

Eigentumswohnungen  
Wohnanlage Oberndorfer Gärten II  
Pilsting



Wohnen und Leben im Grünen





## Willkommen in der Wohnanlage Oberndorfer Gärten – Bauabschnitt 2

Inmitten einem Neubaugebiet mit ruhiger Umgebung entstehen im zweiten Bauabschnitt der Wohnanlagen „Oberndorfer Gärten“ moderne Eigentumswohnungen, die zeitgemäßes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden. Die stilvoll konzipierten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bieten durchdachte Grundrisse, helle Räume und ein Wohnambiente, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien anspricht.



Die Erdgeschosswohnungen überzeugen mit Gärten und großzügigen Terrassen – ideal für entspannte Stunden im Freien und ein Wohnerlebnis mit direktem Bezug zur Natur. In den Obergeschossen genießen Sie freundliche Balkone, die zusätzlichen Raum für Erholung und Ausblick bieten.

Klare Architektur, hochwertige Ausstattung und eine harmonische Einbindung in die Umgebung machen diesen Bauabschnitt zu einem attraktiven Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Stil und Lebensqualität legen. Die „Oberndorfer Gärten“ stehen für modernes Wohnen in angenehmer Nachbarschaft – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.





Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmobliert



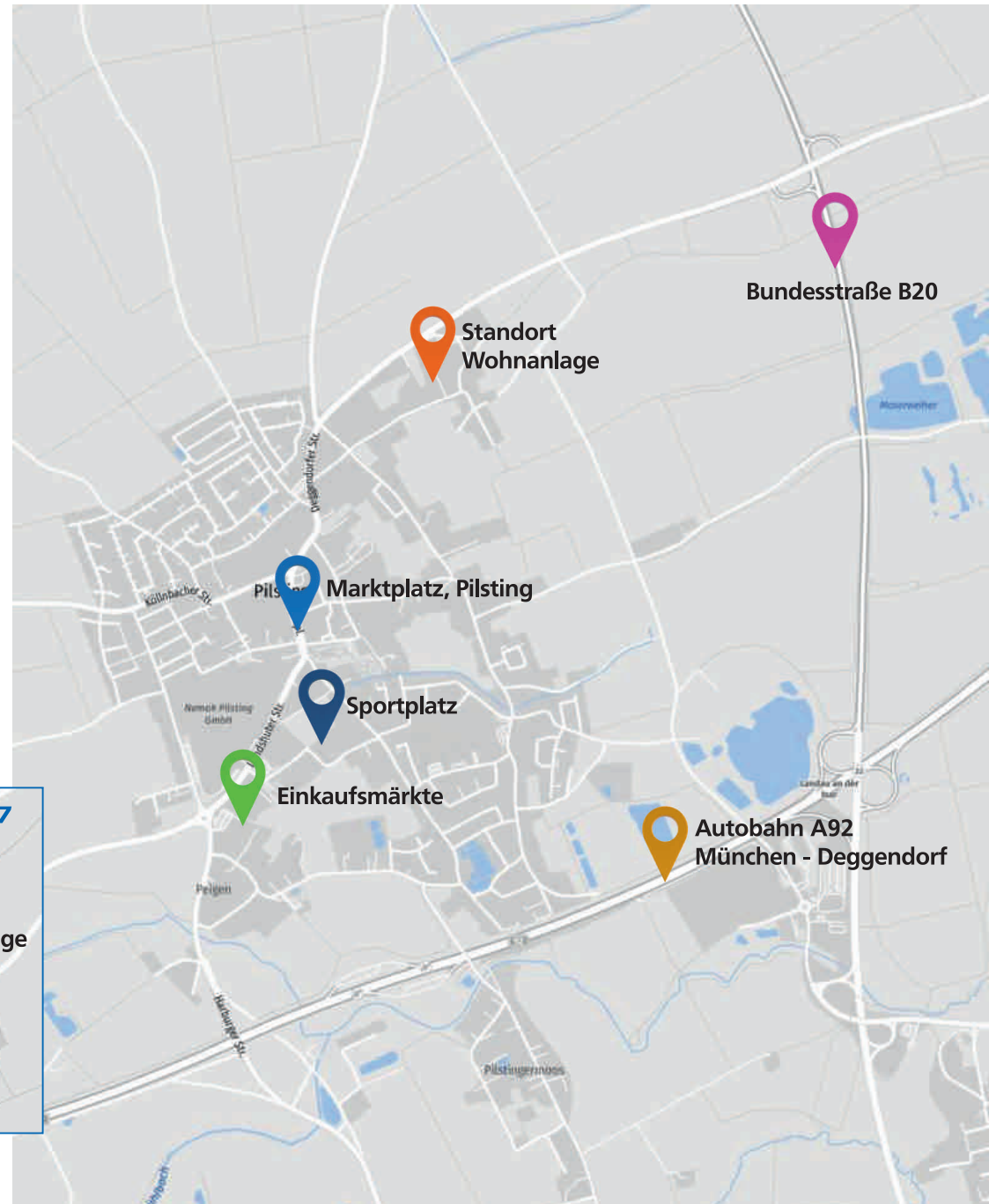
# LAGE UND STANDORT | PILSTING/OBERNDORF

Die Marktgemeinde Pilsting liegt im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ländlicher Idylle und hervorragender Verkehrsanbindung. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Isartals bietet Pilsting eine hohe Lebensqualität mit viel Ruhe und naturnahem Umfeld.

Dank der direkten Nähe zur Bundesstraße B20 sowie der guten Anbindung an die Autobahn A92 (München–Deggendorf) sind sowohl die Landeshauptstadt München als auch die Städte Deggendorf und Landshut schnell erreichbar. Zudem verfügt die nahegelegene Stadt Landau a.d. Isar über einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen, was den Standort auch für Pendler attraktiv macht.

Im Ort selbst finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot sowie die umliegende Natur mit Rad- und Wanderwegen sorgen für einen hohen Erholungswert und machen die Region besonders lebenswert.

Pilsting vereint somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung – ideal für alle, die naturnah leben und gleichzeitig flexibel mobil sein möchten.

