

Eigentumswohnungen  
Residenz Isar 7  
Sudetenstraße | Landau a.d. Isar



Nachhaltig Wohnen im Effizienzhaus 40 -  
modernes Neubauprojekt mit 7 Wohnungen



Bockerlbahnbrücke

# HERZLICH WILLKOMMEN - IN LANDAU A.D ISAR

**Stadt - Land - Fluss - Hier gibt es alles was das Herz begehrt!**

Landau an der Isar ist die zweitgrößte und mit ihrer Gründung im Jahre 1224 auch die älteste Stadt im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau. Mitten im reizvollen Isartal gelegen, erstreckt sich die Stadt mit ihrem historischen Ortskern über eine Fläche von rund 84 Quadratkilometern. Seinen derzeit 14.716 (Stand: 31.12.2023) Einwohnern bietet Landau die optimale Infrastruktur eines Mittelzentrums.

Von Kindergärten und sämtlichen Schularten über Allgemein-, Zahn- und Fachärzte, Krankenhaus bis hin zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Lifestyleangeboten aller Art - Landau vereint ländliche Idylle mit städtischem Angebot auf angenehmste Weise.

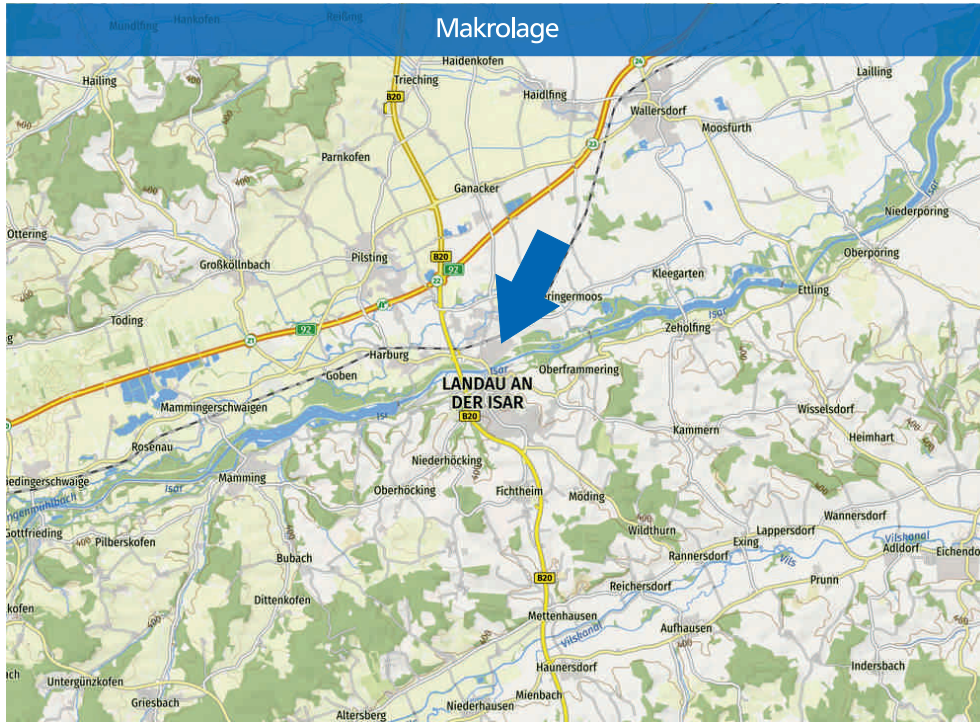
Die unmittelbare Nähe zum Bayerischen Walde lädt zu Ausflügen in die Natur mit der ganzen Familie ein. Aber auch kulturell Interessierte kommen in Landau auf ihre Kosten: Sei es die Stadtpfarrkirche Maria Himmelfahrt, die Wallfahrtskirche Maria Steinfels, das Heimatmuseum und das niederbayerische Archäologiemuseum, das Schloss Wildthurn oder der wachsende Felsen in Usterling - für jeden ist etwas dabei. Mit der sogenannten „Bockerlbrücke“ hat es eine eigene Bewandnis. Die Brücke ist Teil einer aufgelassenen historischen Bahnstrecke, die zu einem sehr beliebten Radweg von Landau nach Arnstorf ausgebaut wurde. Der attraktive Bockerlbrunnradweg lässt sich auch schnell erreichen und lädt zum Radausflug mit der ganzen Familie ein.

