

# Exposé

## Wohnung in Bayern - Bad Wörishofen

### EXKLUSIVE 3-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG / LÖWENBRÄU-ARKADEN B A D W Ö R I S H O F E N



Objekt-Nr. OM-466665

#### Wohnung

Verkauf: **759.000 €**

Ansprechpartner:  
Adriana Rehmann

Hermann-Aust Str. 2  
86825 Bayern - Bad Wörishofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2028	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	31.03.2028
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,90 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	270 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause für Menschen mit Sinn für das Besondere-

Wo Tradition auf Zukunft trifft.

Mitten im Herzen der renommierten Kneippstadt Bad Wörishofen entsteht mit den LÖWENBRÄU-ARKADEN eines der außergewöhnlichsten Wohnprojekte der Region. Auf dem geschichtsträchtigen Areal der ehemaligen Brauerei Löwenbräu, unmittelbar am Kurpark und nur wenige Schritte von der charmanten Innenstadt entfernt, verwirklicht und vereint sich dieses außergewöhnliche Projekt auf elegante Weise:

- Zeitlose klassische Architektur – ein Ensemble, das Tradition und Eleganz in vollendeter Form verkörpert
- Hochwertige moderne Ausstattung – durchdacht bis ins letzte Detail für höchsten Wohnkomfort
- Herausragend zentrale Lage – mitten im Herzen von Bad Wörishofen, der renommierten Kneippstadt Bayerns

Die hier angebotene exklusive 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Wohngefühl, das weit über das Gewöhnliche hinausgeht. Lichtdurchflutete Räume, anspruchsvolle Materialien und ein bis ins Detail durchdachtes Wohnkonzept schaffen eine Atmosphäre von Ruhe, Stil und Geborgenheit.

Ein Zuhause, das nicht nur begeistert – sondern bleibt.

Architektur mit Charakter

Die LÖWENBRÄU-ARKADEN wurden mit dem Anspruch entwickelt, ein zeitloses Wahrzeichen für Bad Wörishofen zu schaffen. Die klassische Architektursprache greift die Tradition des historischen Standorts auf und interpretiert sie auf moderne Weise neu. Großzügige Fensterflächen, elegante Fassadenelemente und hochwertige Materialien verleihen dem Ensemble seine unverwechselbare Identität.

Hier entsteht kein gewöhnlicher Neubau.

Hier entsteht ein Ort mit Geschichte, Charakter und Zukunft.

Wohnkomfort auf höchstem Niveau

Jedes Detail wurde darauf ausgerichtet, den Alltag komfortabler, stilvoller und lebenswerter zu gestalten. Die großzügigen Wohnbereiche bieten ein offenes Raumgefühl und schaffen fließende Übergänge zwischen Wohnen, Entspannen und Genießen.

Die hochwertige Ausstattung verbindet Design, Funktionalität und Langlebigkeit zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Nachhaltigkeit trifft Wertbeständigkeit

Die LÖWENBRÄU-ARKADEN setzen auf ein zukunftsorientiertes Energiekonzept. Eine hocheffiziente Gebäudehülle kombiniert mit moderner Anlagentechnik sowie erneuerbaren Energien sorgt für niedrige Betriebskosten und nachhaltige Werthaltigkeit.

- Photovoltaikanlagen
- Solarthermie
- Moderne Heiztechnik mit Fußbodenheizung
- Energieeffiziente Bauweise gemäß GEG – Primärenergiebedarf unter dem zulässigen Höchstwert

Für Eigentümer bedeutet dies langfristige Sicherheit, Wirtschaftlichkeit und eine Investition in die Zukunft.

Wir empfehlen Ihnen daher, die Gelegenheit rasch zu nutzen — denn Wohnungen dieser Qualität, Lage und Exklusivität sind erfahrungsgemäß schnell vergeben.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung im Detail

Baukörper & Raumgefühl

- Geschossaußenwände in Ziegel-Mauerwerk
- Raumhöhe von über 2,60 m für ein großzügiges Raumgefühl
- Sanitärausstattung von Hansgrohe und Villeroy & Boch
- Alle Fensterelemente und Fenstertüren incl. der Sonderformate aus weißen Holz-Aluminium-Fenstern mit im Glaszwischenraum liegenden Sprossen,

Wärmeschutz- und 3-fach Isolierverglasung, im Falz umlaufenden

Lippendichtungen und Regenschutzschienen sowie weißen Fenstergriffen

- Pulverbeschichtete Funktionsklappläden aus Aluminium, manuell bedienbar, mit festen Jalousetten in dunkelgrün nach Farbkonzept des Architekten.

