



B.BAUT

AUF DER HÖH

**b.baut GmbH**

Knottenried 10  
87509 Immenstadt  
info@b-baut.de  
www.b-baut.de

**Geschäftsführung**

Veronika Balzer  
Immobilienfachwirtin IHK  
Tel.: +49 176 249 599 26  
veronika.schenkyr@b-baut.de

**Prokurist**

Andre Balzer  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Tel.: +41 79 688 4044  
andre.balzer@b-baut.de

## Herzlich Willkommen!

Schön, dass Sie sich die Zeit nehmen.

Mit dieser Publikation präsentieren wir Ihnen unser Neubauprojekt „b.baut auf der Höh“, gelegen in einer der reizvollsten und beliebtesten Regionen Deutschlands, dem Oberallgäu.

In absolut bevorzugter und ruhiger Lage von Oberstaufen realisiert b.baut unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte und modernster technischer und innenarchitektonischer Gesichtspunkte den Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohneinheiten.

Optimal in die Nachbarbebauung eingefügt und nur wenige Fußminuten vom Ortskern entfernt, besticht das Refugium insbesondere durch die hochwertige Bauweise mit exklusiver Ausstattungslinie. Sowohl als Hauptwohnsitz für Eigennutzer, zur ganzjährigen Vermietung als auch für die gewerbliche Ferienwohnungsvermietung ist dieses Projekt im Herzen des Urlaubsparadies Allgäu eine lohnende Investition.

**Unsere Vision: Ein gesundes Zuhause für glückliche Menschen mit nachhaltigen und natürlichen Produkten bauen. Hohe Wohnqualität hilft langfristig gesund und zufrieden zu bleiben.**

Wir freuen uns darauf Ihre bevorzugte Wohnung gemäß Ihren Wünschen individualisieren zu dürfen. Gern beraten wir Sie umfassend und stehen für alle aufkommenden Fragen zur Verfügung.

Mit herzlichen Grüßen,  
Ihre Familie Balzer



Inhaltsverzeichnis

4	b.baut auf der Höh	38	Wohnung 3
7	Eckdaten	40	Wohnung 4
10	Bauweise und Ausstattung	42	Wohnung 5
12	Ansicht Westen	44	Wohnung 6
14	Ansicht Süden Haus A	46	Wohnung 7
16	Ansicht Süden Haus B	48	Wohnung 8
18	Ansicht Ost	50	Wohnung 9
20	Ansicht Nord Haus A	52	Wohnung 10
22	Ansicht Nord Haus B	54	Wohnung 11
26	Lageplan	56	Wohnung 12
28	Gartenplan Haus A	58	Wohnung 13
29	Gartenplan Haus B	60	Wohnung 13
30	Grundriss Erdgeschoss	62	Wohnung 14
31	Grundriss Obergeschoss	64	Wohnung 15
32	Grundriss Dachgeschoss	66	Lagebeschreibung Oberstaufen
33	Grundriss Kellergeschoss	70	Willkommen im Oberallgäu!
34	Wohnung 1	72	Impressum
36	Wohnung 2		



Nagelflugkette und Hochgrat, der Hausberg Oberstaufens



## b.baut auf der Höh

**Oberstaufen. Winterwunderland – Sonnenparadies. Markante Gipfelformationen – sanfte Almhügel. Vor dieser Traumkulisse verwirklicht b.baut ein Refugium, das behutsam das traditionelle Oberallgäu mit höchstem Wohnkomfort vereint.**

Eingebettet in eine umsichtig gewachsene Nachbarschaftsbebauung, entstehen in 2 Häusern 15 Wohnungen mit hochwertiger Ausstattungslinie unter sorgfältiger Berücksichtigung ökologischer Aspekte.

Die Mehrfamilienhäuser stehen für gesundes, nachhaltiges Wohnen in zentrumsnahem, dennoch absolut ruhigem Wohngebiet.

Der Entwurf sieht eine Umsetzung in regionstypischer Anmutung im traditionellen Allgäuer Stil vor – setzt im Inneren aber auf höchstaktuelle Technik und exklusive Ausstattung.

Das Auto auf einem der geräumigen Tiefgaragenstellplätze parkiert, sind alle Wohnungen barrierefrei über den Aufzug erreichbar. Hier fügen sich stimmig moderne Grundrisse mit offenen Wohn-Essbereichen aneinander und bieten Lebensräume zwischen 53 – 120 m².

