



EXPOSÉ

Aura Alpina | Haus A



Herzlich Willkommen im Aura Alpina,

ein Ort, an dem sich Ruhe und Alltag
nicht ausschließen, sondern gegenseitig tragen.

Aura Alpina steht für ein Wohngefühl,
das sich selbstverständlich anfühlt – klar, ruhig und
eingebettet in die gewachsene Struktur von Dietmannsried.

Hier entsteht Raum für das Wesentliche:
Ruhe, Geborgenheit und ein Zuhause,
das nicht laut sein muss, um Eindruck zu hinterlassen.



HAUS A

HAUS B

HAUS C

DER STANDORT | DIETMANNSRIED

Dietmannsried verbindet die Ruhe und Natürlichkeit des Allgäus mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer idealen Lage zwischen Kempten und Memmingen. Der charmante Markt im Oberallgäu zählt zu den gefragten Wohnstandorten der Region – besonders für Menschen, die naturnah wohnen und gleichzeitig kurze Wege im Alltag schätzen.

Familien profitieren von Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie einem aktiven Vereinsleben direkt vor Ort. Berufspendler erreichen über die Autobahn A7 die Städte Kempten, Memmingen oder den Wirtschaftsraum Ulm schnell und unkompliziert. Gleichzeitig bieten die umliegenden Wiesen, Wälder und Berge einen hohen Freizeit- und Erholungswert – direkt vor der Haustüre.

Dietmannsried steht für ein modernes Lebensgefühl im Grünen: entsleunigt, familienfreundlich und wertbeständig. Die Kombination aus gewachsener Infrastruktur, attraktiver Mikrolage und hoher Wohnqualität macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

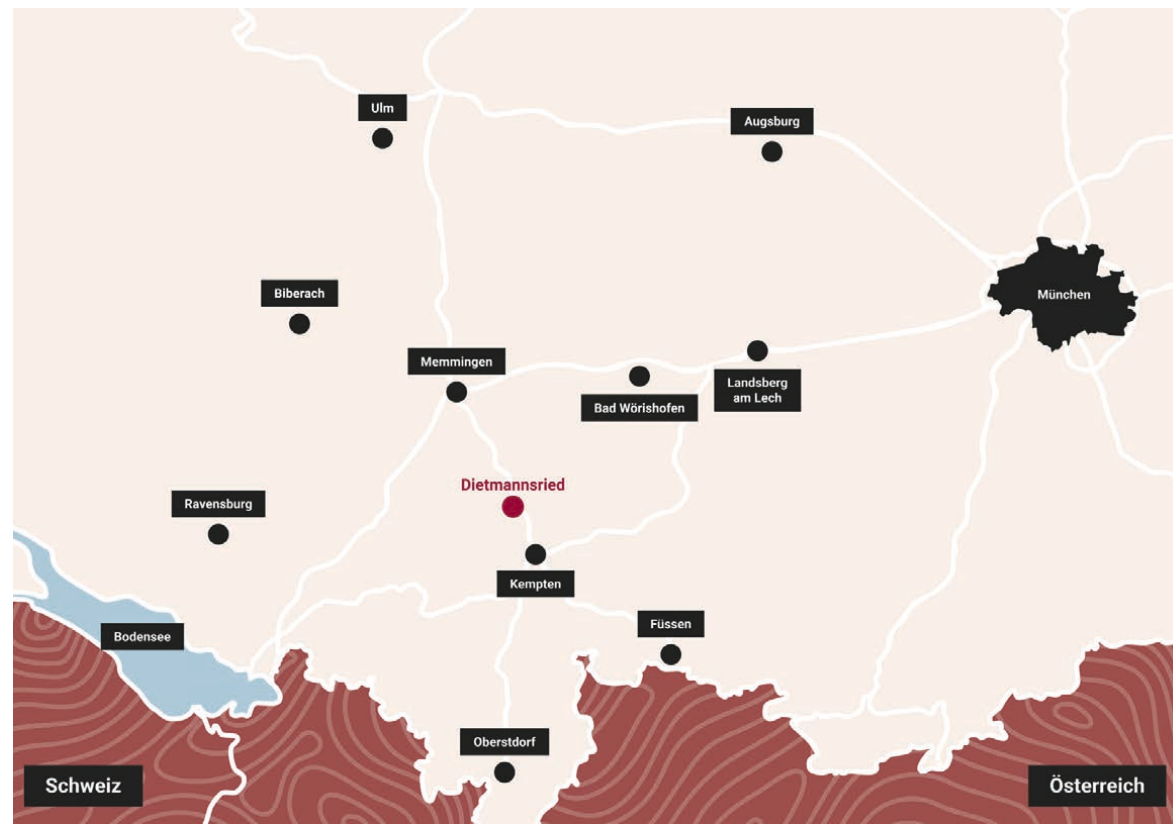
Wer hier wohnt, entscheidet sich für ein Zuhause mit Perspektive – in einer Region, die Tradition, Natur und Zukunft auf besondere Weise verbindet.