Landau ist nur jeweils eine Autostunde von der Landeshauptstadt München, der Weltkulturerbe-Stadt Regensburg und der Drei-Flüsse-Stadt Passau entfernt. Die überregionale Verkehrsanbindung ist ideal. Dafür sorgen ein optimal ausgebautes Bahnnetz und die sich vor den Toren der Stadt kreuzende A92 und B20. Das Objekt selbst liegt ruhig in der Unteren Stadt von Landau.

Wichtige Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte oder Freizeiteinrichtungen sind bequem mit dem Bus erreichbar. Die Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnanlage. Mit der Bahn ist sowohl München als auch Passau und Dingolfing nicht weit entfernt für einen kleinen Stadtbummel.



# MIKRO UND MAKROLAGE - WOHNANLAGE **Residenz Isar 7**



Hier erreichen Sie alles in Kürze

Alles zu Fuß oder mit dem Fahrrad	mit dem Auto
0,3 km - Bahnhof	15 min - Dingolfing
0,3 km - Bushaltestelle	20 min - Deggendorf
0,7 km - Drogeriemarkt	30 min - Landshut
0,7 km - Realschule	50 min - Regensburg
1,1 km - Isar	50 min - Passau
1,2 km - Ärzte - Isarturm	60 min - München
1,3 km - Supermärkte	
1,3 km - Gymnasium	
2,0 km - Grundschule	

---

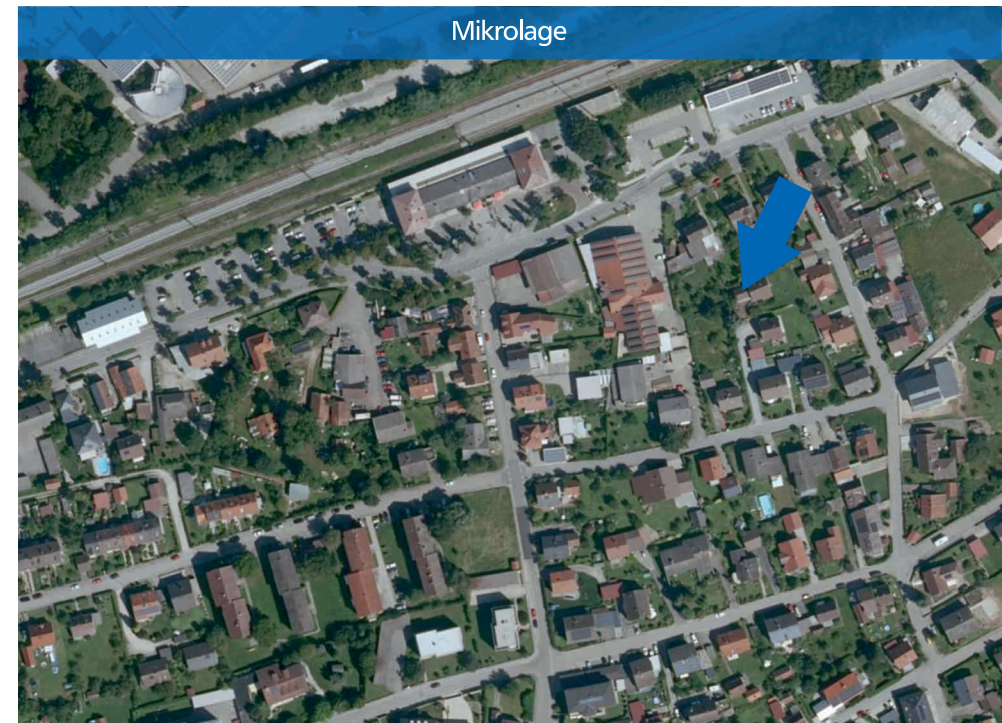
**mit dem Zug**

60 min - Regensburg
75 min - München

Zahlen und Daten der Stadt Landau a.d. Isar

Bundesland: Bayern	Fläche: 84,4 km <sup>2</sup>
Regierungsbezirk: Niederbayern	Ortsteile: 79
Landkreis: Dingolfing-Landau	Einwohner: 14.716 (Stand: 31.12.2023)

Weitere Informationen unter: [www.landau-isar.de](http://www.landau-isar.de)





# ÜBERSICHT WOHNANLAGE | AUßENANLAGEN & STELLPLÄTZE

Anfang 2026 startet der Bau des modernen Mehrfamilienhauses Residenz Isar 7 in der Sudetenstraße 55 in Landau a.d. Isar.

