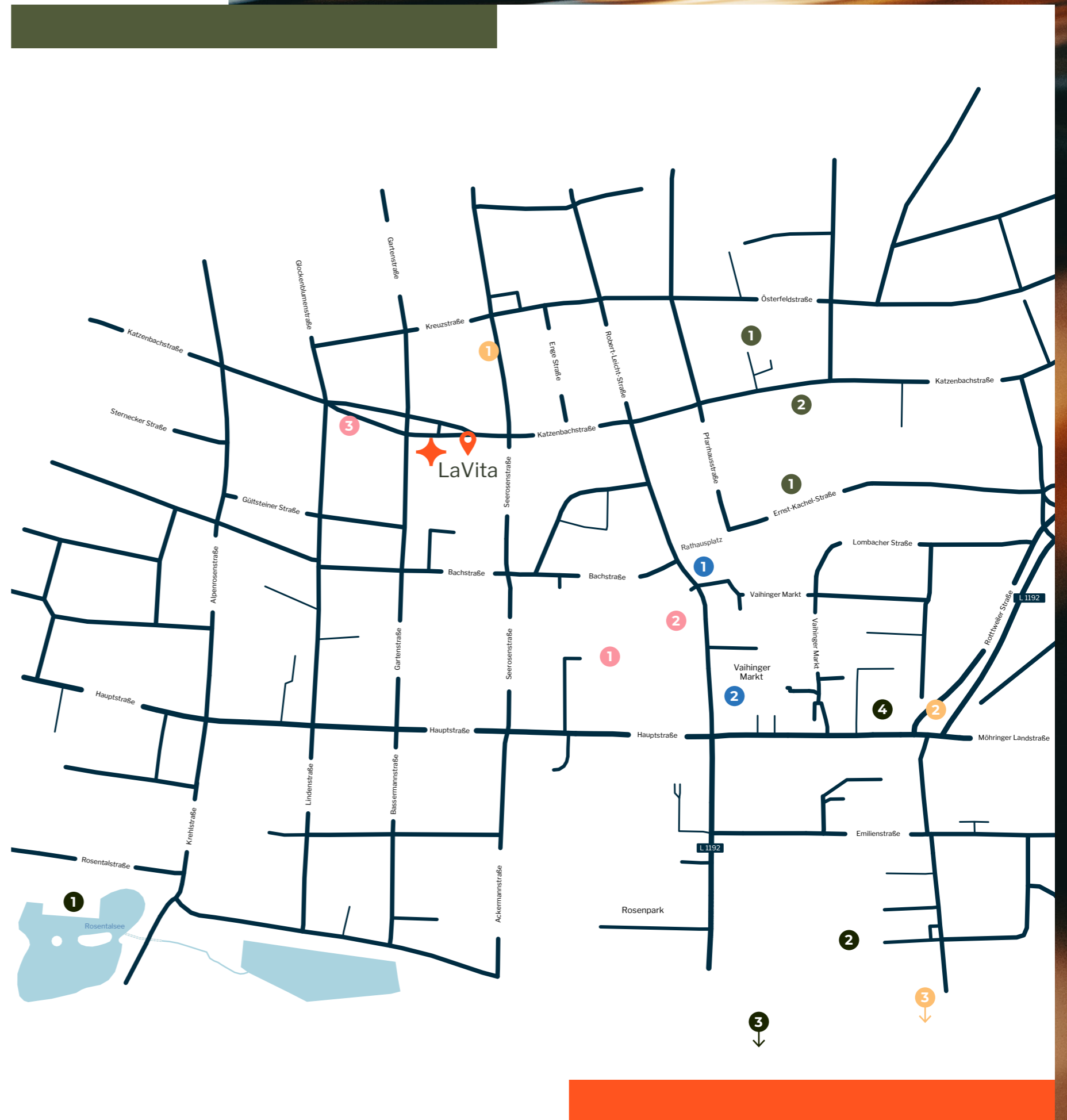
FREIZEIT			
1 Freibad / Hallenbad	10 min.		750 m
2 Stadtpark	9 min.		700 m
3 Allianz Stadion	16 min.		1600 m
4 Kino			700 m