- Wohnungseingangstüren: Schwere Eingangstüren in Holz mit Vollspankern, Holzumfassungszarge, beidseitige Oberfläche Mahagoni furniert, gebeizt lackiert mit aufgesetzten Leisten, sowie einer absenkbaren Bodendichtung.

-(Das Schalldämm-Maß beträgt  $R_{w,R} \geq 37$  dB.) Eine 3-fach Verriegelung, ein Obentürschließer und der eingebaute Türspion sorgen für die nötige Sicherheit.

- Natursteinfensterbänke innen (außen aus Alu) und witterungsbeständige Klappläden aus Aluminium

- Modernes Schalterprogramm von Firma Jung

- Autarke Wohnungsstation zur Versorgung der Fußbodenheizung und zur dezentralen Erzeugung des Warmwassers

- Die Wärmeversorgung erfolgt über ein energieeffizientes Heizsystem, dass die Anforderungen des GEG zur Nutzung erneuerbarer Energien erfüllt.

- Eigene Steckdose am Tiefgaragenstellplatz und Vorbereitung für Wallbox-Installation

- und moderne Videogegensprechanlage zur Haustür

- Barrierearme, nahezu schwellenlose Ausführung für maximalen Komfort

- Haustüren, Wohnungseingangstüren, Zugänge zu Keller- oder Speicherabteilen erhalten einen mechatronischen Profilzylinder

- Wohnzimmer und Schlafzimmer wahlweise mit Fertigparkett oder Fliesen. Küche, Bad, WC, Flur/Diele und Abstellraum mit Fliesenbelag.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Eigennutzung oder Kapitalanlage – eine Entscheidung mit Weitblick

Wohnungen in zentraler Lage von Bad Wörishofen gehören seit Jahren zu den gefragtesten Immobilien im Unterallgäu. Diese Wohnung spricht gleichermaßen an:

✓ Anspruchsvolle Eigennutzer ✓ Kapitalanleger

✓ Best Ager ✓ Ferienwohnungsnutzer

✓ Wertorientierte Investoren ✓ Familien mit langfristigem Horizont

Zeitlose Architektur. Höchste Bauqualität. Beste Innenstadtlage.

Mit den Löwenbräu-Arkaden entsteht ein Wohnensemble, das neue Maßstäbe für exklusives Wohnen in Bad Wörishofen setzt. Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen und in nachhaltige Lebensqualität investieren möchten.

Sichern Sie sich frühzeitig Ihre Wunschwohnung in einem der prestigeträchtigsten Neubauprojekte der Region.

Gerne präsentieren wir Ihnen das Projekt persönlich und beraten Sie umfassend zu den verfügbaren Einheiten, Grundrissen und Ausstattungsoptionen.

Für Rückfragen, weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Beratungstermins stehen wir Ihnen jederzeit und mit größter Freude zur Verfügung. Sprechen Sie uns an — wir begleiten Sie auf Ihrem Weg zu Ihrem neuen Zuhause.

Kontakt & persönliche Beratung

Glass Projekt Löwenbräu GmbH

Rudolf-Diesel-Straße 20 · 86825 Bad Wörishofen

Löwenbräu-Arkaden – eine Adresse, die bleibt.

## Lage

Eine Lage, die selten geworden ist

Bad Wörishofen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Allgäu und genießt weit über die Region hinaus einen exzellenten Ruf. Die LÖWENBRÄU-ARKADEN entstehen in absoluter Bestlage – ruhig gelegen und dennoch mitten im Zentrum.

Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie:

- Den Kurpark mit einem der größten Rosengärten Deutschlands
- Die historische Altstadt mit Restaurants und Cafés
- Ärzte, Fachkliniken und Apotheken
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
- Schulen und Kindergärten
- Die bekannte Therme Bad Wörishofen

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über die A96 sind München (ca. 80 km), Memmingen (ca. 35 km) und das gesamte Allgäu bequem erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Palais Elisabeth