Die exklusive Wohnanlage bietet modernes Design mit hohem Wohnkomfort und einem durchdachten Raumkonzept, das gleichermaßen Singles und Paare anspricht.

Die Wohnanlage umfasst sieben 2-Zimmer-Wohnungen, verteilt auf drei Geschosse. Die ansprechenden 2-Zimmer-Wohnungen bestechen durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Neben stilvoll gestalteten Innenräumen profitieren Sie von praktischen Annehmlichkeiten direkt vor Ort. Die Wohnanlage verfügt über insgesamt sieben Stellplätze für ihr Fahrzeug und sieben Abstellräume die jeder Wohnung zugeordnet sind.

Alle Erdgeschosswohnungen bieten einen privaten Gartenbereich.

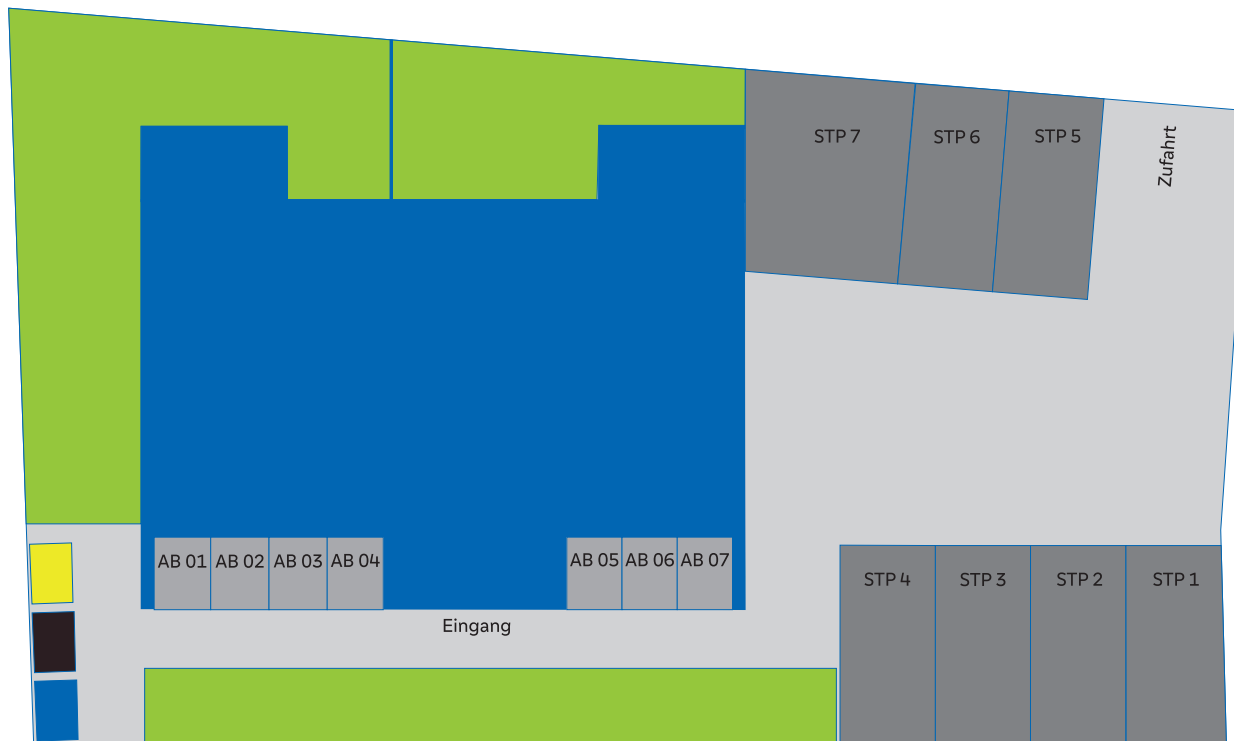


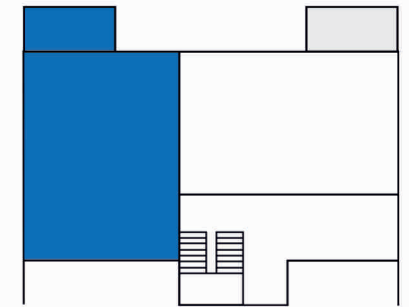
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnung unmöbliert