Die gehobene Ausstattung spiegelt sich unter anderem in hochwertigen Parkettböden, bodentiefen Fensterelementen oder der Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung wider.

Kleine, private Wellnessbereiche unterstreichen das Wohlfühl: Hochwertige Bad- und Sanitärausstattungen namhafter Hersteller, bodengleiche Duschen und elektrische Handtuchtrockner gehören zum Standardrepertoire der Tageslichtbäder.

Die hellen Räumlichkeiten gehen in großzügige Terrassen- oder Balkonflächen mit Ost-Süd-West-Ausrichtung über. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen jeweils über einen Privatgarten. Gäste-WCs, praktische Abstell- und Kellerräume und der große Fahrradraum komplettieren das Angebot.

Realisieren Sie Ihren Traum vom eigenen Rückzugsort vor paradiesischem Alpenpanorama in einer der schönsten Regionen Süddeutschlands.

Wir setzen Ihre Wohnträume in gewohnt hoher Qualität, Hand in Hand mit ortsansässigen Handwerkern, Ingenieurbüros und Baufirmen, um.

b.baut auf der Höh – ökologisches Wohnen der Extraklasse mit Bergblick.





Blick auf Oberstaufen

## Eckdaten

### Lage

- ruhige Lage
- zentrumsnahe Lage
- Berg- und Weitblick

### Bebauung

- regionstypischer allgäuer Stil
- 2 Häuser
- 15 Wohneinheiten
- 3 Etagen

### Größen

- 53 m<sup>2</sup> – 120 m<sup>2</sup>

### Erschließung

- Aufzug direkt aus der Tiefgarage
- barrierefreier Zugang zu den Wohnungen

### Stellplätze

- 22 breite Tiefgaragenstellplätze (davon 2 rollstuhlgerecht)
- 3 Außenstellplätze (davon 1 rollstuhlgerecht)
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

### Ausstattung

- Sanitärausstattung von namhaften Herstellern
- Holzböden in den Wohnungen
- Privatgärten für die Erdgeschoßwohnungen
- Große Balkone und Terrassen
- Auf Wunsch Kamine und Saunen

### Heizung

- Fußbodenheizung
- elektrische Handtuchtrockner in den Bädern

### Energiestandard

- ausgelegt nach dem GEG 2020 (Gebäudeenergiegesetz)
- modernste Dämmtechnik und Wärmeversorgungstechnik





# Bauweise und Ausstattung

## Aus Überzeugung

- einheimische Baufirmen und Ingenieure
- diffusionsoffene Bauweise und Kalkputz für gesundes Raumklima
- energiesparende LED-Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen

## Praktisch für Jedermann

- schwellenfreie und barrierefreie Ausführung
- Aufzug direkt aus der Tiefgarage
- großzügige Kellerräume

## Exklusives Fensterkonzept

- bodentiefe Fensterelemente
- Holz-Aluminium Fenster

## Ausgewählte Bodenbeläge

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Holzsockelleisten
- Feinkeramik in den Badezimmern
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

## Kleine private Wellnessbereiche

- hochwertige Bad- und Sanitärausstattungen von namhaften Herstellern
- größtenteils Tageslichtbäder
- durchgeflieste Duschen mit Rinne

## Auf Wunsch

- Lademöglichkeit für e-bikes
- Lademöglichkeit für e-Autos
- Kaminanschluss je nach Wohnung
- Sonnenschutz
- Sauna, Infrarot Kabine





