



LECHHOF

GENAU DEIN DAHEIM



55-85 m²
Wohnfläche



Fertigstellung
2027



Lagerlechfeld
bei Augsburg



3	MA3 – Ihr Projektpartner
4	Die Lage
8	Das Bauvorhaben
12	Projekthighlights
14	MA3 – Unser Firmenversprechen
16	Grundriss Außenanlagen
17	Grundriss Tiefgarage
18	Einzelgrundrisse
38	Preisinformationen Impressum





Ihr Projektpartner

„Wir schaffen Ihr Zuhause“



Wir, die MA3, sind Bauträger, Generalübernehmer und Architekturbüro in einem – eine Kombination, die höchste Qualität und eine durchdachte Planung garantiert. Als erfahrenes Familienunternehmen aus dem Lechfeld realisieren wir Wohnprojekte in Augsburg und Umgebung, von der ersten Skizze bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

In Lagerlechfeld (Ortsteil Graben) entsteht ein Neubauprojekt mit 24 Wohneinheiten und einer Büroeinheit – entworfen, geplant und umgesetzt von uns. Die moderne Architektur, durchdachte Grundrisse und hochwertige Bauweise

sorgen für ein zeitgemäßes Wohnkonzept. Dank unserer eigenen Bauleitung und der Zusammenarbeit mit regionalen Fachhandwerkern bleibt jedes Detail in verlässlichen Händen.

Blättern Sie durch unser Exposé und entdecken Sie ein Wohnprojekt, das Qualität, Funktionalität und nachhaltige Bauweise vereint.

Die Lage

Graben/Lagerlechfeld

Graben/Lagerlechfeld ist eine lebendige Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg. Sie befindet sich 25 km südlich von Augsburg und ist optimal durch die vierspurig ausgebaute Bundesstraße B17 erschlossen. Diese bietet eine Anbindung an die A8 München-Stuttgart im Norden (30 km entfernt) sowie an die A96 München-Lindau im Süden (15 km entfernt). Die Region erweist sich als Toplage für Wohneinheiten, sowohl als Kapitalanlage als auch für Ihre Eigennutzung.





Kindergarten



Einkaufen

> Der Standort

Durch die verkehrsgünstige Lage hat sich die Gemeinde Graben zu einem starken Wirtschaftsstandort mit attraktivem Umfeld entwickelt. Ein moderner Supermarkt sowie ein Geschäftshaus mit Arzt, Bank und Friseur garantieren die tägliche Nahversorgung. Viel regionales Flair findet sich beim Bäcker und am Wochenmarkt. Kindergärten, Grundschule und Sportverein bilden ein weiteres wichtiges Fundament für Ihre Familienplanung.



> Alles in der Nähe

Weitere vielfältige Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Nachbargemeinde Untermeitingen und der nahen Kleinstadt Schwabmünchen. Zahlreiche Lebensmittelgeschäfte, lebendige Gastronomie, sowie weiterführende Schulen und Fachärzte bereichern das Angebot in der Region.

Auch die verkehrsgünstige Lage weiß zu überzeugen. Zwei Bahnhaltepunkte binden Graben direkt an den öffentlichen Nahverkehr von Augsburg an. Auch mit dem Auto sind Augsburg (ca. 25 km) und München (ca. 75 km) schnell und bequem zu erreichen.

Auszeit in der Natur finden Familien in den malerischen Hügellandschaften der Stauden und in Augsburgs Naturpark „Westliche Wälder“, die leicht mit dem Fahrrad erkundet werden können.

> Der Wirtschaftsstandort Graben

Toplage für Kapitalanleger

Mit namhaften Unternehmen wie Aldi, Amazon, BMW, DHL, Hermes und Lidl hat sich Graben als Logistikstandort mit vielen Beschäftigten etabliert. Ein Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand von Lagerlechfeld beherbergt zahlreiche weitere Betriebe und Branchen.