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL		
1 Bushaltestelle		160 m
2 U-Bahn		750 m
3 S-Bahn / Bahnhof		1000 m

SHOPPING		
1 SchwabenGalerie		500 m
2 Vaihinger Markt		450 m
3 Obst- und Gemüsemarkt		130 m

BEHÖRDLICHES		
1 Bürgerbüro		350 m
2 Stadtbibliothek		500 m

SCHULE / KINDERGARTEN		
1 Kindergarten		350/400 m
2 Grundschule		350 m



Natürlich zentral

Nicht nur für Sport- und Freizeitbegeisterte bieten 27 Sportvereine das ganze Jahr ein umfassendes Programm. Direkt vor der Haustür Vaihingens kommen auch Naturliebhaber auf Ihre Kosten.

Wer lieber in freier Natur joggen, spazieren gehen oder radfahren möchte, der findet im nahegelegenen Naherholungsgebiet Parkseen Stuttgart abwechslungsreiche Touren. Ein ansprechendes Wegenetz, vorbei am Bärenschlössle mit seinen drei Seen, durch den Rot- und Schwarzwildpark bis zum Schloss Solitude, lässt nahezu keine Wünsche offen.

Auch der Katzenbacher Hof mit seiner idyllischen Umgebung oder das Naturschutzgebiet Büsnaier Wiesental zwischen Universität und Max-Planck-Institut laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Ausflügen ein.



Für seine Gäste hält der Katzenbacher Hof ein reichhaltiges zünftiges Vesper-Angebot bereit. Ob Süßes mit Kaffee, Wienerle mit Brot, Obazda oder handgemachte Maultaschen; alles kommt stets frisch von regionalen Fachgeschäften.



LAVITA

VAIHINGEN BIETET NATUR. PUR.

Vaihingen bietet Lebensqualität

Zugleich hat Vaihingen mit seinen malerischen Fachwerkhäusern, heimeligen Einkaufsstraßen sowie Grünzonen und Wasserspielen im Stadtkern eine gemütliche Kleinstadtatmosphäre bewahrt. Die Attraktivität Vaihingens als Wohn- und Arbeitsort liegt auf der Hand. Nicht zuletzt wegen seines hohen Freizeitwertes, seiner vielfältigen Einzelhandelslandschaft und seiner sehr guten Verkehrsanbindung zur Stuttgarter Innenstadt und den nahegelegenen Autobahnen.



Das Einkaufszentrum „Schwabengalerie“ ist nur wenige Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Zwei Etagen mit Geschäften aller Art und gemütlichen Cafés machen Lust auf einen langen Einkaufsbummel. Ein Bürgerforum, Musikschule, und ein Hotel gehören ebenfalls dazu.

Kultur und Bildung

Vaihingen bietet neben vielfältigen kulturellen und sportlichen Angeboten, sowie einem regen Vereinsleben auch ansprechende Kultur- und Freizeitangebote. Ergänzt von einem guten Bildungs- und Weiterbildungsangebot und einem positiven Schul- und Ausbildungsumfeld.



Die Einwohner profitieren vom urbanen Flair und den kurzen Wegen zum Einkaufen, Naherholung und vielseitigen attraktiven Dienstleistungen.



Stuttgart-Vaihingen ist nicht nur ein großer Standort für Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen. Mit der Universität Stuttgart verfügt Vaihingen über eine der führenden technisch orientierten Universitäten in Deutschland mit weltweiter Ausstrahlung.

GRUNDRISSEBEISPIEL:

4 1/2-Zimmer-Wohnung
1. Obergeschoss

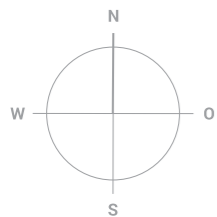
Gesamtwohnfläche:
ca. 106 m²

Funktionale Grundrisse für Jedermann

Schöner Wohnen in neuem Blickwinkel. Eine breite Glasfront zu den Terrassen und Balkonen sowie bodentiefe Fenster versprechen ein lichtdurchflutetes Wohnen. Hier kommen Ihre individuellen Wohnideen besonders gut zur Geltung.