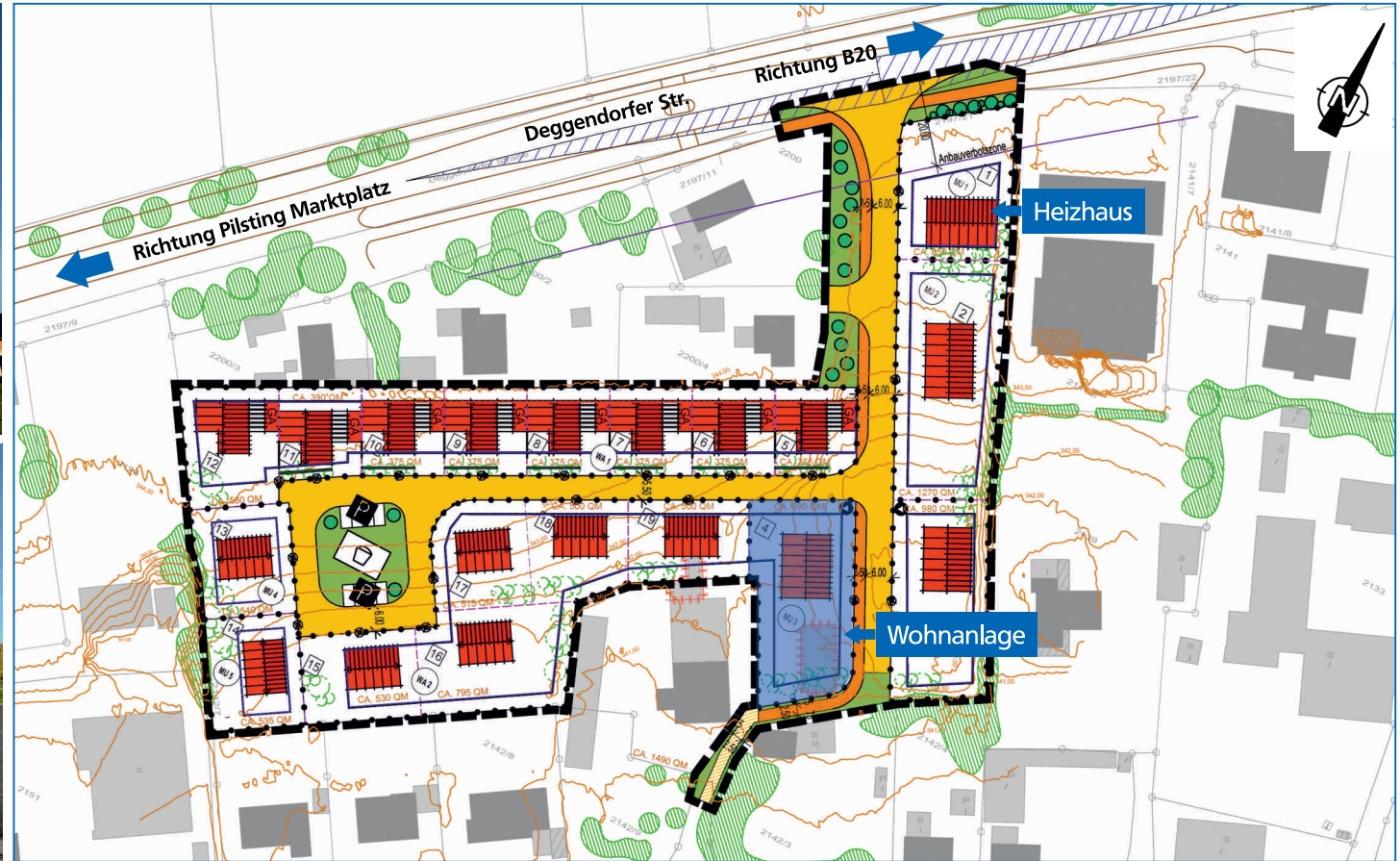








# NEUBAUGEBIET: OBERNDORF MITTE | DÖRFlich UND URBAN



## Quartiercharakter - und ein nachhaltiges Versorgungskonzept

Die verschiedenartige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Kettenhäusern und klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern bestimmt den Charakter dieses Baugebiets im dörflichen Umfeld. Der Blick reicht vom Bayerischen Wald, über die Pilstinger Ortsteile Wirnsing und Parnkofen, Pilsting und den Pilstinger Marktplatz und das Isartal bis zur Stadt Landau an der Isar.

Das Baugebiet verfügt über ein eigenes Nahwärmenetz, das mit Hackschintzel beheizt wird. Das Heizhaus befindet sich am östlichen Rand des Baugebiets. Isolierte Erdleitungen versorgen die Ein- und Mehrfamilienhäuser, Übergabestationen in den Häusern regeln die Wärmeabnahme. Die Heizwärme in den Wohnungen und Häusern wird über Einzelraum-Thermostate geregelt.

Die Mehrfamilienhäuser sind an das Nahwärmenetz angeschlossen. Die Eigentümer der Ketten-, Ein- und Doppelhäuser können sich ebenfalls an das Netz anschließen. Über PV-Anlagen auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser wird Strom nach Möglichkeit zur Eigennutzung erzeugt.