Sport & Freizeit



Einkaufen



Nahverkehr



Spielplatz

Lechhof



Badesee Graben



Gewerbepark

Lagevorteile

- > Zentrale Lage des Baugrundstücks mitten im Ort
- > Bäcker in 150 m Entfernung
- > Supermarkt in 1 km Entfernung
- > Eigener Bahnhof in 200 m Entfernung (ohne direkte Lage an den Gleisen)
- > optimale PKW-Verkehrsanbindung über die B17 nach Augsburg und München
- > Schule, Kindergärten und Sportverein im Ort
- > Gewerbepark am Ortsrand
- > Nachbargemeinde und nahe Kleinstadt mit vielen Fachgeschäften

Das Bauvorhaben

Vielfalt für Verwirklichung

Mitten in Lagerlechfeld, einem Ortsteil von Graben, entsteht auf einem rund 2.216 m² großen Grundstück eine moderne Wohnanlage, die Wohnraum für verschiedene Lebensmodelle bietet. Zwei lockere Baukörper mit je einem eigenen Treppenhause und Aufzug umfassen 24 Wohneinheiten sowie eine Büroeinheit. Die durchdachte Planung und die vielseitigen Grundrisse sprechen sowohl Singles, Paare als auch Familien an – mit dem Ziel, ein Zuhause zu schaffen, das sich an individuellen Bedürfnissen orientiert..





1

Raum für Vielfalt

INDIVIDUELLE WOHLNÜSUNGEN
FÜR IHREN LEBENSENTWURF

Die Wohnungen bieten **Grundflächen zwischen ca. 50 und 85 m²** – optimal geschnitten, mit funktionalen, **lichtdurchfluteten Grundrissen** und großzügigen Wohnbereichen. Jede Einheit verfügt über einen **Balkon oder eine Terrasse**, die **nach Süden ausgerichtet** ist. Im Erdgeschoss ergänzen **private Gartenanteile** das Angebot und schaffen Raum zum Durchatmen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der **Barrierefreiheit**: Alle Wohnungen sind so geplant, dass sie auch im Alter oder mit körperlichen Einschränkungen komfortabel nutzbar bleiben.

2

Alltagskomfort mit Weitblick

DURCHDACHTE DETAILS FÜR EIN
ANGENEHMES, MODERNES WOHLERLEBNIS

Die Ausstattung folgt einem klaren Anspruch an Wohnqualität und Funktionalität:

Ein **Aufzug in jedes Geschoss** sorgt für barrierefreien Zugang zu allen Etagen. **Tiefgaragen- und Außenstellplätze** stehen ausreichend für Bewohner und Besucher zur Verfügung. Fahrräder finden Platz im **gemeinschaftlich nutzbaren Fahrradraum** in der Tiefgarage, während jedes Kellerabteil mit **Steckdosen** ausgestattet ist – eine moderne Ergänzung für den Alltag.

Die **Außenanlagen** sind großzügig begrünt (die Erstbegrünung erfolgt durch den Bauträger) und werden durch ein **stimmungsvolles Beleuchtungskonzept** ergänzt, das auch abends eine angenehme Atmosphäre schafft.