Unverbindliche Illustration



Lebenskomfort mitten in der Stadt

Schönheit, Funktionalität und Nachhaltigkeit - das sind unsere Ansprüche seit über 45 Jahren. Als regionales Wohnbauunternehmen bleiben wir unseren Verpflichtungen treu, Immobilien anzubieten, die dauerhaft ihren Wert erhalten.

Transparent und offen begrüßt Sie bereits die Fassade. Großzügige Glasflächen und eine freundliche Fassadengestaltung strahlen eine einladende Willkommensatmosphäre aus. In der Farbgestaltung der Außenansicht, mit abgestimmten Farbelementen, wird ein Akzent im Hinblick auf das ganze Wohnumfeld gesetzt. Die Konzeption fällt durch zurückhaltende Gestaltung auf. Die Ästhetik dieser Architektur, ergänzt mit individuellen Grundrissen, bildet die Grundlage für eine Qualitätsimmobilie. Innovative Technik, ausgesuchte Materialien und das Design runden das Ganze ab.

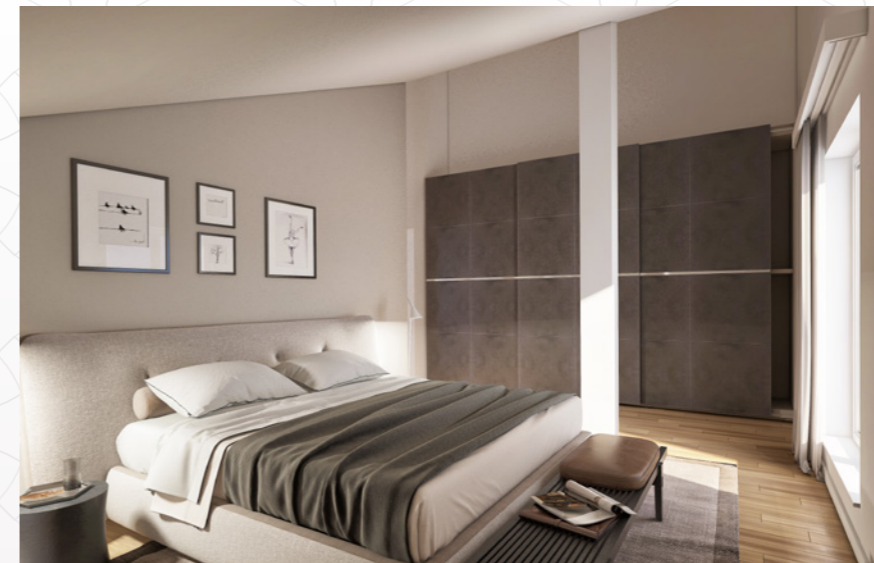
Lageplan

Die Lage ist ein Glücksfall – zentrumsnah und dennoch ruhig gelegen. Das Mehrfamilienhaus hat damit einen urbanen Rückraum mit einer Architektur, die dem Charme eines historisch gewachsenen Umfeldes gerecht wird – Lebensqualität in neuer Rundum-Wohlfühl-Atmosphäre.



Die Innenbereiche – elegant, funktional, hell und modern

Die mit Kreativität geplanten Wohnungsgrundrisse orientieren sich an den Bedürfnissen ihrer Bewohner. Das Gebäude hält somit auch innen, was es von außen verspricht. Hier kommen Ihre individuellen Wohnideen besonders gut zur Geltung.



“LaVita” ist ein Beispiel dafür, den Zeitgeist ästhetisch umzusetzen und den Ansprüchen an modernem Wohnen gerecht zu werden: Warmer Massivholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Dielen und Küche, Fußbodenheizung, große bodentiefe Fenster zu den Balkonen und Terrassen mit Privatgärten schaffen ein besonderes Wohngefühl, das viel Raum für Ihren individuellen Lebensstil bietet. Freuen Sie sich auf eine perfekte Symbiose aus visionärem Ambiente und nachhaltiger Energieeffizienz.

Hier trifft modernes Wohnambiente auf den Charme eines ländlich geprägten Stadtteils.