Ansicht Süden Haus A





## Ansicht Süden Haus B







Ansicht Nord Haus A





Ansicht Nord Haus B







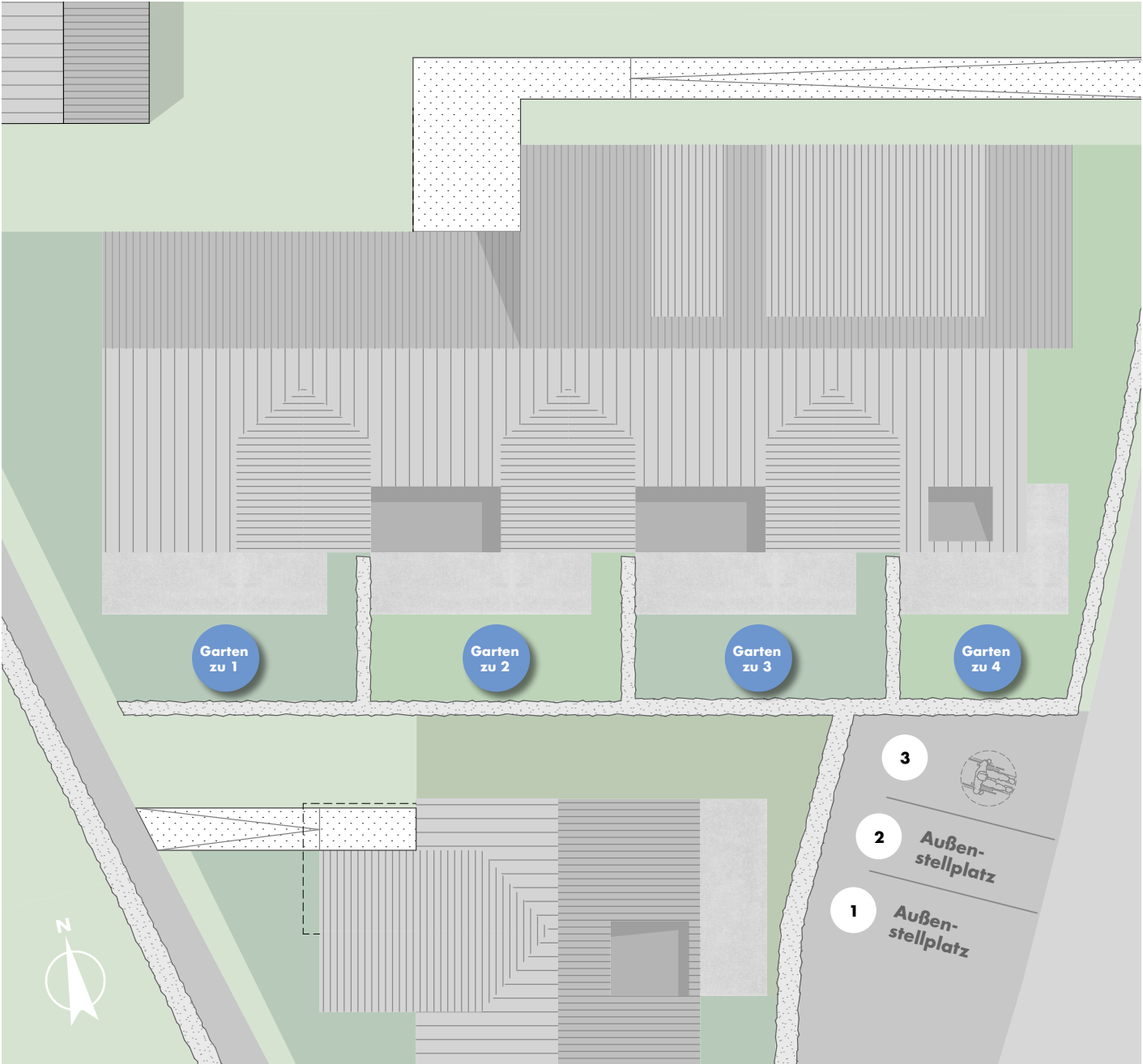
Buchenegger Wasserfälle



Lageplan



Gartenplan Haus A

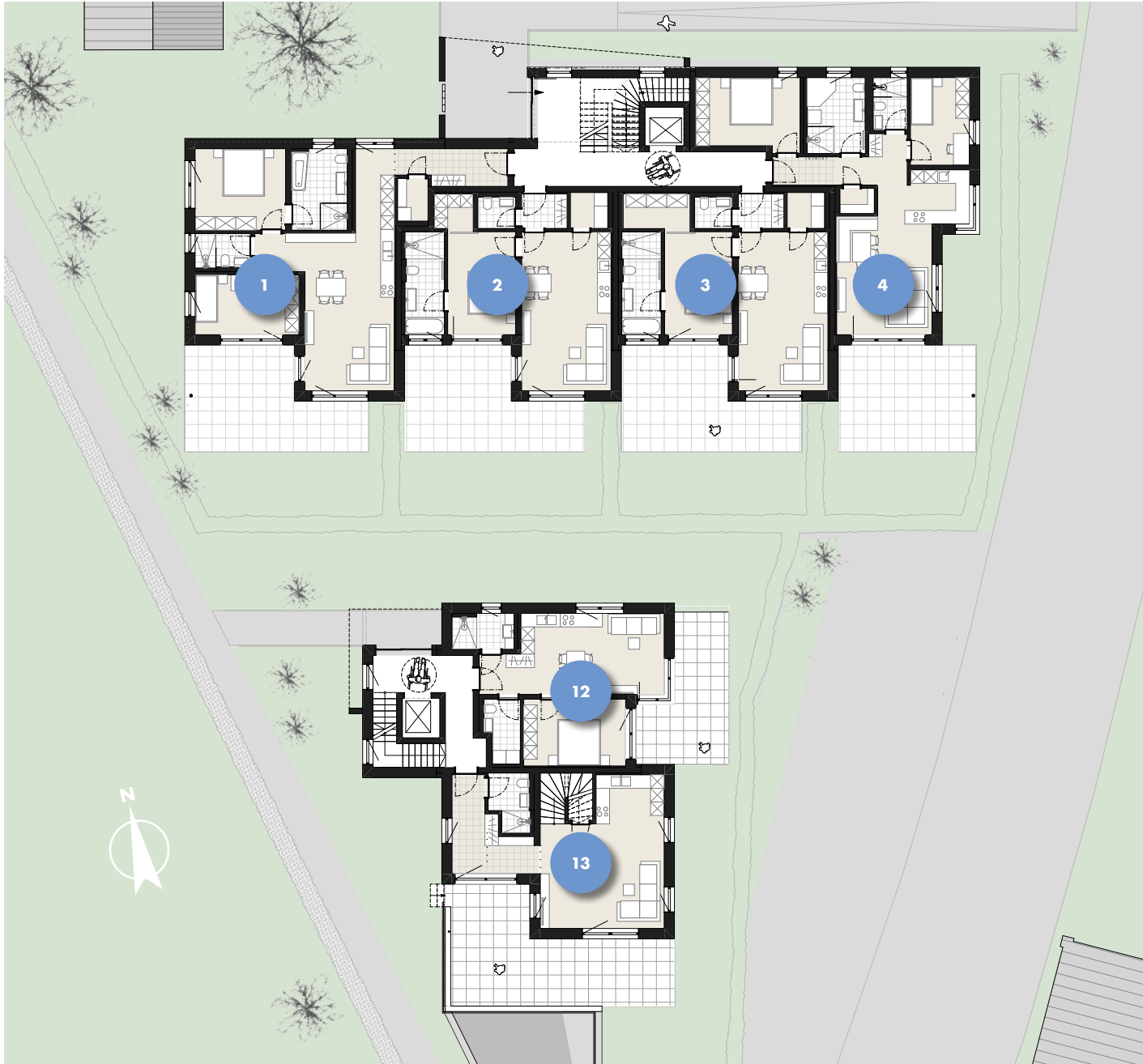


Gartenplan Haus B





Grundriss Erdgeschoss



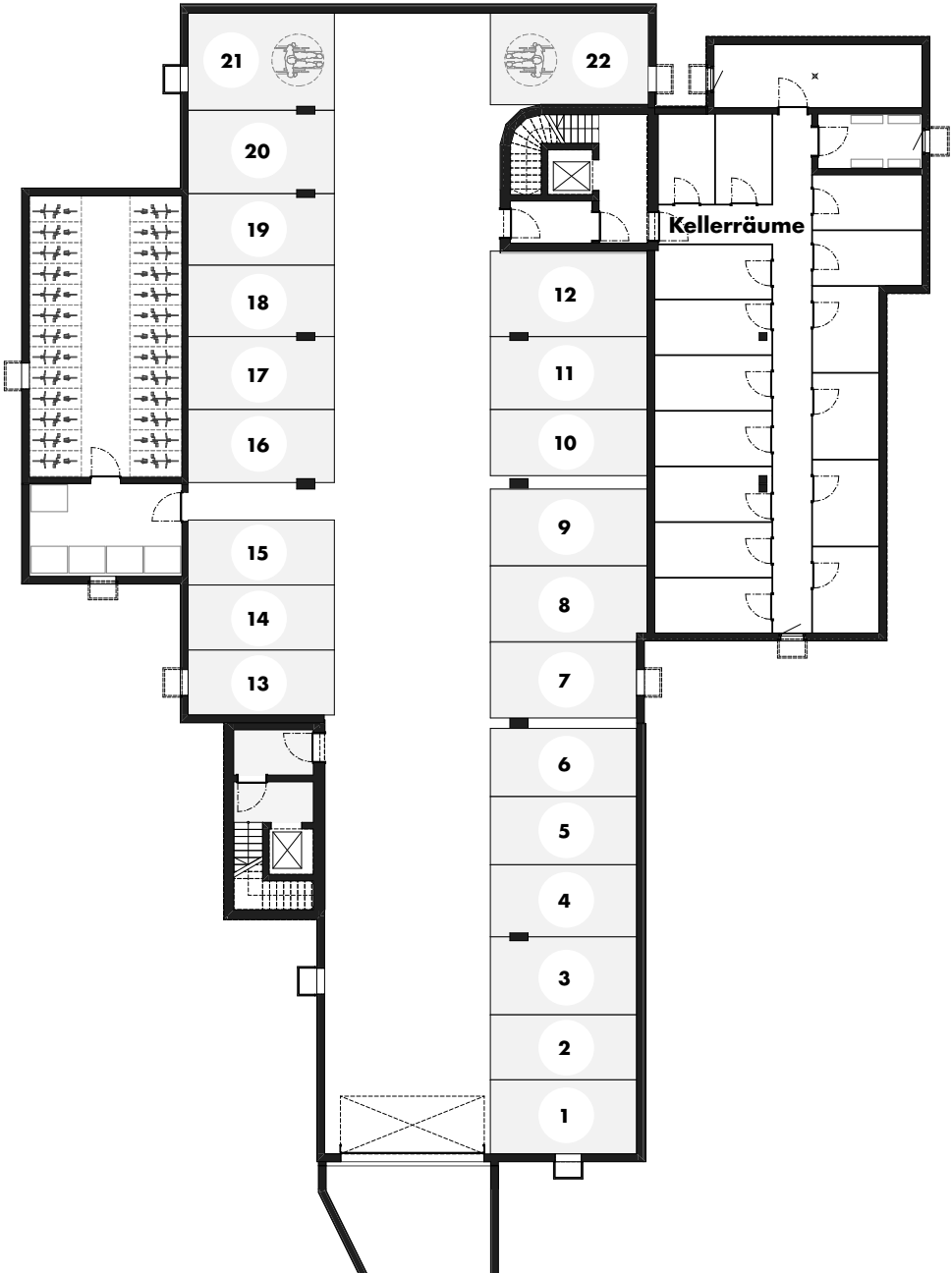
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss







**Wohnung 1**  
ERDGESCHOSS, HAUS A

Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Wohnen/Essen/Kochen	37,86
Schlafen 1	14,38
Schlafen 2	12,63
Bad 1	3,69
Bad 2	8,75
Eingang	7,54
Abstellraum.	2,54
Terrasse	7,58 <sup>(25%)</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>94,97</b>