3

Architektur mit Charakter

EIN NEUBAU, DER SICH HARMONISCH
IN SEIN UMFELD EINFÜGT

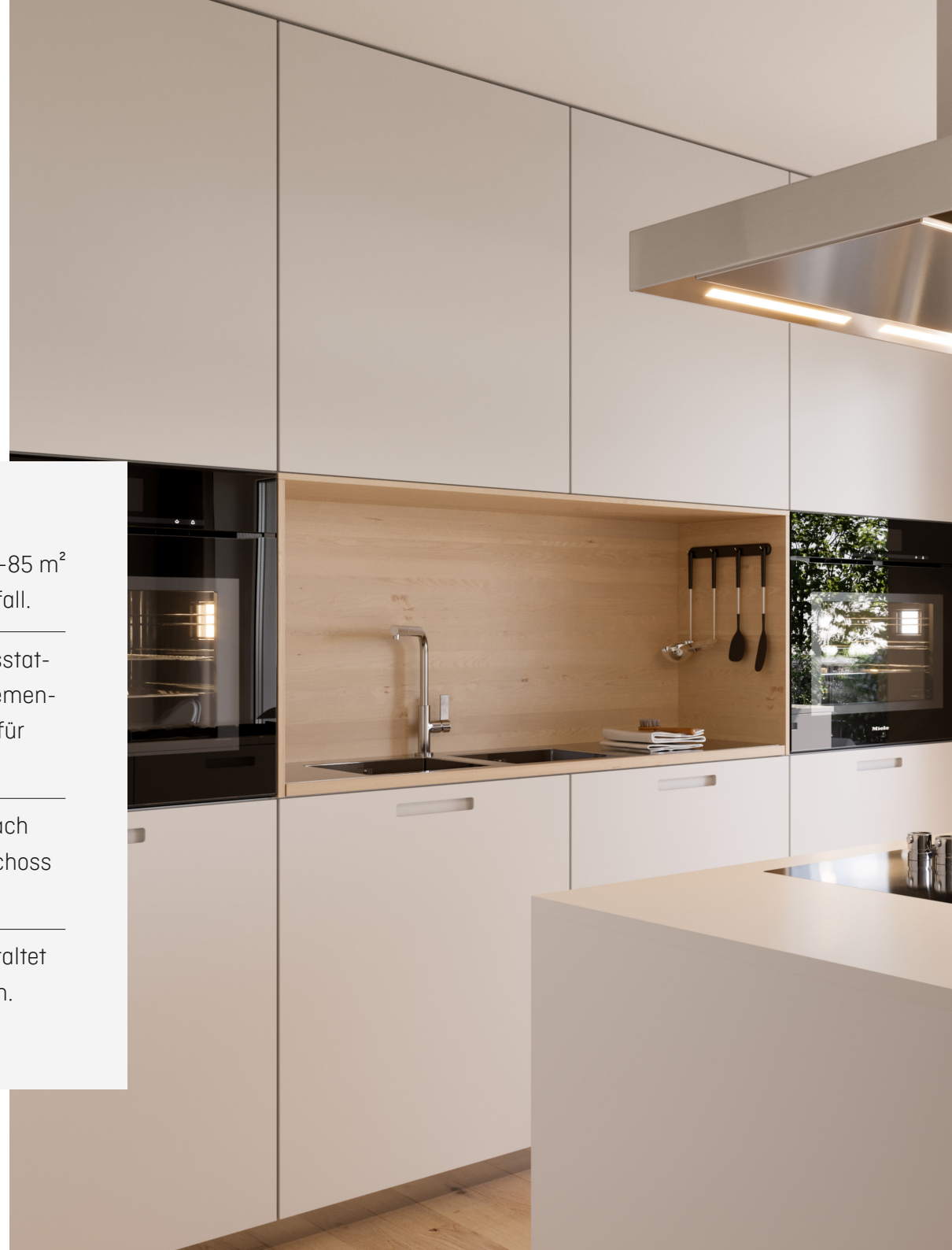
Das Projekt entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Landmetzgerei Höchtl, einem **traditionsreichen Ort** im Zentrum Lagerlechfelds. Mit Bedacht auf die Umgebung wurde die **Geschossigkeit und Dachform** (Walmdach) des Bestandsgebäudes aufgenommen – ein Zeichen für die Verbindung von Neubau und Ortsbild.

Ein **freundliches Farbkonzept** rundet das äußere Erscheinungsbild ab.

Im Inneren spiegeln sich dieselben Werte wider: Ein **modernes Elektrokonzept**, **hochwertig ausgestattete Bäder** mit bodengleichen Duschen und **großzügige Budgets für Parkett- und Fliesenböden** ermöglichen individuelle Gestaltung – klar, zeitlos und qualitätsbewusst.

Die Highlights

- **Moderne Wohnkonzepte:** Durchdachte Grundrisse von ca. 50–85 m² mit optimaler Möblierungsplanung und großzügigem Lichteinfall.
- **Komfortable Ausstattung:** Hochwertige elektrische Grundausstattung mit zahlreichen Steckdosen, Schaltern, Beleuchtungselementen und EDV-Anschlüssen. Eine Video-Türsprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit.
- **Wohnqualität im Freien:** Jede Wohnung verfügt über einen nach Süden ausgerichteten Balkon oder eine Terrasse – im Erdgeschoss mit privatem Gartenanteil.
- **Barrierefreies Wohnen:** Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet und bieten damit maximalen Komfort für jede Lebenssituation.