Palais Ludwig

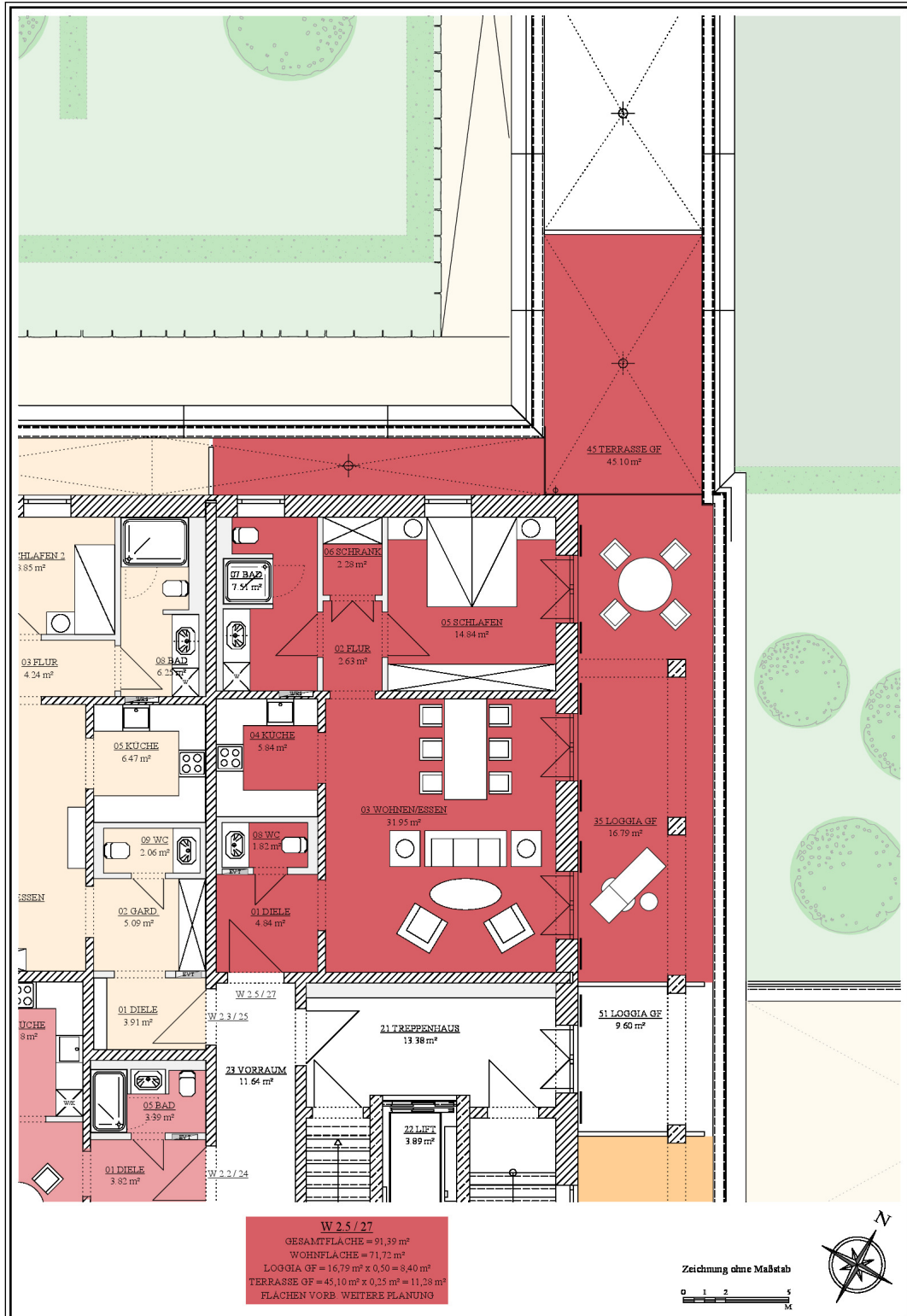
# Exposé - Galerie



„Wonderland“

# Exposé - Grundrisse

## LÖWENBRÄU ARKADEN



ARCH. LIDL LÖWENBRÄU ARKADEN - WOHNEN / GEWERBE - HAUS C / EBENE +2 / 2. OBERGESCHOSS / W2.5 / 27

08.04.2026

# Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. Beschreibung der Nutzungen



## TRADITION TRIFFT ZUKUNFT

Seit dem Jahr 1905 wurde auf diesem besonderen Areal in Bad Wörishofen Bier gebraut – in der einstigen Löwenbräu-Brauerei, die über Generationen hinweg für Handwerkskunst, Qualität und regionale Verbundenheit stand. Der Duft von Malz und Hopfen, das geschäftige Treiben der Braumeister und die gelebte Tradition prägten diesen Ort und machten ihn zu einem festen Bestandteil der Stadtgeschichte, der sowohl Einheimische als auch Besucher über viele Jahre hinweg begeisterte.

Mit dem Wandel der Zeit verstummten die Sudkessel, doch der Charakter des Ortes blieb erhalten. Heute erlebt das historische Gelände eine stilvolle Transformation: Die Löwenbräu-Arkaden verbinden ihre traditionsreiche Vergangenheit mit moderner Architektur, hochwertigem Design und exklusivem Wohnkomfort.