Privatgarten	255



Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Wohnen/Essen/Kochen	27,98
Schlafen	16,89
Eingang	3,08
Bad	7,85
WC	2,31
Abstellraum	2,62
Terrasse	7,53 <sup>(25%)</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>68,25</b>
Privatgarten	39





Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Wohnen/Essen/Kochen	27,98
Schlafen	18,77
Eingang	3,08
Bad	7,85
WC	2,31
Abstellraum	2,62
Terrasse	7,53 <sup>(25%)</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>70,14</b>
Privatgarten	39





**Wohnung 4**  
ERDGESCHOSS, HAUS A

Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Wohnen/Essen/Kochen	30,50
Schlafen 1	14,31
Schlafen 2	10,06
Bad 1	8,62
Bad 2	3,49
Flur	9,18
Speis	1,69
Terrasse	7,47 <sup>(25%)</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>85,32</b>
Privatgarten	104





Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Eingang	7,54
Wohnen/Essen/Kochen	37,86
Schlafen 1	14,38
Schlafen 2	12,63
Bad 1	8,82
Bad 2	3,69
Abstellraum	2,54
Balkon	8,60 <sup>(50%)</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>96,06</b>



Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Eingang	3,08
Wohnen/Essen/Kochen	27,98
Schlafen	16,89
Bad	7,85
WC	2,31
Abstellraum	2,62
Balkon	8,28 <sup>(50%)</sup>
Summe Wohnfläche	69,00