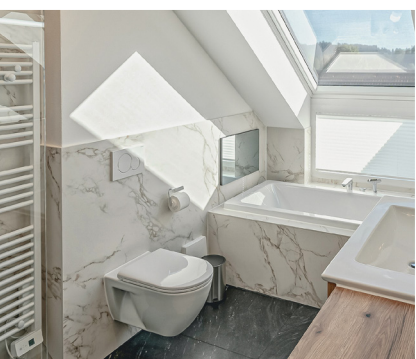
- > **Hochwertige Bäder:** Moderne Ausstattung mit spülrandlosen WCs und bodengleichen Rainshower-Walk-In-Duschen.
- > **Edle Bodenbeläge:** Verklebtes Echtholzparkett sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, während großformatige Fliesen (60 × 60 cm für Böden, 30 × 60 cm für Wände) moderne Akzente setzen.
- > **Nachhaltige Bauweise:** Hochwertige Bausubstanz kombiniert mit zeitgemäßem energetischem Standard für eine zukunfts-sichere Wohnqualität.
- > **E-Mobilität vorbereitet:** Vorgesehene Leitungstrassen ermöglichen eine einfache Nachrüstung für Wallboxen in der Tiefgarage.
- > **Durchdachte Infrastruktur:** Tiefgarage, Aufzugsanlage in jedem Haus, ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum sowie Kellerabteile mit Beleuchtung für jede Wohneinheit.

Warum Neubau – warum MA3?

Unser Firmenversprechen an Sie



- Regionale Umsetzung – von Gräbington für Graben
- Zukunftssichere und werthaltige Geldanlage durch hochwertige Bauweise
- Bauhandwerk nach aktuellem Stand der Technik mit hohem Augenmerk auf sensible Bauteile
- Ansprechende Architektur aus eigenem Haus
- Konzept für Nutzbarkeit im Alter durch Aufzug und schwellenloser Ausführung innerhalb der Wohnung
- Festpreisgarantie ohne Maklergebühren



Wir von MA3 versprechen Ihnen als Familienunternehmen eine einwandfreie Kommunikation, anspruchsvolle Projektumsetzung und faire Preisgestaltung mit Kostentransparenz.

Unser Projektmotto lautet „vom Lechfeld für's Lechfeld“.

Neben dem Bauvorhaben selbst gilt das insbesondere für:

> **Darstellung der Verkaufsunterlagen**

erst nach erfolgter Genehmigung und fortgeschrittener Ausführung.

> **Visualisierungen des Lechhofs**

Diese nutzen wir nicht zur Beschönigung und wollen Ihnen das Projekt so realitätsnah wie möglich präsentieren.