Kempten	->	12 km
Memmingen	-->	35 km
Oberstdorf	--->	45 km
Füssen	--->	55 km
Ravensburg	--->	90 km
Ulm	----->	95 km
Augsburg	----->	115 km
München	----->	150 km

Dietmannsried

Im Herzen des Allgäus.

Einwohner: ~ 8.200 Einwohner
Postleitzahl: 87463



AURA ALPINA

STANDORT





zum Video

**So fühlt sich
Ihr neues
Zuhause an.**

DIE ECKDATEN

Adresse:

Bahnhofstraße 9, 87463 Dietmannsried

Lage:

exponierter Standort in der Ortsmitte

Bebauung:

Wohnlage bestehend aus drei Häusern mit insgesamt 43 Wohneinheiten und Tiefgarage

Wohnungsgrößen:

ca. 50 - 108 m²

Wohnungsmix:

2 bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Terrasse oder Balkon

Stellplätze:

73 Stellplätze in der Tiefgarage
12 Außenstellplätze für Besucher

Ausrichtung:

Süden und Westen

Energiestandard:

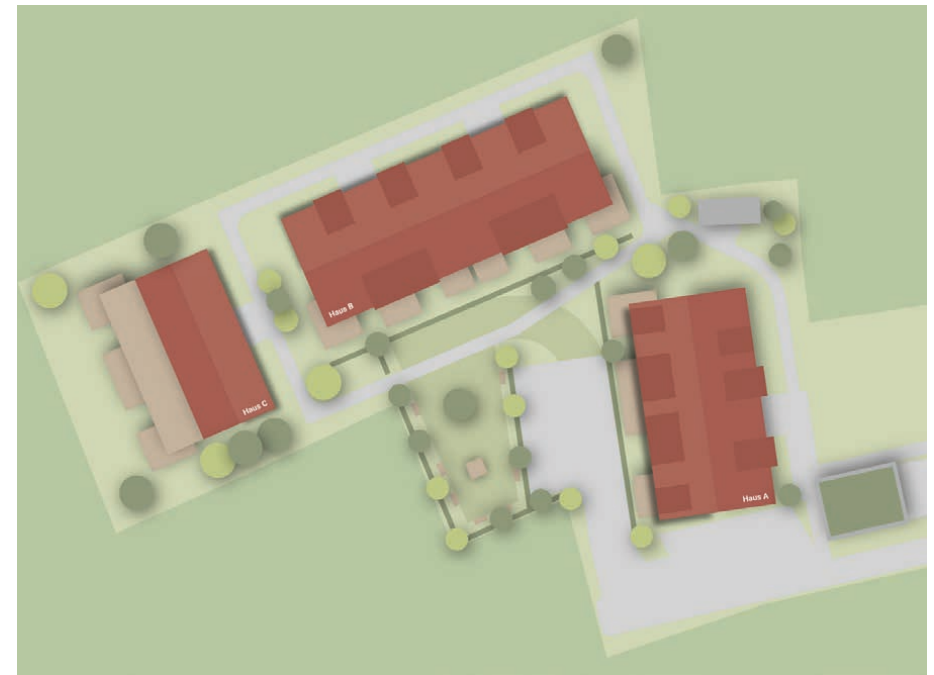
GEG 2024
Effizienzhaus 55

Verkauf:

Provisionsfrei direkt vom Bauträger: Smartliving GmbH

Ausstattung:

Ziegelbauweise mit hochwertiger Dämmung
Dreifachverglaste Fenster
Elektrische Rollläden
Fußbodenheizung
Echtholzparkett
Fliesenformat 60 x 60
Moderne Badeinrichtung
Videosprechanlage
Aufzug



AURA ALPINA

DAS KONZEPT

Wohnkomfort und Individualität

Das Wohnensemble verbindet moderne Architektur mit der natürlichen und gewachsenen Umgebung des Allgäus und schafft so ein Zuhause mit zeitlosem Charakter. Großzügige Fensterflächen, helle Räume und private Außenbereiche sorgen für ein Wohngefühl mit hoher Lebensqualität. Unterschiedliche Wohnungsgrößen und intelligent geplante Grundrisse bieten den passenden Raum für nahezu jede Lebensphase – vom ersten eigenen Zuhause bis zum komfortablen Wohnen im Alter. Die gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und stilvoller Gestaltung macht diese Wohnungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Lage und Umgebung

Die Wohnanlage überzeugt durch ihre zentrale und zugleich angenehm ruhige Lage im Herzen von Dietmannsried. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Gastronomie sowie der Bahnhof sind bequem erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die Kombination aus gewachsener Nachbarschaft, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld schafft ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen und bietet zugleich beste Perspektiven für eine langfristig wertstabile Investition.

AURA ALPINA

DAS KONZEPT

Qualität

Das Wohnensemble wird in solider Ziegelbauweise mit hochwertigen Wärmedämmziegeln errichtet – eine Bauweise, die für Langlebigkeit, hohe Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima steht. Sie gewährleistet optimale Dämmwerte im Winter sowie angenehme Kühle in den Sommermonaten und schafft damit die Basis für nachhaltigen Wohnkomfort. Auch die Fenster erfüllen höchste Ansprüche: Dreifach isolierverglaste Fensterelemente minimieren Wärmeverluste, verbessern den Schallschutz und leisten einen wichtigen Beitrag zur hohen Energieeffizienz des Gebäudes. Die zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine effiziente Holzpelletsheizung. In Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung entsteht ein behagliches und zugleich energieeffizientes Wohnklima. Auch im Innenausbau legen wir groß Wert auf hochwertige Standards. Materialien, Oberflächen und Ausstattungsdetails können – abhängig vom Baufortschritt – individuell vom Käufer ausgewählt werden, um jeder Wohnung eine persönliche Handschrift zu verleihen. Von stilvollen Bodenbelägen über moderne Sanitärausstattungen bis zu eleganten Türen und Beschlägen: Qualität ist in jedem Detail sichtbar und auf langfristige Wertbeständigkeit ausgelegt.

Parkmöglichkeiten und Grünanlagen

Die durchdachte Planung des Wohnensembles verbindet komfortable Mobilität mit hoher Aufenthaltsqualität. Den Bewohnern stehen großzügige Tiefgaragenstellplätze sowie zusätzliche Außenstellplätze für Besucher zur Verfügung, wodurch das Quartier selbst nahezu autofrei gestaltet werden kann. Dadurch entstehen sichere Wege, mehr Ruhe und ein angenehmes Wohnumfeld für Jung und Alt. Ein attraktiv gestalteter Quartiersplatz mit liebevoll angelegter Grünfläche, gemütlichen Sitzmöglichkeiten und integrierten Spielgeräten schafft Raum für Begegnung, Erholung und ein harmonisches Miteinander.