# ÜBERSICHT WOHNANLAGE | AUßENANLAGEN & STELLPLÄTZE



← Richtung Deggendorfer Str. / B20

Straße: Oberndorfer Höhe

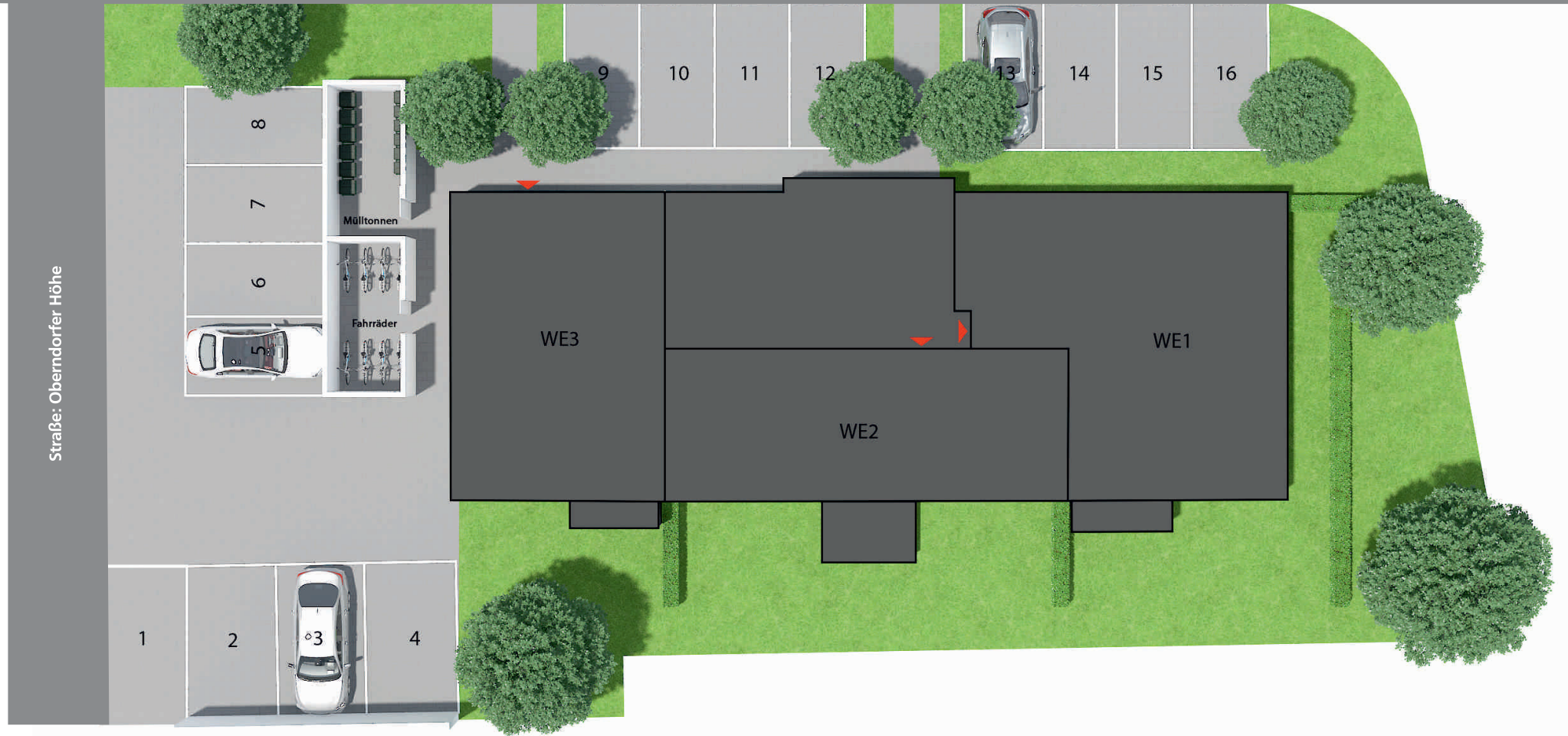


Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert

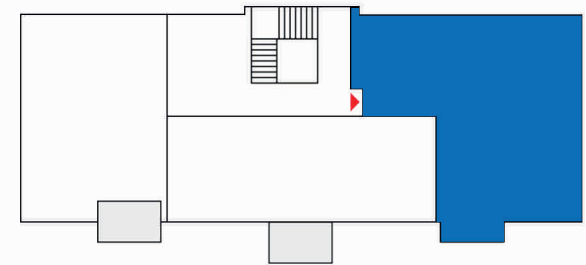


# WOHNUNG NR. 1 | 3-ZIMMER

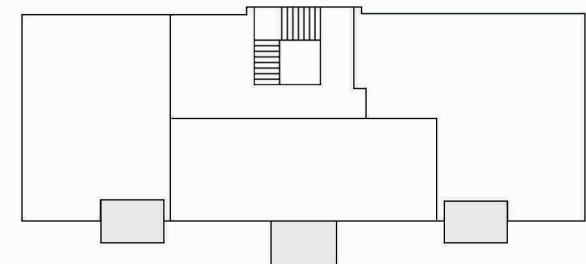


| Wohnung 1:               | Wfl. m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------|
| Kochen   Essen   Wohnen: | 27,89               |
| Schlafen:                | 14,70               |
| Kind:                    | 12,82               |
| Bad:                     | 5,52                |
| Diele:                   | 6,74                |
| Abstellraum:             | 2,99                |
| Terrasse (1/2)           | 3,01                |
| <b>Gesamt:</b>           | <b>73,67</b>        |

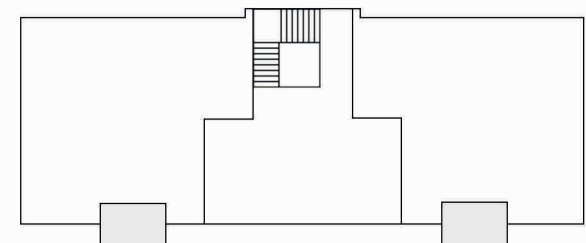
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

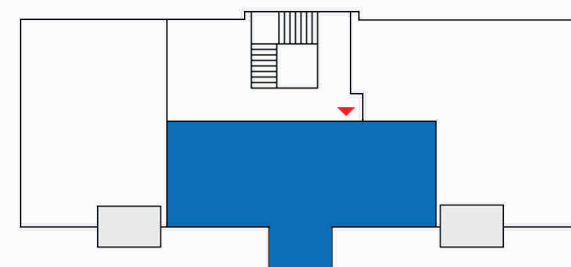


## WOHNUNG NR. 2 | 2-ZIMMER

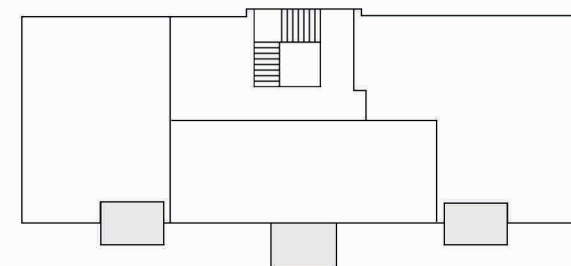


| Wohnung 2:               | Wfl. m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------|
| Kochen   Essen   Wohnen: | 27,33               |
| Schlafen:                | 13,58               |
| Bad:                     | 5,81                |
| Diele:                   | 5,74                |
| Abstellraum:             | 2,22                |
| Terrasse (1/2)           | 3,00                |
| <b>Gesamt:</b>           | <b>57,68</b>        |

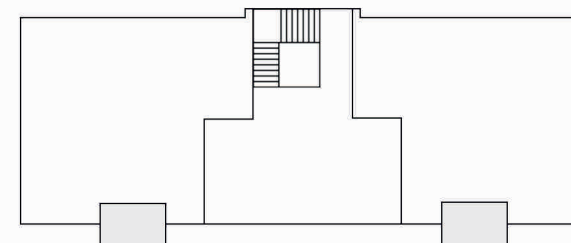
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert



Erdgeschoss



Obergeschoss



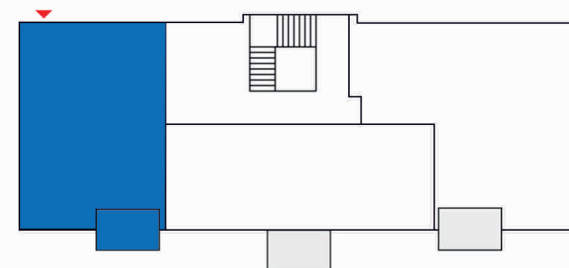
Dachgeschoss

## WOHNUNG NR. 3 | 2-ZIMMER

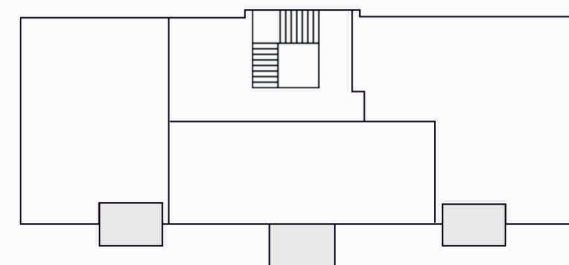


| Wohnung 3:               | Wfl. m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------|
| Kochen   Essen   Wohnen: | 27,49               |
| Schlafen:                | 13,58               |
| Bad:                     | 4,94                |
| Diele:                   | 5,33                |
| Abstellraum:             | 2,59                |
| Terrasse (1/2)           | 3,01                |
| <b>Gesamt:</b>           | <b>56,94</b>        |

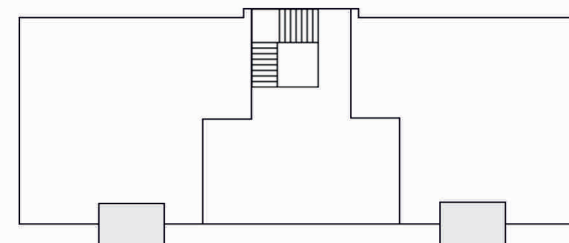
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

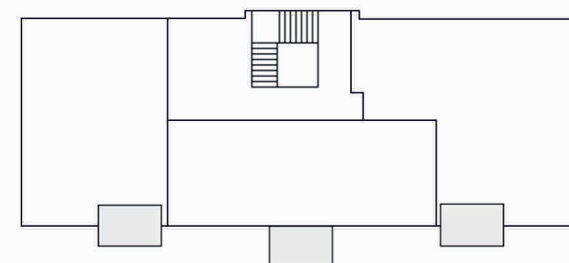


# WOHNUNG NR. 4 | 3-ZIMMER

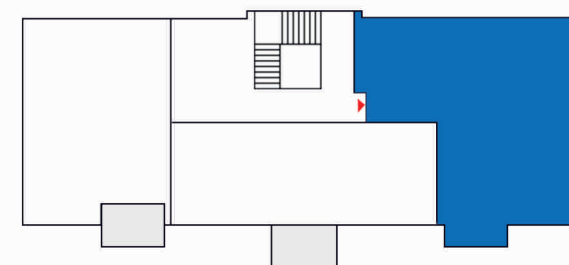


| Wohnung 4:               | Wfl. m²      |
|--------------------------|--------------|
| Kochen   Essen   Wohnen: | 27,89        |
| Schlafen:                | 14,70        |
| Kind:                    | 12,82        |
| Bad:                     | 5,52         |
| Diele:                   | 6,74         |
| Abstellraum:             | 2,99         |
| Balkon (1/2)             | 3,01         |
| <b>Gesamt:</b>           | <b>73,67</b> |

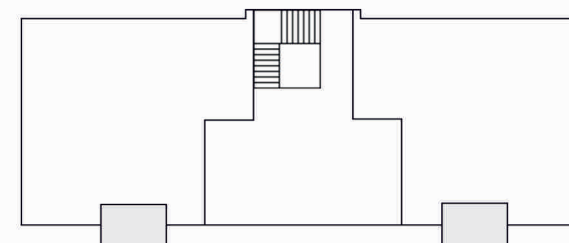
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert



Erdgeschoss

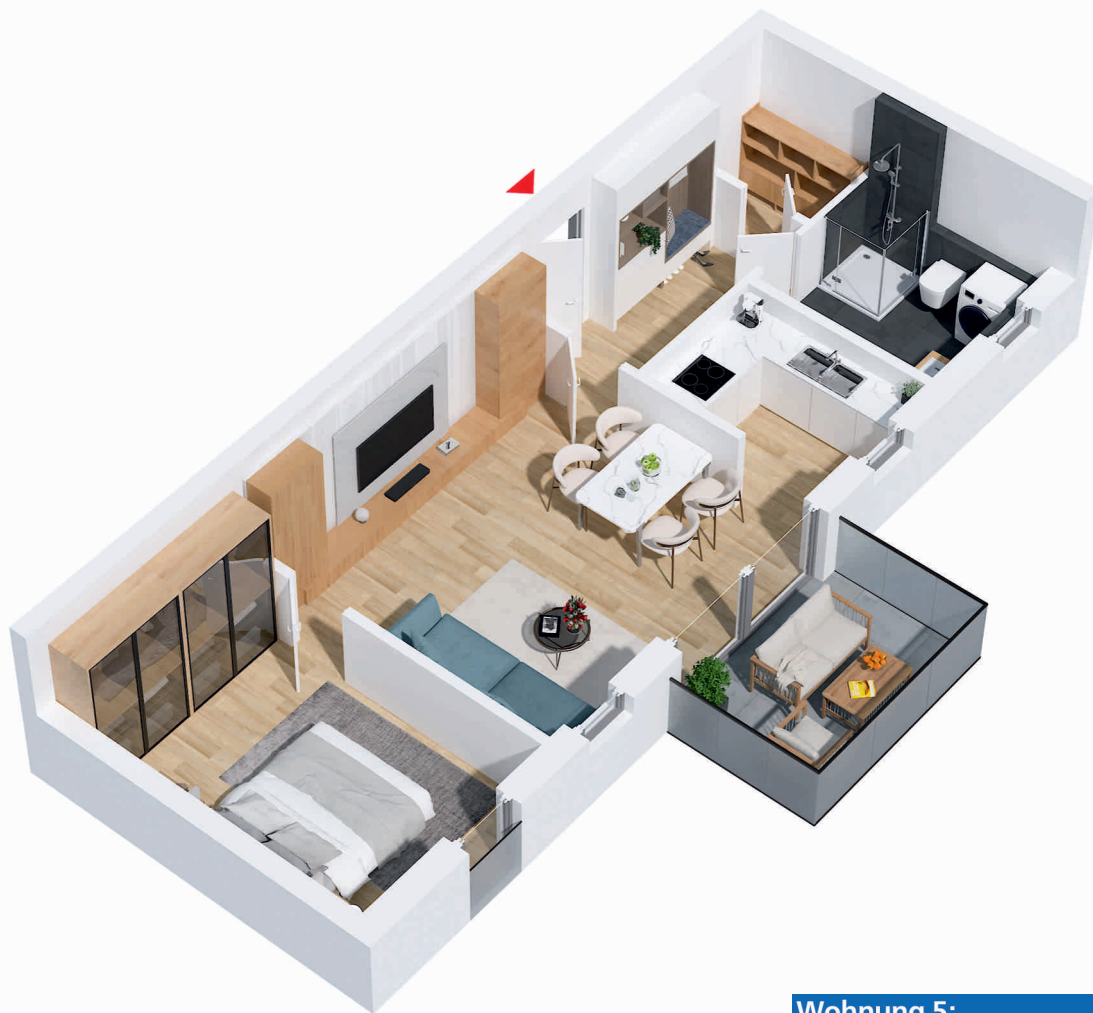


Obergeschoss



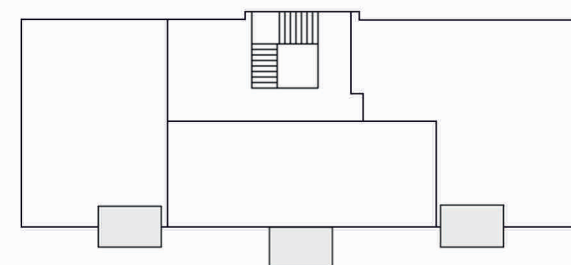
Dachgeschoss

## WOHNUNG NR. 5 | 2-ZIMMER

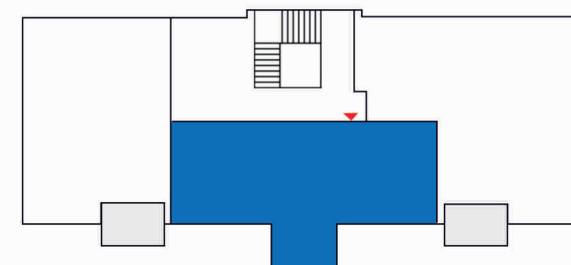


| Wohnung 5:               | Wfl. m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------|
| Kochen   Essen   Wohnen: | 27,33               |
| Schlafen:                | 13,58               |
| Bad:                     | 5,81                |
| Diele:                   | 5,74                |
| Abstellraum:             | 2,22                |
| Balkon (1/2)             | 3,00                |
| <b>Gesamt:</b>           | <b>57,68</b>        |

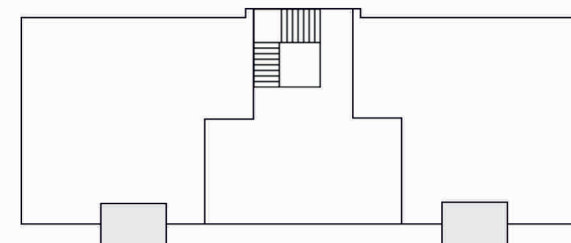
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

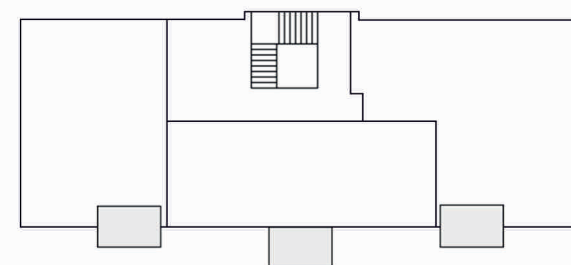


# WOHNUNG NR. 6 | 3-ZIMMER

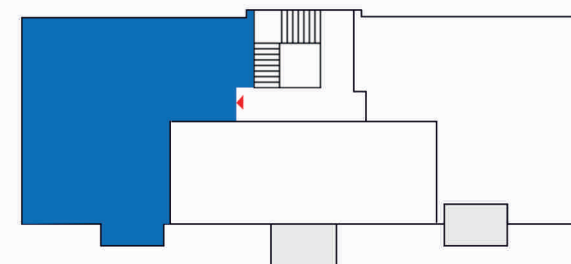


| Wohnung 6:               |  | Wfl. m²      |
|--------------------------|--|--------------|
| Kochen   Essen   Wohnen: |  | 27,89        |
| Schlafen:                |  | 14,70        |
| Kind:                    |  | 12,82        |
| Bad:                     |  | 5,52         |
| Diele:                   |  | 6,74         |
| Abstellraum:             |  | 2,99         |
| Balkon (1/2)             |  | 3,01         |
| <b>Gesamt:</b>           |  | <b>73,67</b> |

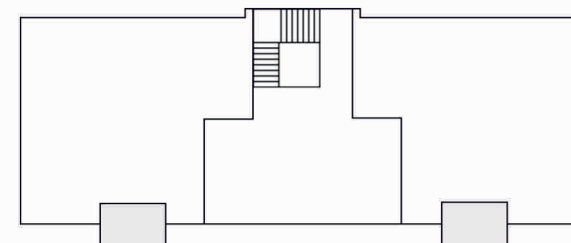
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert



Erdgeschoss



Obergeschoss



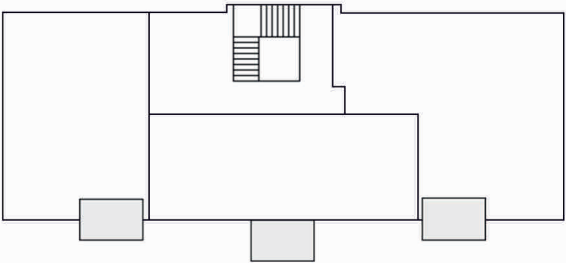
Dachgeschoss

# WOHNUNG NR. 7 | 3-ZIMMER

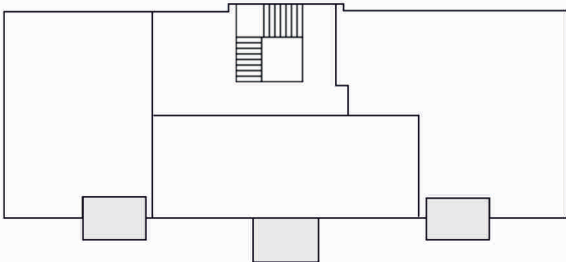


| Wohnung 7:               |  | Wfl. m² |
|--------------------------|--|---------|
| Kochen   Essen   Wohnen: |  | 27,36   |
| Schlafen:                |  | 12,67   |
| Kind:                    |  | 10,84   |
| Bad:                     |  | 5,73    |
| Diele:                   |  | 7,44    |
| Abstellraum:             |  | 3,80    |
| Balkon (1/2)             |  | 3,01    |
| Gesamt:                  |  | 70,85   |