Hier entsteht ein Lebensraum für höchste Ansprüche – geprägt von Geschichte, gestaltet für die Zukunft. Ein Ort, der nicht nur durch seine zentrale Lage überzeugt, sondern durch seine unverwechselbare Identität und besondere Atmosphäre.

**LÖWENBRÄU  
ARKADEN**  
BAD WÖRISHOFEN



## EXPOSÉ

# WOHNEN IN BAD WÖRISHOFEN EXKLUSIV. EINZIGARTIG. LEBEN.

Im Herzen von Bad Wörishofen, an der Luerswiese auf dem ehemaligen Gelände der traditionsreichen Brauerei Löwenbräu und in unmittelbarer Nähe zum idyllischen Kurpark, entsteht das moderne Ensemble Löwenbräu Arkaden.

Geplant sind drei Wohn- und Gewerbebauten sowie ein Gastronomiegebäude auf einer komfortablen Tiefgarage mit insgesamt 106 Stellplätzen. Diese ist in einen privaten Bereich für die Eigentumswohnungen sowie einen teilöffentlichen Bereich für Gewerbe, Café/Bar und Gastronomie gegliedert. Im Untergeschoss befinden sich außerdem Technik- und Hausanschlussräume, teilweise Kellerräume, zwei Fahrradstellräume, Müllräume sowie Ver- und Entsorgungsbereiche.