# WOHNUNG 1 | 2-ZIMMER

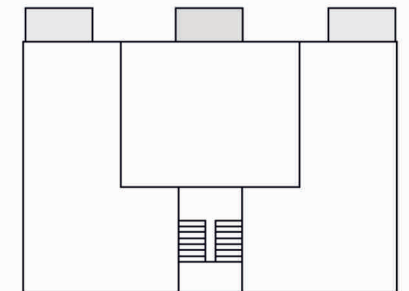


Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnung unmöbliert

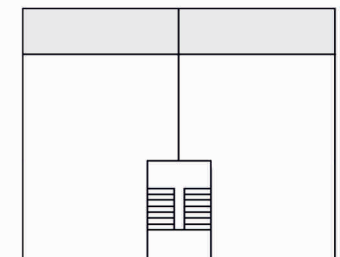
Wohnung 1:	Wfl. m <sup>2</sup>
Kochen   Essen   Wohnen:	31,74
Schlafen:	10,93
Bad:	6,64
Abstellraum:	2,31
Terrasse (1/4)	2,00
- Putz	-1,61
<b>Gesamt:</b>	<b>52,01</b>



Erdgeschoss



Obergeschoss



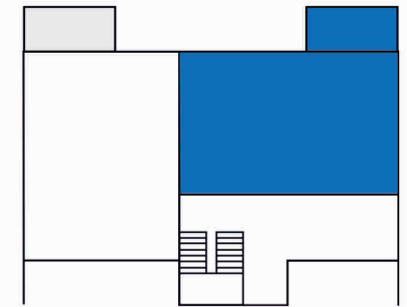
Dachgeschoss

# WOHNUNG 2 | 2-ZIMMER

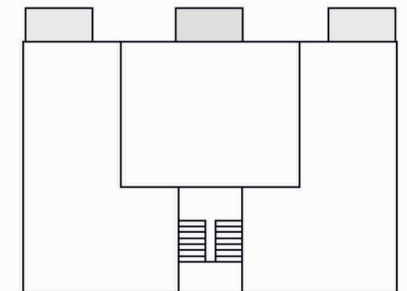


Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnung unmöbliert

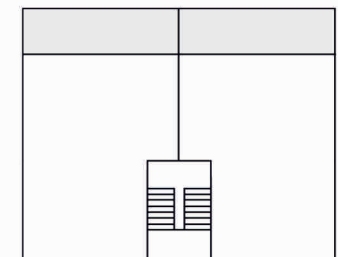
Wohnung 2:	Wfl. m <sup>2</sup>
Kochen   Essen   Wohnen:	27,66
Schlafen:	12,04
Bad:	7,40
Abstellraum:	3,79
Terrasse (1/4)	2,00
- Putz	-1,06
<b>Gesamt:</b>	<b>51,83</b>



Erdgeschoss



Obergeschoss



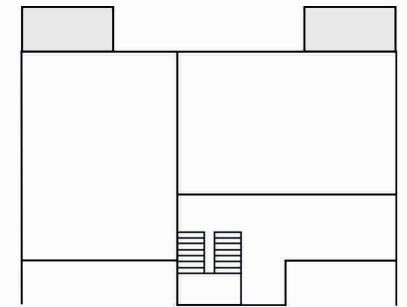
Dachgeschoss

# WOHNUNG 3 | 2-ZIMMER

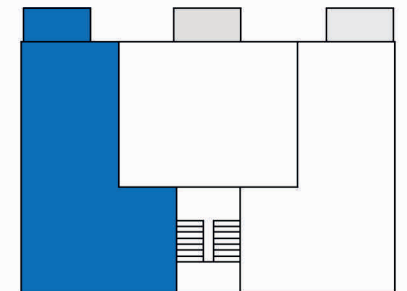


Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnung unmobiliert

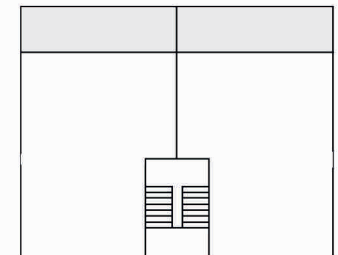
Wohnung 3:	Wfl. m <sup>2</sup>
Kochen   Essen   Wohnen:	28,77
Schlafen:	11,79
Bad:	5,62
Abstellraum:	3,23
Balkon (1/2)	2,25
- Putz	-0,77
<b>Gesamt:</b>	<b>50,89</b>