**Wohnung 7**  
OBERGESCHOSS, HAUS A

Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Eingang	3,08
Wohnen/Essen/Kochen	27,98
Schlafen	18,77
Bad	7,85
WC	2,31
Abstellraum	2,62
Balkon	8,28 <sup>(50%)</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>70,88</b>



Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Flur	9,18
Wohnen/Essen/Kochen	30,50
Schlafen 1	14,31
Schlafen 2	10,06
Bad 1	8,63
Bad 2	3,49
Abstellraum	1,69
Balkon	12,66 <sup>(50%)</sup>
Summe Wohnfläche	90,53







## Wohnung 9

DACHGESCHOSS, HAUS A

Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Eingang	15,29
Wohnen/Essen/Kochen	45,94
Schlafen 1	15,23
Schlafen 2	9,84
Bad 1	9,56
Bad 2	5,26
Balkon 1	3,9 <sup>(50%)</sup>
Balkon 2	5,48 <sup>(50%)</sup>
Ankleide	12,41
Abstellraum	3,28
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>126,20</b>



Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Eingang	8,17
Wohnen/Essen/Kochen	28,89
Schlafen 1	13,88
Bad 1	7,82
WC	2,28
Abstellraum	2,86
Balkon	3,85 <sup>(25%)</sup>
Summe Wohnfläche	67,75





Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Eingang	10,77
Wohnen/Essen/Kochen	47,84
Schlafen 1	24,58
Schlafen 2	10,57
Bad 1	8,17
Bad 2	3,39
Abstellraum 1	2,20
Abstellraum 2	3,39
Dacheinschnitt	2,25 <sup>(25%)</sup>
Balkon	7,06 <sup>(50%)</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>121,34</b>