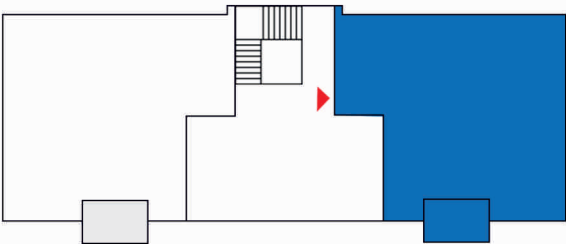
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert



Erdgeschoss



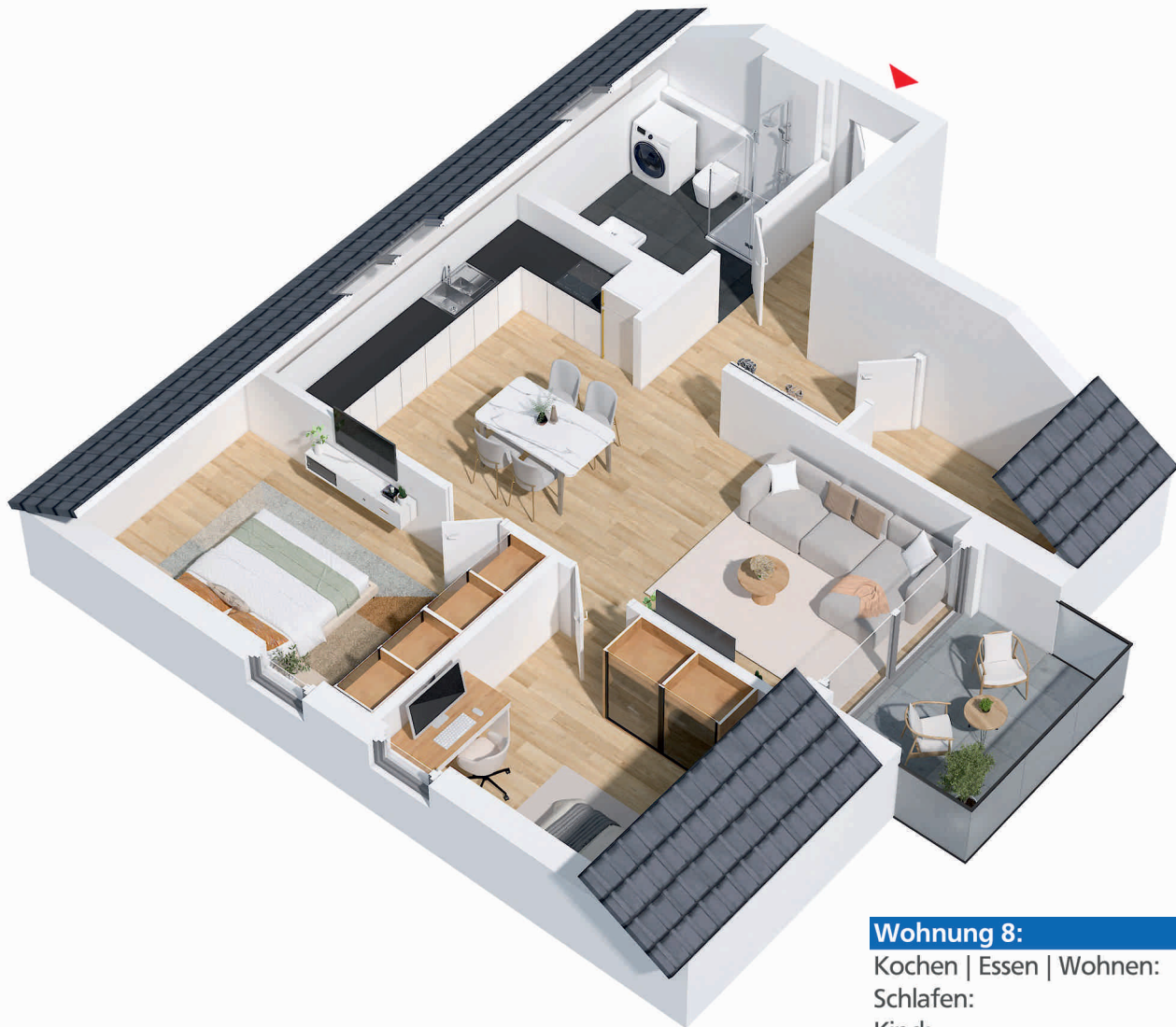
Obergeschoss



Dachgeschoss

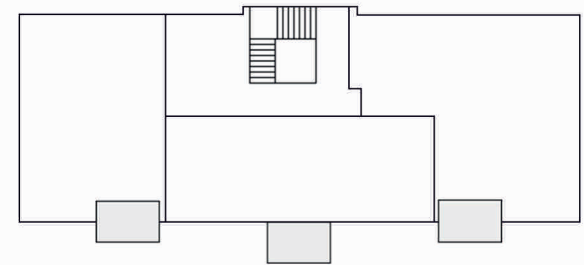


# WOHNUNG NR. 8 | 3-ZIMMER

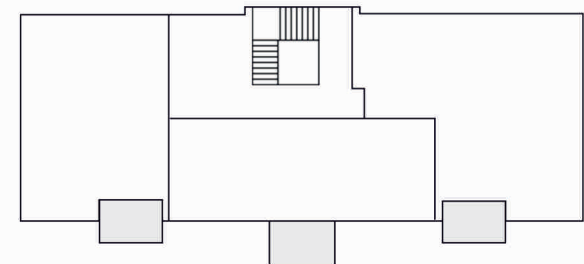


| Wohnung 8:               | Wfl. m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------|
| Kochen   Essen   Wohnen: | 27,36               |
| Schlafen:                | 12,67               |
| Kind:                    | 10,84               |
| Bad:                     | 5,73                |
| Diele:                   | 7,44                |
| Abstellraum:             | 3,80                |
| Balkon (1/2)             | 3,01                |
| <b>Gesamt:</b>           | <b>70,85</b>        |

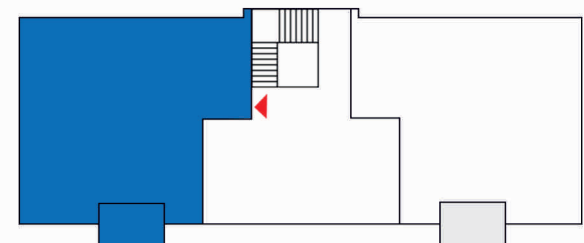
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

# BAUTRÄGER - VR-IMMOBILIEN GMBH

Wir kennen den Markt mit seinem Entwicklungspotential, da wir seit über 45 Jahren als Immobiliendienstleister tätig sind. 20 Jahre davon konnten wir auch als Bauträger Erfahrungen sammeln. Und wir entwickeln uns als Bauträger progressiv mit den Anforderungen der Kunden und des Marktes weiter. Nachhaltiges und ökologisches Bauen sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden sind unverzichtbar.