TIEFGARAGE

GRUNDRISS



WOHNUNG A 01 | ERDGESCHOSS

4-ZIMMER WOHNUNG MIT TERRASSE



Wohnfläche Whg A 01

Diele	15,25 m ²
Wohnen / Essen	35,69 m ²
Schlafen 1	15,68 m ²
Schlafen 2	10,19 m ²
Schlafen 3	13,05 m ²
Bad	08,55 m ²
WC	02,04 m ²
Terrasse (50%)	07,89 m ²

Gesamte Wohnfläche

108,32 m²





WOHNUNG A 02 | ERDGESCHOSS

3-ZIMMER WOHNUNG MIT TERRASSE



Wohnfläche Whg A 02

Diele	03,30 m ²
Flur	08,58 m ²
Wohnen / Essen	34,85 m ²
Schlafen 1	16,15 m ²
Schlafen 2	15,88 m ²
Bad	07,01 m ²
AR	01,43 m ²
Terrasse (50%)	10,40 m ²

Gesamte Wohnfläche

97,60 m²



WOHNUNG A 03 | ERDGESCHOSS

3-ZIMMER WOHNUNG MIT TERRASSE



Wohnfläche Whg A 03

Diele	08,16 m ²
Wohnen / Essen	31,82 m ²
Schlafen 1	15,22 m ²
Schlafen 2	11,76 m ²
Bad	07,28 m ²
WC	01,63 m ²
AR	01,70 m ²
Terrasse (50%)	05,76 m ²

Gesamte Wohnfläche

83,32 m²



WOHNUNG A 04 | 1. OBERGESCHOSS

4-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON



Wohnfläche Whg A 04

Diele	15,25 m ²
Wohnen / Essen	35,42 m ²
Schlafen 1	15,68 m ²
Schlafen 2	13,05 m ²
Schlafen 3	10,19 m ²
Bad	08,55 m ²
WC	02,04 m ²
Balkon (50%)	07,89 m ²

Gesamte Wohnfläche

108,07 m²





WOHNUNG A 05 | 1. OBERGESCHOSS

3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON



Wohnfläche Whg A 05

Diele	03,30 m ²
Flur	08,58 m ²
Wohnen / Essen	34,85 m ²
Schlafen 1	16,16 m ²
Schlafen 2	15,37 m ²
Bad	07,01 m ²
AR	01,43 m ²
Balkon (50%)	10,40 m ²

Gesamte Wohnfläche

97,10 m²



WOHNUNG A 06 | 1. OBERGESCHOSS

3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON



Wohnfläche Whg A 06

Diele	08,15 m ²
Wohnen / Essen	31,55 m ²
Schlafen 1	15,22 m ²
Schlafen 2	11,76 m ²
Bad	07,28 m ²
WC	01,63 m ²
AR	01,70 m ²
Balkon (50%)	07,89 m ²

Gesamte Wohnfläche

85,18 m²



WOHNUNG A 07 | 2. OBERGESCHOSS

3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON



Wohnfläche Whg A 07

Diele	15,21 m²
Wohnen / Essen	34,94 m²
Schlafen 1	15,68 m²
Schlafen 2	12,36 m²
Bad	08,55 m²
WC	02,63 m²
Balkon (50%)	07,89 m²

Gesamte Wohnfläche

97,26 m²





WOHNUNG A 08 | 2. OBERGESCHOSS

3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON



Wohnfläche Whg A 08

Diele	03,30 m ²
Flur	08,59 m ²
Wohnen / Essen	34,85 m ²
Schlafen 1	16,16 m ²
Schlafen 2	15,37 m ²
Bad	07,01 m ²
AR	01,43 m ²
Balkon (50%)	10,40 m ²