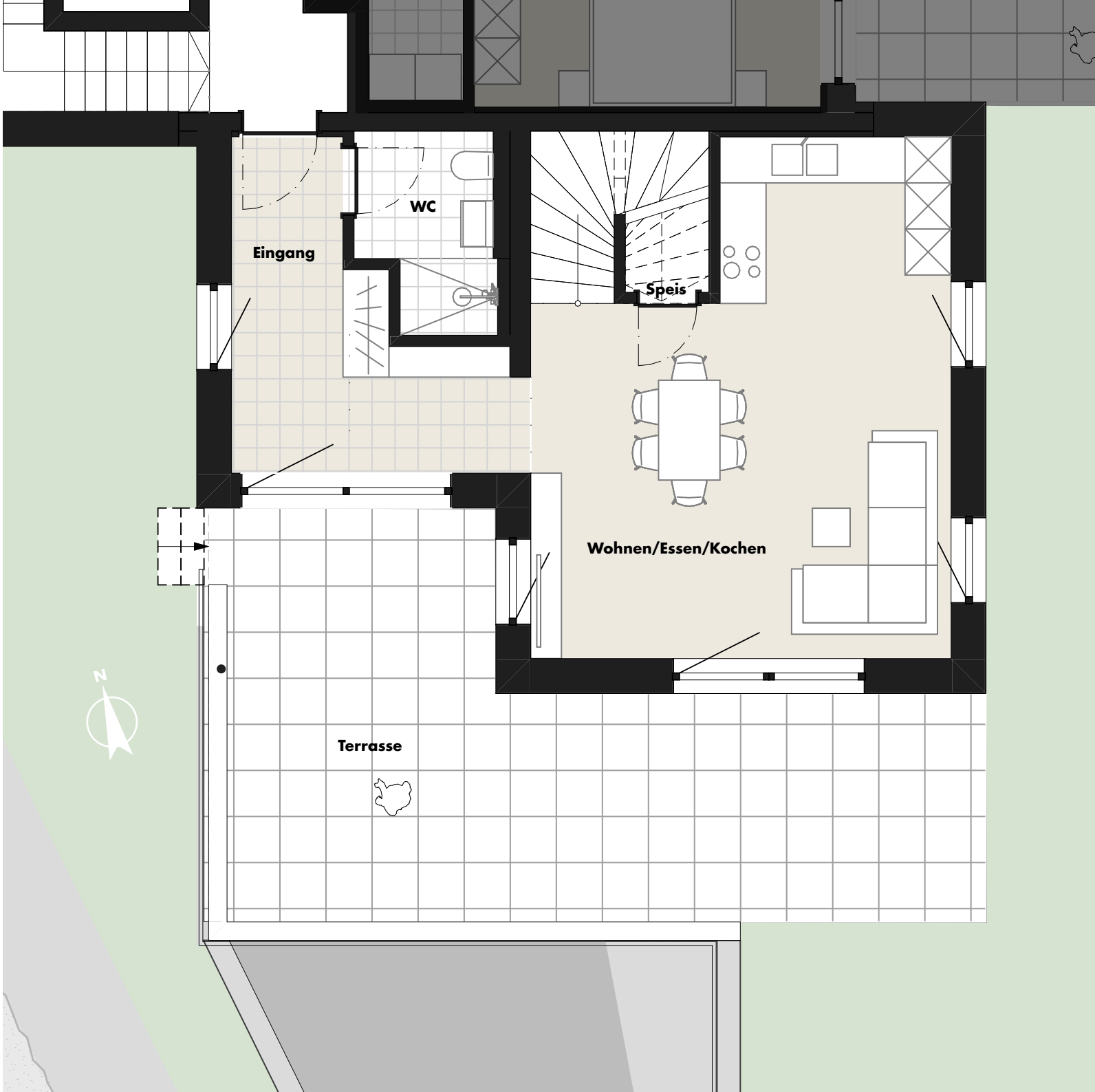


Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Wohnen/Essen/Kochen	26,65
Schlafen	13,73
Bad	4,18
WC	4,09
Terrasse	5,62 <sup>(25%)</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>54,26</b>
Privatgarten	63





Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Wohnen/Essen/Kochen	31,85
Eingang	11,39
Speis	2,28
WC	4,27
Terrasse	9,46 <sup>(25 %)</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>112,62</b>
Privatgarten	142



Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Schlafen 1	14,04
Schlafen 2	13,18
Schlafen 3	11,22
Bad	10,96
Flur	3,97
Summe Wohnfläche	112,62





Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Wohnen/Essen/Kochen	26,96
Schlafen	13,94
Bad	4,18
WC	4,84
Balkon	5,64 <sup>(50%)</sup>
Summe Wohnfläche	55,56



Bezeichnung	Wohnfläche (m²)
Flur	10,28
Wohnen/Essen/Kochen	35,71
Schlafen	12,35
Bad	9,83
WC	2,11
Abstellraum	2,40
Dacheinschnitt	2,26 <sup>(25%)</sup>
Balkon	9,10 <sup>(50%)</sup>
Summe Wohnfläche	84,03



## Lagebeschreibung Oberstaufen

**Der beschauliche Ort Oberstaufen im bayerisch-schwäbischen Landkreis Oberallgäu zieht Einheimische wie Besucher schnell in seinen Bann. Sei es der fantastische Panoramablick auf die sanften Schwünge der umliegenden Allgäuer Bergwelt, das Heilklima in Kombination mit der für den Ort bekannten Schroth-Kur oder die für die Region bekannte Kombination aus Genuss, Tradition und Lifestyle – wer die Wohlfühlatmosphäre Oberstaufens einmal genießen durfte, für den bleibt die 7200-Seelen-Gemeinde oft Sehnsuchtsstillen.**

B.baut realisiert in bester und ruhiger Lage Oberstaufens ein Refugium. Es entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen. Ökologische Aspekte wie auch eine exklusive Ausstattung werden Berücksichtigung finden. Oberstaufen steht für ein Leben in Balance. Diese Lebenseinstellung wird sich in der Innenarchitektur, der Formsprache und Materialisierung dieser Qualitätswohnungen widerspiegeln.

Optimal in die bestehende Nachbarschaftsbebauung integriert, besticht das Grundstück durch gute Besonnung, lässt atmen und gibt den Blick auf die umliegende Bergwelt frei.

Die naturnahe Lage erlaubt leichte bis mittelschwere Wandertouren direkt von der Haustüre aus. Bekannt und beliebt – ob winters oder sommers – sind die unvergesslichen Gipfelerlebnisse im umliegenden Naturpark Nagelfluhkette.

Wer sich dabei kulinarisch nicht auf einer der zahlreichen benachbarten Almen oder Berggasthöfen verwöhnen lässt, kann die köstliche, regionstypische Küche auch im fünf Fußminuten entfernten Ortszentrum genießen.

Hier finden sich neben zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf auch eine Vielzahl schmaler Gässchen mit kleinen Boutiquen, Souvenirläden sowie Fach- und Sportgeschäften, durch die es sich vorzüglich bummeln lässt.