Erdgeschoss



Obergeschoss



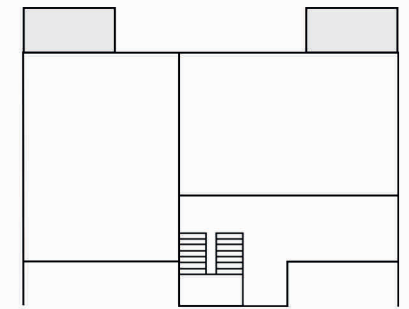
Dachgeschoss

# WOHNUNG 4 | 2-ZIMMER

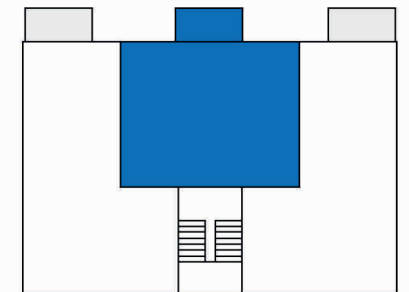


Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnung unmobiliert

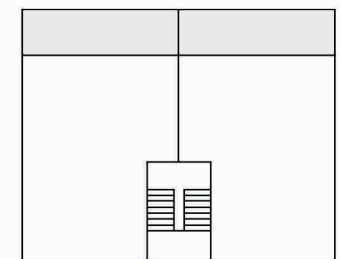
Wohnung 4:	Wfl. m <sup>2</sup>
Kochen   Essen   Wohnen:	22,49
Schlafen:	11,42
Bad:	4,76
Abstellraum:	3,89
Balkon (1/2)	2,25
- Putz	-0,67
<b>Gesamt:</b>	<b>44,14</b>



Erdgeschoss



Obergeschoss



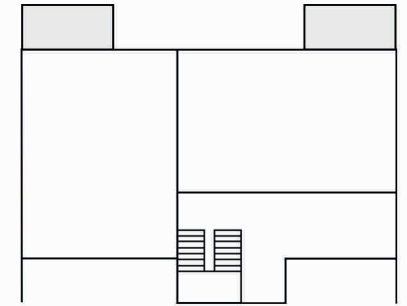
Dachgeschoss

# WOHNUNG 5 | 2-ZIMMER

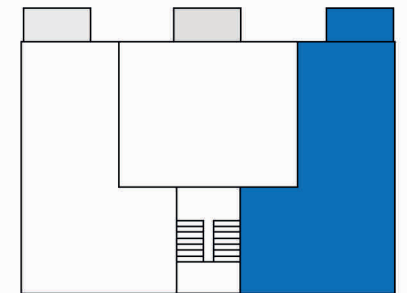


Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnung unmöbliert

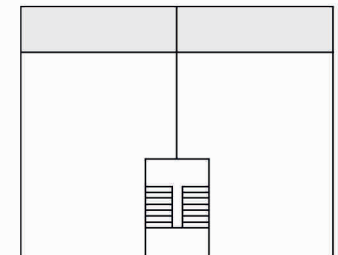
Wohnung 5:	Wfl. m <sup>2</sup>
Kochen   Essen   Wohnen:	28,77
Schlafen:	11,79
Bad:	5,62
Abstellraum:	3,23
Balkon (1/2)	2,25
- Putz	-0,77
<b>Gesamt:</b>	<b>50,89</b>