Unsere Leistungen als Bauträger gehen noch deutlich über die reine Projektentwicklung hinaus. Die Projekte bleiben sozusagen von A bis Z mit allen Entwicklungsschritten in unserer Hand. Wir übernehmen das komplette Projektmanagement in organisatorischer, kaufmännischer und gesamtwirtschaftlicher Hinsicht und tragen damit die Verantwortung für das gesamte Bauvorhaben, sowohl für seine Realisierung als auch für die Finanzierung und die rechtlichen Aspekte.

Auch als Bauträger sind und bleiben wir unserem genossenschaftlichen Handeln verpflichtet und richten die Auswahl unserer Projekte nach dem Bedarf der Menschen in unserer Region aus. Wir prüfen und analysieren die Standortfaktoren sowie das Entwicklungspotential unserer Projekte sehr genau. Unsere langjährige Erfahrung am Markt lässt uns die richtigen Entscheidungen für die Realisierung im Sinne unserer Kunden treffen.

## Vereinbaren Sie Ihren individuellen Beratungstermin

Wir beraten Sie gerne ganzumfänglich und professionell.

Über 20 Jahre Erfahrung als Bauträger  
Vertrauen Sie den Profis



*Markus Egger | Bereichsleiter Vertrieb  
Daniel Pölsterl | Bereichsleiter Marktfolge und Hausverwaltung  
Martin Able | Geschäftsführer*







No.7

Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Häuser unmöbliert



# KfW 40 QNG - KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU | WOHNGEBÄUDE

Der KfW-40 QNG Standard (klimafreundlicher Neubau) ist ein Gebäudestandard, der erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz einer Immobilie stellt.

Neubauten müssen in Deutschland gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) gewisse Werte für den Primärenergiebedarf (Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung) und den Transmissionswärmeverlust (Energieverlust einer Immobilie nach außen) einhalten, sie dürfen also nicht mehr Energie verbrauchen, als die EnEV vorschreibt. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert den Bau energieeffizienter Immobilien.

Ziel hierbei ist die Reduzierung der Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus, die Verringerung des Primärenergiebedarfs in der Betriebsphase und die Erhöhung des Einsatzes erneuerbarer Energien unter Einhaltung von Prinzipien des nachhaltigen Bauens.

Zu diesem Zweck hat sie eigene Effizienzhaus-Klassen definiert. Ein Gebäude mit der Kennziffer 100 erfüllt die Vorschriften der EnEV zu 100 Prozent. Ein Haus mit dem Standard KfW 40 unterschreitet diesen Wert sogar: Es verbraucht 60 Prozent weniger Primärenergie als die EnEV vorgibt, ist also noch energieeffizienter. Die Wohnanlage entspricht dem KfW 40 QNG Standard mit Nachhaltigkeitsklasse.

Energieeffizienz bei Neubauten ist ein wichtiger Bestandteil der Energiewende und wird deshalb staatlich gefördert, Ihnen stehen dadurch die Fördermöglichkeiten der KfW-Bank zur Verfügung. **Und Sie erwerben damit eine nachhaltige Immobilie.**



## KfW 40 QNG Standard

Durch den Bau der Wohnanlage im KfW 40 QNG Standard erhalten Sie nicht nur einen klimafreundlichen Neubau sondern auch Zugang zu lukrativen KfW-Fördermitteln.

### KfW Programm 297/298

bis zu 150.000,- € Darlehen  
zinsgünstiges KfW Darlehen

Weitere Informationen unter: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

## Abschreibung (bei Vermietung)

Die Gebäudeherstellungskosten können wahlweise linear nach § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz jährlich mit 3 % oder degressiv nach dem Wachstumschancengesetz nach § 7 Abs. 5a Einkommensteuergesetz jährlich mit 5 % abgeschrieben werden. Daraus ergibt sich ein großer Steuervorteil für Kapitalanleger beim Kauf von zertifizierten Neubauten mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG).

## Sonderabschreibung

**(bei entgeltlicher Vermietung für die Dauer von mindestens 10 Jahren)**

Zusätzlich zur regulären Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG oder § 7 Abs. 5a EStG kann die Sonderabschreibung nach § 7b EStG in Höhe von jährlich bis zu 5 % im Jahr der Anschaffung und den drei darauffolgenden Jahren in Anspruch genommen werden. Die Förderhöchstgrenze (Bemessungsgrundlage) für die Sonderabschreibung beträgt nach § 7b Abs. 3 EStG 4.000 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Inanspruchnahme der Sonderabschreibung reduziert den abschreibungsfähigen Restwert der Immobilie für die reguläre Abschreibung. Da es sich bei der Sonderabschreibung um eine Jahresabschreibung handelt, kann auch im Jahr des Erwerbs unabhängig vom Kaufdatum das komplette Jahr abgesetzt werden. Eine Kombination der degressiven AfA und der Sonder-AfA ist möglich.



## STEUERLICHE ASPEKTE - HINWEIS



### Hinweis

Diese steuerrechtlichen Ausführungen gelten nur für den Erwerb aus Privatvermögen und sind nicht als abschließende steuerliche Beurteilung zu verstehen. Potenziellen Käufern wird daher empfohlen, sich an ihren Steuerberater zu wenden.

# IHRE HAUSVERWALTUNG - ALLES AUS EINER HAND

## Wir sind Ihr Partner in allen Fragen zur Immobilie

Mit circa 2.500 verwalteten Einheiten zählen wir zu den etablierten Hausverwaltungen in der Region. Unsere Kunden profitieren von einem gewachsenen Erfahrungsschatz, kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie einer ganzheitlichen Betreuung, die alle Aspekte der modernen Immobilienverwaltung abdeckt.

Wir übernehmen für Sie sowohl die kaufmännische als auch die technische Objektbetreuung Ihrer Immobilie.

Unser hauseigener Bautechniker steht für qualifizierte Begleitung bei Sanierungen, Baumaßnahmen und technischen Fragestellungen zur Verfügung. Unterstützt wird er von einem engagierten Hausmeisterteam, dass für schnelle Hilfe vor Ort sorgt.

**Ihr Objekt. Unser Auftrag. Wir kümmern uns um alles.**

## Verwaltung Ihrer Eigentümergemeinschaft

Nach Vorgaben des WEG\* kümmern wir uns unter anderem um die pünktliche und korrekte Erstellung der Jahresabrechnung, die Ausarbeitung der Wirtschaftspläne, die geordnete Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung, die Abwicklung von Instandhaltungsmaßnahmen und den laufenden Zahlungs- und Schriftverkehr.