Ausstattungsdetails



- Video-Gegensprechanlage mit Farbmonitor
- Eichenparkett im Schiffsbodendesign
- Fußbodenheizung mit regelbaren Raumthermostaten
- Elektrische Rollläden
- Medienverteiler im Flur für WLAN-Router
- teilweise Bodentiefe Fensterelemente
- Angenehmes Raumklima durch kontrollierte Be- und Entlüftung
- Umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Energiesparende Gastherme mit Niederbrennwert-Technik
- KfW Effizienzhaus 55 auf der Grundlage des GEG 2020
- Überdachte Fahrradabstellplätze und allgemeiner Geräteraum
- großzügige Terrassen
- ansprechende Gartengestaltung
- Geflieste Waschküchen mit Ausgussbecken
- Tiefgarage mit Autoaufzug



Moderner Autoaufzug
der Fa. Lödige

Gebäudetechnik –
Ein Beitrag zum Klimaschutz/effizient
und nachhaltig



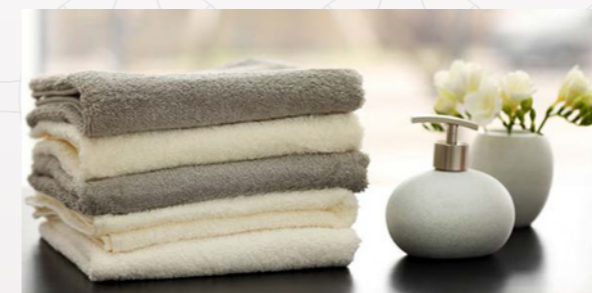
Wärme aus der Luft.
Nachhaltig mit
erneuerbaren Energien.

Energie aus der Umgebungsluft - in
Verbindung mit einer Luft-Wärmepumpe
und Gas-Niederbrennwerttechnik schon
nen wir nicht nur die Umwelt, sondern
erfüllen zudem die Voraussetzungen
für ein „KfW-Effizienzhaus 55“ auf der
Grundlage des GEG 2020.

Akzente in modernem Design – Kompromisslos elegant

Ihr neues Bad - ein zeitlos schöner Lebensraum, in den Sie täglich mit Vergnügen eintauchen. Ausgestattet im modernen Design mit Armaturen und Sanitärgegenständen von namhaften Herstellern wie Grohe, Kaldewei und Laufen.

Bodengeflieste Duschen und ansprechende Accessoires von Keuco ergänzen Ihre Wohlfühl-Oase, verströmen Behaglichkeit und verwöhnen Körper und Seele - hier trifft zeitlose Eleganz auf moderne Stilsicherheit.



- Hochwertige Fliesenkollektion mit Formaten bis 30 x 60 cm
- Bodengeflieste Duschen
- Sanitärausstattung von Laufen (Serie Pro S) und Kaldewei
- Sanitärarmaturen von Hansa
- Handtuchwärmekörper im Bad



PROJEKT:

Katzenbachstraße 49
70563 Stuttgart - Vaihingen.

BAUTRÄGER:

Nellinger Wohnbau GmbH & Co. KG
Niemöllerstraße 9
73760 Ostfildern
www.newo.de
Tel: 0711/ 3455 99 30

ARCHITEKT:

Büro Stoll für Architektur und Design
Stuttgarter Straße 14
73760 Ostfildern
www.buerostoll.com

BILDQUELLEN:

Ralf Ginter Fotografie und Kunst
David Strobel
Sarah Städtler
weishaupt.de

ILLUSTRATIONEN:

Manuel Naharro
Projectvision
www.naharro.de

Wolfgang Herlitzius
HP-Artworks



NEWO –
Wohnkonzepte
aus über 45 Jahren
Erfahrung

**HAFTUNGSAUSSCHLUSS:**

Die exakte Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der ausführlichen Baubeschreibung. Sämtliche Darstellungen und Illustrationen in dieser Broschüre sind nur beispielhaft und unverbindlich. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände (z.B. Wohnungs- und Badmöbel, Duschkabinen) dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Gegenstand des Angebots. Irrtum, Änderungen und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich für den Leistungsumfang sind die Bestimmungen im Kaufvertrag sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. (Planungsstand Mai 2021)



LAVITA
VAIHINGEN

WIR
WOLLEN
DASS ES
IHNEN
GUT GEHT.

NEWO
NEUES WOHNEN

Tel. +49 (0)711 34 55 99 30

www.newo.de