Erdgeschoss

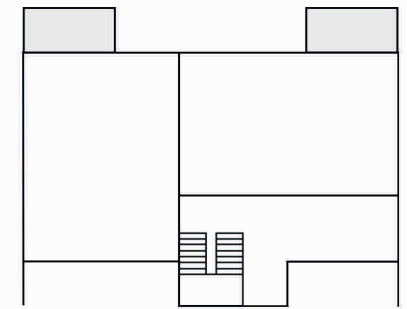
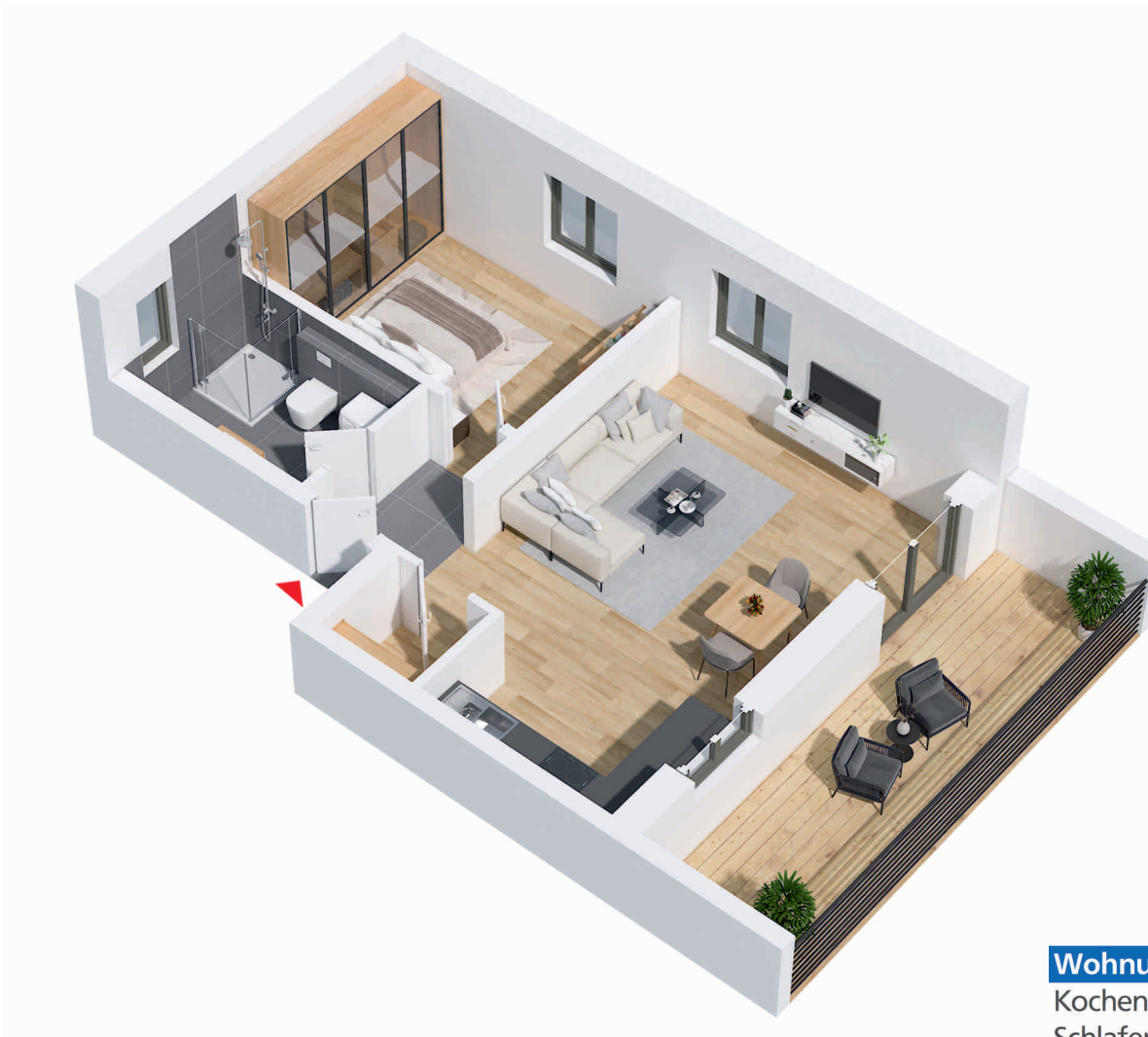
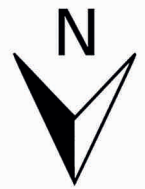