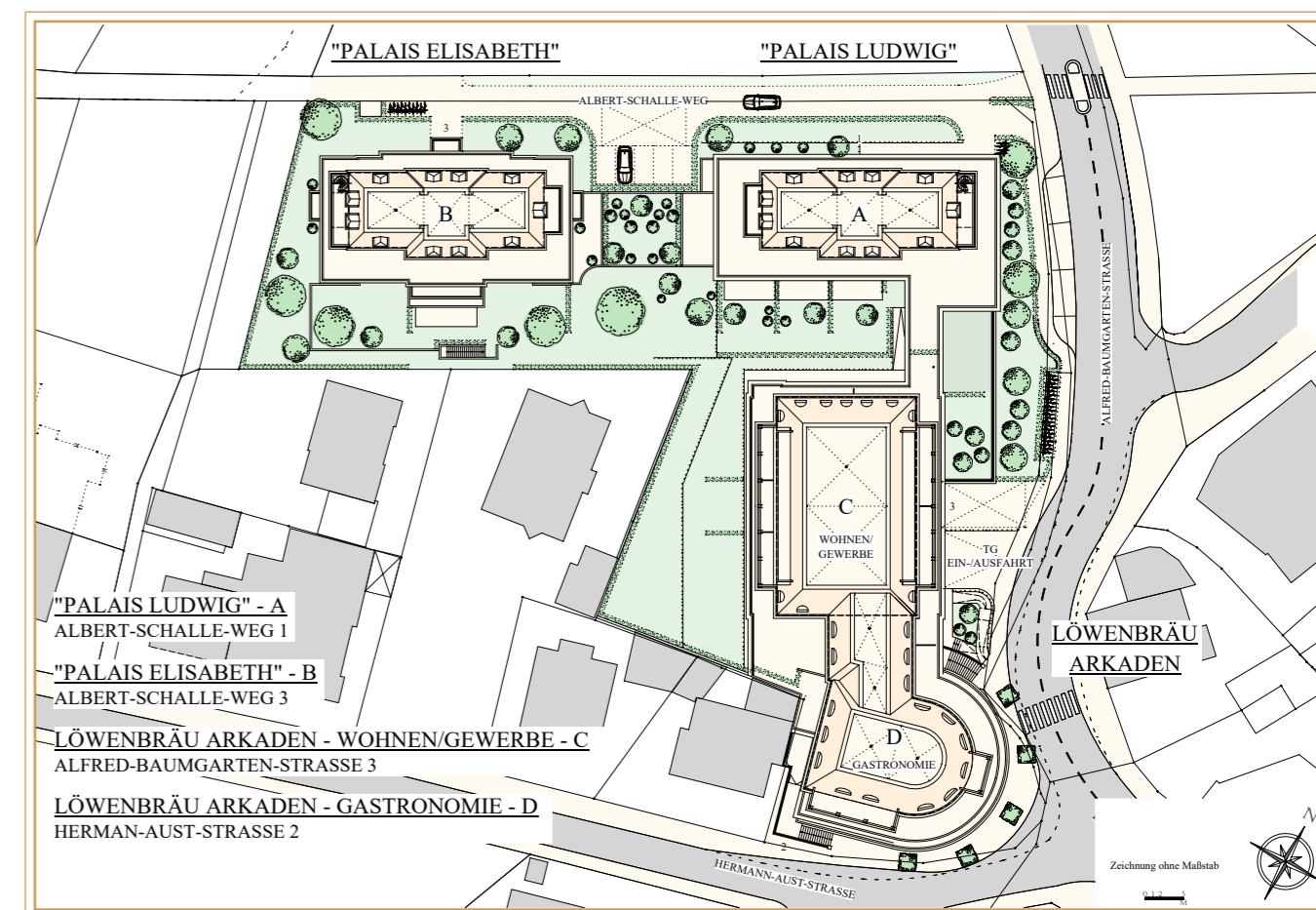


Die Gartenflächen auf der Süd- und Westseite bleiben – mit Ausnahme der den Wohnungen zugeordneten Terrassen – im Gemeinschaftseigentum und werden vom Hausmeisterteam gepflegt.

Zwischen den Gebäuden A und B entstehen fünf Besucherparkplätze, die ausschließlich den Wohnungen dieser beiden Häuser zugeordnet sind. An der Alfred-Baumgarten-Straße sind zusätzlich drei Längsparkplätze mit einer Höchstparkdauer von 15 Minuten vorgesehen, insbesondere für Lieferungen und ähnliche Zwecke.

Das barrierearme Wohnkonzept bietet hohen Komfort: Automatiktüren mit Zugangskontrolle ermöglichen einen bequemen Zugang von der Tiefgarage zu den Gebäuden. Aufzüge sind in allen Geschossen vorhanden (bei Maisonettewohnungen bis ins Eingangsgeschoss). Die gesamte Anlage ist barrierearm konzipiert, jedoch nicht vollständig konform mit der DIN 18040-2.

Das energetische Konzept kombiniert eine effiziente Gebäudehülle mit moderner, teils regenerativer Technik. So werden ein niedriger Energiebedarf, hoher Wohnkomfort und langfristig deutlich reduzierte Betriebskosten erreicht. Photovoltaik und Solarthermie senken zusätzlich den Primärenergiebedarf und die CO<sub>2</sub>-Emissionen spürbar und nachhaltig für die gesamte Wohnanlage und deren Bewohner.



*In ein Haus, in dem die Freude lebt,  
zieht auch das Glück gerne ein.*

BAD WÖRISHOFEN ·  
LUERSWIESE

# Löwenbräu Arkaden

Zeitlose Architektur. Moderner Wohnkomfort.  
Mitten im Herzen von Bad Wörishofen.

Direkt am Kurpark

Erstbezug Neubau

Penthouse & Loft

Smart Home

Historisches Traditionsgelände

## WARUM LÖWENBRÄU ARKADEN?



### Kurpark-Lage

Unmittelbare Nähe zum  
idyllischen Kurpark – Natur und  
Erholung vor der Haustür.



### Historisches Flair

Das traditionsreiche Gelände der  
ehemaligen Brauerei Löwenbräu  
erhält ein neues, lebendiges  
Gesicht.



### Urbanes Leben

Wohnen, Arbeiten, Einkaufen  
und kulinarische Erlebnisse –  
alles unter einem Dach vereint.



### Exklusive Ausstattung

Großzügige Balkone, Terrassen  
und hochwertige Smart-Home-  
Technologie inklusive.

## DIE GEBÄUDE IM ÜBERBLICK

### Palais Elisabeth

Albert-Schalle-Weg · direkt am Kurpark

Großzügige Wohnungen in exklusiver Kurparklage –  
das Premiumsegment des Ensembles.

4 Penthouse-Whg.

3 Loft-Whg. (2 Etagen)

Kurparkblick

### Palais Ludwig

Albert-Schalle-Weg · direkt am Kurpark

Elegantes Wohnen mit direktem Kurparkbezug –  
klassische Architektur trifft modernen Komfort.

Großzügige Wohnungen

Kurparklage

## GEBÄUDE C – LÖWENBRÄU ARKADEN

### 18 Wohnungen auf 4 Etagen

Wohnflächen von 59 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup> – ideal als elegantes  
Feriendomizil oder komfortabler Erstwohnsitz.

59–125

m<sup>2</sup>

Erstwohnsitz

Balkone & Terrassen

Feriendomizil

18

Wohnungen

4

Etagen

125m<sup>2</sup>

bis zu

**Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumimmobilie.**

Begrenzte Anzahl an Einheiten – exklusive Lage, zeitlose Qualität.

Jetzt anfragen ↗