

# PROPERTY GARDEN, Magdeburg

Halberstädter Straße 153/155 WE-41  
39112 Magdeburg

---

**THE GROUNDS**  
REAL ESTATE DEVELOPMENT AG



## Daten im Überblick

<b>Objektnummer</b>	14547-WE-41
<b>Objektzustand</b>	Erstbezug
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Gehoben
<b>Bezugsfertig</b>	Juni/ Juli
<b>Kaltmiete</b>	665,38 €
<b>Warmmiete</b>	855,95 €
<b>Etage</b>	3. Oberschoss
<b>Anzahl der Etagen</b>	5
<b>Zimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	64,60 m <sup>2</sup>
<b>Keller</b>	Nein
<b>Personenaufzug</b>	Ja
<b>Barrierefrei</b>	Nein
<b>Abstellraum</b>	Ja

## Beschreibung

Mit moderner Klarheit überzeugt die Architektur des neuen Wohnhauses. Großzügige Fenster, Balkone mit Stahlstabgeländern und geometrisch angelegte Erker veredeln die geordnete Ästhetik der Gebäudefront.

Das ausgewogene Erscheinungsbild setzt sich auch hofseitig fort. Hier verbindet ein langer Seitenflügel das Vorderhaus mit dem hinteren Bereich. Balkone und Terrassen verlaufen entlang der Fassaden und bieten Platz, um den Wohnbereich vorteilhaft nach draußen zu erweitern. Moderne Brüstungen an Balkonen und Fenstern sowie die Ausrichtung nach Süden und Südwesten garantieren den Bewohnern ein helles Wohnambiente. In 64 ansprechenden Wohnungen gewährt das Haus zeitgemäßen Komfort im Sinne seiner Bewohner. Seine 1- bis -4-Zimmer-Wohnungen mit Größen von ca. 25 bis 84 Quadratmetern wenden sich an den Bedarf von Singles, Paaren oder Familien.

Im Vorder- sowie im Hinterhaus befindet sich je ein behindertengerechter Personenaufzug neben dem Treppenaufgang. Sie führen bis hinauf ins Staffelgeschoss, wo alle acht Einheiten barrierefreien Wohnraum anbieten. Dank klar organisierter Grundflächen sind auf allen Etagen durchdachte Einheiten mit individuellen Vorzügen entstanden. Alle Erdgeschoss- und Dachgeschosseinheiten erfreuen die Bewohner mit schönen Terrassen. Mit Ausnahme von vier Mikroapartments verfügen alle Regelgeschoss-Einheiten über Balkone.

Alle Wohnungen verbinden Wohnräume und Küchen im Sinne kulinarischer Geselligkeit. In den Wohnräumen sorgt der Parkettboden für schlichte Eleganz. Beheizt werden sie über eine Fußbodenheizung. Für Bäder und WC-Räume wurden Keramik und Armaturen von namhaften Qualitätsmarken verwendet. Mehrheitlich stehen Duschbäder mit WC zur Verfügung. Diese sind im Staffelgeschoss überdies barrierefrei zugänglich. Im Seitenflügel verfügen alle Wohnungen im Erdgeschoss und auf den Regeletagen über separate WC. Entweder ergänzen sie als Zweit-WC eine bereits vorhandene Toilette im Duschbad, oder sie vervollständigen die Funktion von Bädern, die mit Badewanne und Dusche ausgestattet sind. Die 4-Zimmer-Wohnungen hingegen bieten gleich zwei Badezimmer – eines mit einer Dusche, eines mit Wannenausstattung und beide jeweils mit WC.

In 49 Wohnungen sind Hauswirtschaftsräume mit

Wohnungen verfügen über einen Abstellraum im anliegenden Hausflur, der als praktischer Pluspunkt zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Gebäude und die Wohnungen werden von einer zentralen Schließanlage gesichert. Die Klingel- und Gegensprechanlage ermöglicht die Unterscheidung zwischen Haustür- und Wohnungstürkontakt. Auf dem Hofgelände stehen Pkw-Stellplätze sowie Fahrradständer bereit. Eine Grünfläche und ein kleiner Spielplatz bieten sich der Gemeinschaft zur Entspannung.





## Ausstattung

Keyfacts zum Projekt:

Neubauwohnungen zum Erstbezug,  
1- 4 Zimmer mit ca. 25m<sup>2</sup> bis 84m<sup>2</sup>,  
vollausgestattete Einbauküche mit Markengeräten,  
Fußbodenheizung,  
Parkett in Wohnräumen, Dielen und Fluren,  
hellen Räumen durch große Fensterflächen,  
überwiegend Balkonen oder Terrassen,  
jede Wohnung verfügt über einen eigenen Hauswirtschafts- oder Abstellraum,  
hochwertige Fliesen, Qualitätskeramik und Markenarmaturen in sanitären Bereichen,  
Isolierglasfenster mit Holzrahmen,  
acht Wohnungen im Staffelgeschoss sind barrierefrei,  
zwei Aufzüge,  
zentrale Klingel- und Gegensprechanlage mit Rufton-Unterscheidung,  
15 PKW-Stellplätze auf dem Gelände,  
Fahrradstellplätze,  
kleiner Spielplatz,  
Grünfläche auf dem Hof.

Erstbezug ab Juni/ Juli 2024



## Lage

### Entspannt leben im Stadtteil Sudenburg

Sudenburg ist einer von insgesamt 40 Magdeburger Stadtteilen. Von Magdeburgs Altstadt aus führt in südwestlicher Richtung die Halberstädter Straße durch Sudenburg. Sie ist dessen Geschäfts- und Versorgungsachse und führt im Süden ins beschauliche Ottersleben.

Markiert wird der Straßenverlauf von modern bis historisch geprägten Wohngebäuden. Auf halber Strecke liegt rings um den Ambrosiusplatz eine beliebte Wohngegend. In dieser Umgebung, nur wenige Meter vis-à-vis der neogotischen Sankt-Ambrosius-Kirche, liegt das Wohnhaus Halberstädter Straße 153. Je zwei Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine gute Anbindung in alle Richtungen. Der Universitätscampus ist mit dem Pkw in 10 Minuten und in 20 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Der Standort des Objekts bietet eine umfassende Versorgungslage – ob Arzt, Schule oder Lebensmittelgeschäft, Baumärkte, Sport- oder Wellness-Oase, lauschiges Café oder Kulturprogramm in der denkmalgeschützten, einstigen Feuerwache.





# 3. OG WE 41