Obergeschoss

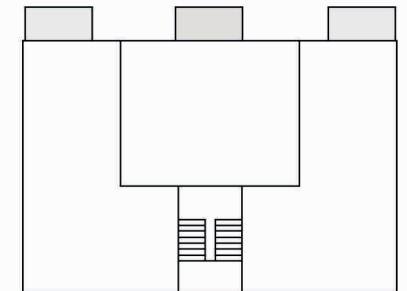


Dachgeschoss

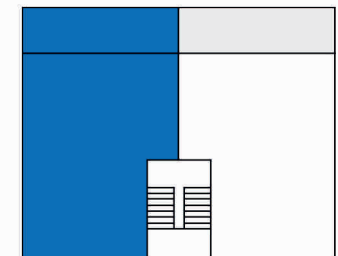
# WOHNUNG 6 | 2-ZIMMER



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Wohnung 6:	Wfl. m <sup>2</sup>
Kochen   Essen   Wohnen:	27,33
Schlafen:	11,65
Bad:	5,62
Abstellraum:	1,79
Loggia (1/2)	6,76
- Putz	-0,80
<b>Gesamt:</b>	<b>52,35</b>

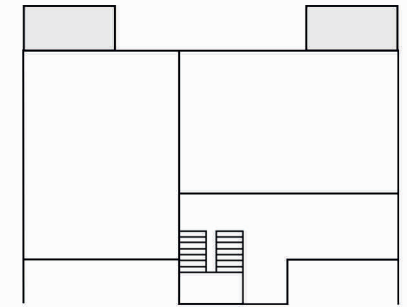
Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnung unmobliert

# WOHNUNG 7 | 2-ZIMMER

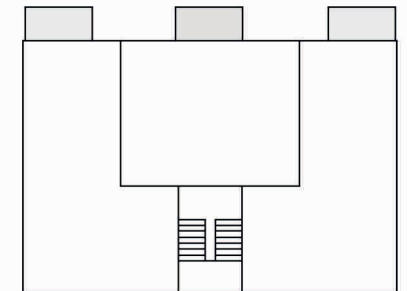


Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnung unmöbliert

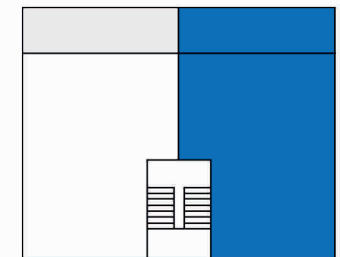
Wohnung 7:	Wfl. m <sup>2</sup>
Kochen   Essen   Wohnen:	27,33
Schlafen:	11,65
Bad:	5,62
Abstellraum:	1,79
Loggia (1/2)	6,76
- Putz	-0,80
<b>Gesamt:</b>	<b>52,35</b>



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

# Bauträger - Huber GmbH

Die Huber GmbH mit Sitz in Landau an der Isar (Bayern) ist ein regionaler Familienbetrieb, der sich auf die Planung, den Bau und den Verkauf von regionalen Wohnimmobilien spezialisiert hat. Als mittelständisches Unternehmen vereint es langjährige Erfahrung, solide Handwerkskunst und modernes Bauen zu werthaltigen Wohnprojekten.

Unter der Leitung der Geschäftsführer Erich und Gerald Huber begleitet das Team alle Bauvorhaben von der konzeptionellen Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe – mit einem besonderen Fokus auf qualitativem Massivbau, energieeffizienten Bauweisen und zeitgemäßer Architektur. Dabei legt die Huber GmbH großen Wert auf nachhaltige Energiekonzepte, moderne Gebäudetechnik und eine durchdachte Raumaufteilung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Das Leistungsspektrum umfasst sowohl den Neubau von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen als auch die Entwicklung von Wohneigentum mit Fokus auf Kapitalanleger und Eigennutzer. Zahlreiche Projektbeispiele in Landau – etwa an der Gäßlerstraße, Isarlände oder Dr.-Aicher-Straße – zeigen die breite Erfahrung und regionale Verbundenheit des Bauträgers. Die Projekte zeichnen sich durch hochwertige Ausstattung, barrierefreie Zugänge und moderne Heiztechnik nach KfW-Standard aus.