Gesamte Wohnfläche

97,11 m²



WOHNUNG A 09 | 2. OBERGESCHOSS

3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON



Wohnfläche Whg A 09

Diele	08,15 m ²
Wohnen / Essen	31,55 m ²
Schlafen 1	15,22 m ²
Schlafen 2	11,76 m ²
Bad	07,28 m ²
WC	01,63 m ²
AR	01,70 m ²
Balkon (50%)	07,88 m ²

Gesamte Wohnfläche

85,18 m²





WOHNUNG A 10 | DACHGESCHOSS

3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON



Wohnfläche Whg A 10

Diele	16,71 m ²
Wohnen / Essen	31,60 m ²
Schlafen 1	11,21 m ²
Schlafen 2	10,81 m ²
Bad	09,07 m ²
WC	02,13 m ²
Balkon (50%)	06,60 m ²
Balkon (50%)	03,36 m ²

Gesamte Wohnfläche

91,49 m²



WOHNUNG A 11 | DACHGESCHOSS

3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON



Wohnfläche Whg A 11

Flur	07,43 m²
Wohnen / Essen	35,95 m²
Schlafen 1	10,42 m²
Schlafen 2	11,68 m²
Bad	05,70 m²
AR	01,16 m²
Balkon (50%)	05,94 m²

Gesamte Wohnfläche 78,28 m²



WOHNUNG A 12 | DACHGESCHOSS

3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON



Wohnfläche Whg A 12

Diele	11,04 m ²
Garderobe	07,40 m ²
Wohnen / Essen	29,04 m ²
Schlafen 1	10,89 m ²
Schlafen 2	14,35 m ²
Bad	07,31 m ²
WC	01,29 m ²
AR	03,24 m ²
Balkon (50%)	06,60 m ²
Balkon (50%)	03,36 m ²

Gesamte Wohnfläche

94,52 m²





ALLGEMEINE INFORMATIONEN



Hinweis

Soweit bereits realisierte Objekte beworben werden, wird darauf hingewiesen, dass die Abbildungen lediglich beispielhaft und unverbindlich sind. Maßgeblich ist der Inhalt des notariellen Vertrags. Energieausweis wird derzeit erstellt.



Pläne, Grundrisse & Bilder

Die Objekt-Informationen in Bild und Text geben den derzeitigen Planungsstand wieder und dienen der vorläufigen Illustration. Im Laufe der Realisierung kann es zu Änderungen, beispielsweise an der Ausstattung oder Aufteilung kommen.



Verkauf

Da der Verkauf direkt über den Bauträger, die Smartliving GmbH, durchgeführt wird, entstehen für Sie keine Maklerkosten.

FIRMENPORTRAIT



Seit über 15 Jahren ist die BreFa Bauunternehmung GmbH eine treibende Kraft in der Baubranche. Unsere Vision ist es, innovative und nachhaltige Bauprojekte zu realisieren, die inspirieren und die Lebensqualität verbessern.

Unsere Kompetenzen im Überblick:

Investor

Bauträger

Bauunternehmer

Projektentwickler

25+ JAHRE
ERFAHRUNG

300+
PROJEKTE

150+
MITARBEITER

ANSPRECHPARTNER



Frau Sonja Schröder
Telefon +49 (0) 83 31 / 9 24 69 - 283
Mobil +49 (0) 175 / 24 66 30 7
E-Mail sonja.schroeder@brefa-bau.de



Herr Julian Schöb
Telefon +49 (0) 83 31 / 9 24 69 - 254
Mobil +49 (0) 151 / 104 28 17 8
E-Mail julian.schoeb@brefa-bau.de

SMARTLIVING GMBH

Hauptstr. 4 | 87787 Wolfertschwenden

Telefon +49 (0) 83 31 / 9 24 69 - 0

Fax +49 (0) 83 31 / 9 24 69 - 10