## Verwaltung Ihres Mietobjekts

Von der Mietauswahl mit Bonitätsprüfung bis zum Abschluss des Mietvertrages und vom Mietkasso bis zur rechtssicheren Erstellung der Mieter-Jahresabschlussrechnung sind wir für Sie und Ihre Mieter der richtige Ansprechpartner in Sachen Verwaltung.

## Persönliche Betreuung mit digitaler Effizienz

Mittels innovativer Software, transparenten Prozessen und einem engagierten, fachkundigen Team sorgen wir für den Werterhalt und die nachhaltige Entwicklung Ihrer Immobilie. Über unser digitales Kundenportal stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen oder Unterlagen digital und jederzeit zur Verfügung.



Daniel Pölsterl  
Bereichsleiter Marktfolge/Hausverwaltung



kompetent | professionell | erfahren  
Unser Team der Hausverwaltung

## Unsere Leistungen im Überblick:

### Kaufmännische Objektbetreuung

Transparente Abrechnung, effizientes Forderungsmanagement und professionelle Kommunikation mit Eigentümern und Mietern stehen für uns an erster Stelle.

### Technische Objektbetreuung

Von der Instandhaltung bis zur Modernisierung - wir kümmern uns um die bauliche Substanz Ihrer Immobilie und sorgen für den Werterhalt.

### WEG-Verwaltung

Wir übernehmen die rechtskonforme Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz - sachlich, unparteiisch und mit Blick auf das Gemeinschaftswohl.

### Mietverwaltung & Mietersuche

Leerstand vermeiden und passende Mieter finden: Wir übernehmen den gesamten Vermietungsprozess - von der Mietersuche bis zur Vertragsgestaltung.

### Individuelle Betreuung & Beratung

Persönliche Ansprechpartner, schnelle Erreichbarkeit und maßgeschneiderte Lösungen zeichnen unsere Arbeit aus.

\*Wohnungseigentumsgesetz



# IHRE ANSPRECHPARTNER - VR-IMMOBILIEN GMBH

## Vertrauen Sie auf Kompetenz und Erfahrung

Als Immobiliendienstleister in der Region kennen wir die regionalen Immobilienmärkte mit ihren Entwicklungspotentialen sehr genau. Unsere langjährige Erfahrung am Markt lässt uns den Bedarf nach nachhaltigem Wohnraum erkennen.

Als Käufer einer Immobilie in unserem Haus, egal ob als Anleger oder Eigennutzer, verlassen Sie sich deshalb bei unseren Angeboten für „Regionales Wohnen“ auf:

- Solide errichtete Wohnanlagen durch unsere erstklassigen und erfahrenen Partner
- Ansprechende Wohnlösungen für Jedermann
- Renditestarke Investitionen
- Langjährige Vermietungserfahrung unserer Kollegen

Ihre Ansprechpartner:

Wir beraten Sie professionell und in vollem Umfang, gerne auch zum Thema Finanzierung und Fördermöglichkeiten.

## Vereinbaren Sie Ihren individuellen Beratungstermin

VR-Immobilien GmbH  
Marienplatz 1, 94405 Landau a.d. Isar  
Telefon: 09951 950-500  
E-Mail: [info@vr-immoprofis.de](mailto:info@vr-immoprofis.de)  
Internet: [www.vr-immoprofis.de](http://www.vr-immoprofis.de)



Fabian Straubinger  
Immobilienberater



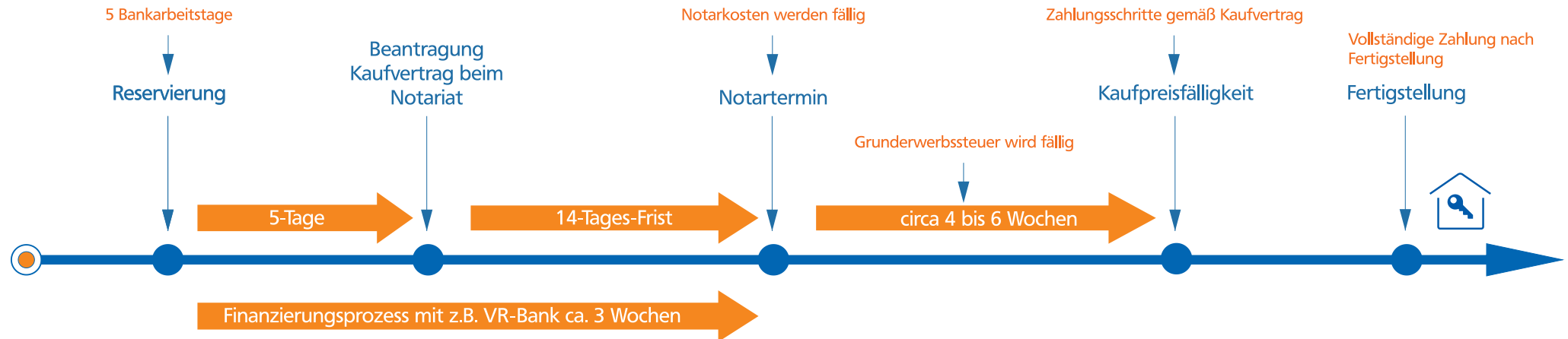
Maria Reisbeck  
Immobilienberaterin







## DER WEG ZU IHREM NEUEN EIGENHEIM



### Impressum

Herausgeber: VR-Immobilien GmbH, Marienplatz 1, 94405 Landau  
Bilder: art.factory GmbH & Co.KG, VR-Bank Landau-Mengkofen eG  
Einzelne Bilder können mit KI generiert worden sein  
Lageplan: [www.mapz.com](http://www.mapz.com)

### Prospekthaftungshinweis

Dieses Expose stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient allein Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Expose wurden zwar mit größter Sorgfalt geprüft und zusammengestellt, können sich aber jederzeit ändern. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen sind verpflichtet den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z. B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten und Innenraumdarstellungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Eigentumswohnung sowie deren Grundriss sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Weder der Bauträger noch die übrigen Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.



Bauträger | Verkauf | Verwaltung

**VR-Immobilien** 

VR-Immobilien GmbH  
Marktplatz 21  
94431 Pilsting

Tel: 09951 950 500  
Fax: 09951 950 521

[www.vr-immoprofis.de](http://www.vr-immoprofis.de)  
[info@vr-immoprofis.de](mailto:info@vr-immoprofis.de)