Selbst das Oberstaufener Nachtleben ist weit über die Grenzen der Gemeinde hinaus bekannt: Urige Bars, Bistros und Tanzlokale ziehen Nachtschwärmer auf die Tanzflächen und an die Tresen.

Sportliche Abwechslung bringen Abschlag, Pitch und Putt auf einer der insgesamt 20 Golfanlagen in nächster Umgebung; Radtouren an den nahegelegenen Alpsee oder ein Abstecher in die romantische Winterwelt bei Langlauf, Skifahren, Rodeln oder Schneeschuhwandern.

Tauchen Sie ein in diese besondere, lebenswerte Region.





## Schneeschuhwandern nahe Oberstaufen



## Willkommen im Oberallgäu!

**Das beschauliche Oberstaufen liegt auf circa 791 Meter inmitten der Allgäuer Alpen an der Grenze zu Österreich. Die Gemeinde gliedert sich in den Hauptort Oberstaufen mit den Ortsteilen Steibis-Aach und Thalkirchdorf. Oberstaufen ist Teil des südlichsten Landkreises Deutschlands – des Oberallgäus – und gehört zum bayerischen Regierungsbezirk Schwaben.**

Wie kein anderer Ort im Oberallgäu steht Oberstaufen für die Kombination aus Naturerlebnis, Gesundheitsangeboten, Kultur und Lifestyle. Das Wanderparadies zeichnet sich durch seine herausragende landschaftliche Lage und seine touristischen Angebote aus: Das vielseitige Wandergebiet wird - bei 300 Kilometer Wegenetz - allen Ansprüchen gerecht. Wellness und Kulinarik der Spitzenklasse lassen sich exzellent mit Gesundheitsurlaub und Golfvergnügen verbinden.

Im Süden durch die natürliche Barriere der Alpen begrenzt, wird das Oberallgäu weiter durch das Ostallgäu, das Unterallgäu sowie den österreichischen Bregenzer Wald im Südwesten eingerahmt.

Die Nähe zur österreichischen Landesgrenze und der beliebten Bodenseeregion steigert die Attraktivität der Region weiter.

Wer sich im Oberallgäu niederlässt, wählt vielerorts Ruhe, Entschleunigung und ein Leben im Einklang mit der Natur.

Eine schnelle Verkehrsanbindung ist dennoch über die Autobahnen A7 und A96 gegeben. Nächstgelegener Flughafen ist der Allgäu Airport Memmingen, der in rund 60 Minuten erreichbar ist.

Das Oberallgäu – ein lebens- und liebenswerter Standort, der alle Vorzüge einer touristisch erschlossenen Region mit der Naturnähe und Herzlichkeit von Land und Leute vereint.

# Impressum

## **b.baut GmbH**

Knottenried 10  
87509 Immenstadt  
info@b-baut.de  
www.b-baut.de

## **Geschäftsführung**

Veronika Balzer  
Immobilienfachwirtin IHK  
Tel.: +49 176 249 599 26  
veronika.schenkyr@b-baut.de

## **Prokurist**

Andre Balzer  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Tel.: +41 79 688 4044  
andre.balzer@b-baut.de

## **Bildnachweis**

Seite 3 und 69, Umomos/Shutterstock.com  
Seite 6 Kate\_gps/Shutterstock.com  
Seite 24 cityfoto24/Shutterstock.com

## **Gestaltung**

BÜRO KRAUT  
www.buerokraut.de

## **Nachhaltigkeit**

Diese Broschüre wurde mit veganen Farben auf Pflanzenölbasis auf 100 % Recyclingpapier gedruckt, mit Strom aus erneuerbaren Energien produziert und klimaneutral versendet.

## **Haftungsausschluss**

Die Informationen über das Projekt geben den aktuellen Planungsstand wieder und dienen der vorläufigen Illustration.

Der Planungsstand bezieht sich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Broschüre.

Nachgängige Anpassungen bleiben vorbehalten.

Soweit bereits erstellte Wohnungen dargestellt werden, wird darauf hingewiesen, dass die Abbildungen und Beschreibungen lediglich beispielhaft und unverbindlich sind.

Massgeblich ist der Inhalt des notariellen Vertrags (Vertrag, Teilungserklärung, Pläne, etc.) beim Kauf. Der Energienachweis wird aktuell erstellt.

Versionsnummer 1.2026