Mit einer regionalen Marktkenntnis, persönlicher Betreuung und transparenter Preisgestaltung bietet die Huber GmbH Bauherren und Investoren einen zuverlässigen Partner für Wohnimmobilienprojekte in Niederbayern.



# KfW 40 - KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU | WOHNGEBÄUDE



EffizienzHaus



Der KfW-40 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.

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 Standard

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

### KfW Programm 297/298

bis zu 100.000,- € Darlehen  
zinsgünstiges KfW Darlehen

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





Abbildung ist beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnung unmöbliert

# IHRE ANSPRECHPARTNER - 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**

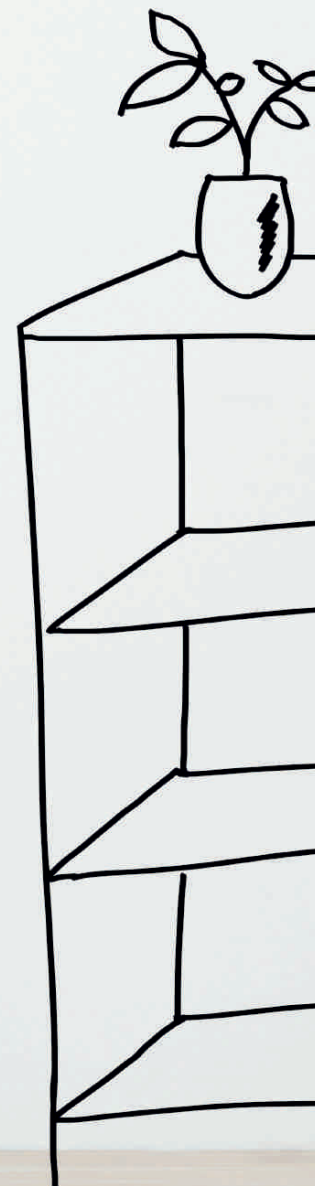
Wir beraten Sie gerne ganzumfänglich und professionell.



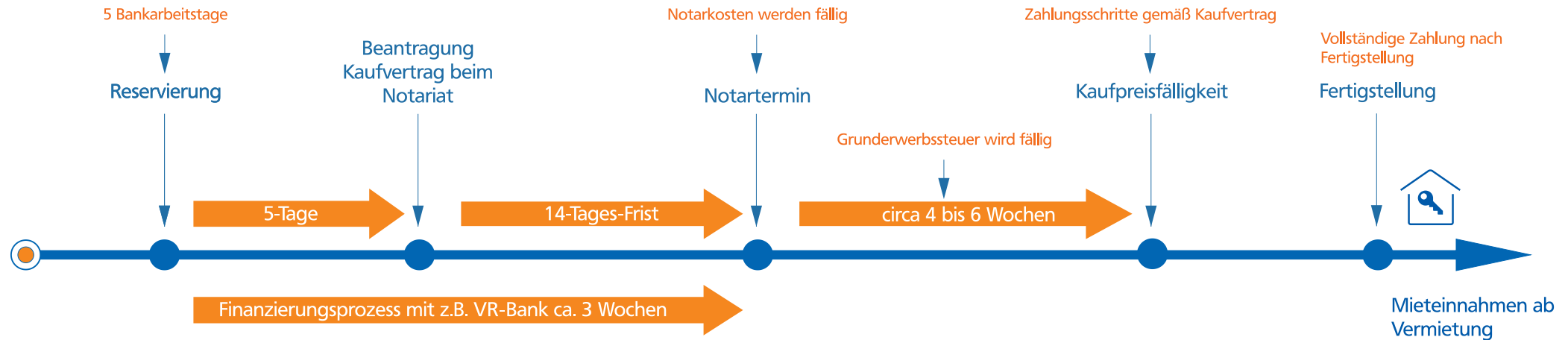
Maria Reisbeck - Immobilienberaterin  
Telefon: 09951 950-856



Fabian Straubinger - Immobilienberater  
Telefon: 09951 950-531



## DER WEG ZU IHRER WOHNUNG



### Impressum

Herausgeber: VR-Immobilien GmbH, Marienplatz 1, 94405 Landau  
Bilder: art.factory GmbH & Co.KG, VR-Bank Landau-Mengkofen eG  
Bilder/Luftaufnahmen: Rainer Salzberger  
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.



Verkauf

**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)