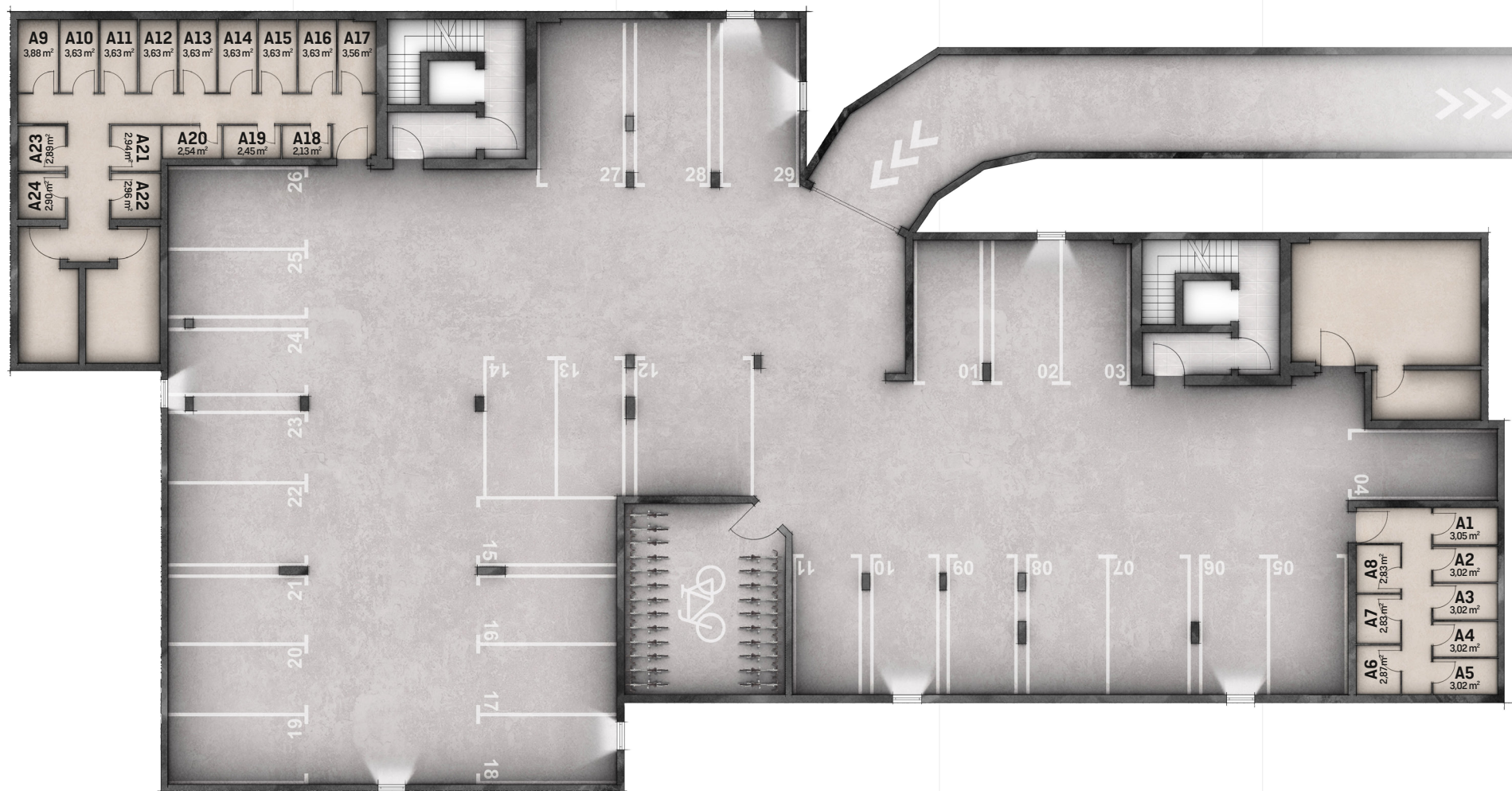
> **Faire Preisgestaltung**

von individuellen Vorstellungen. Dabei stehen wir Ihren Sonderwünschen mit Fachkräften stets aufgeschlossen zur Seite.

> **Unser eigener Anspruch**

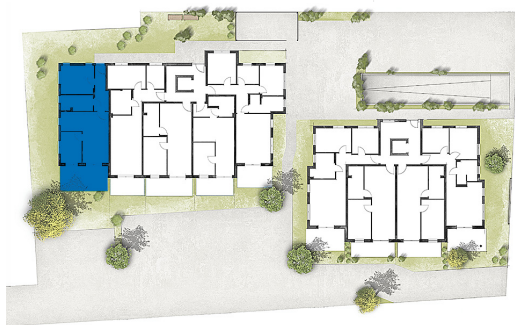
Wir stehen für Projekte mit dem „gewissen Etwas“. Lesen Sie unsere verbindliche Baubeschreibung sorgfältig durch. Sie sichert die versprochene Qualität Ihrer Immobilie.





Wohnung 01

ERDGESCHOSS | HAUS 1

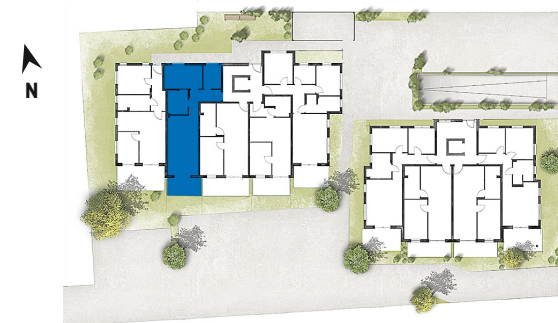


01 Flur	8,78 m ²
02 Schlafen	15,00 m ²
03 Bad	7,87 m ²
04 Wohnen / Essen	27,57 m ²
05 Büro	10,20 m ²
06 Terrasse (16,38 m ²)	50% angerechnet: 8,19 m ²
> GESAMT	77,61 m²



Wohnung 02

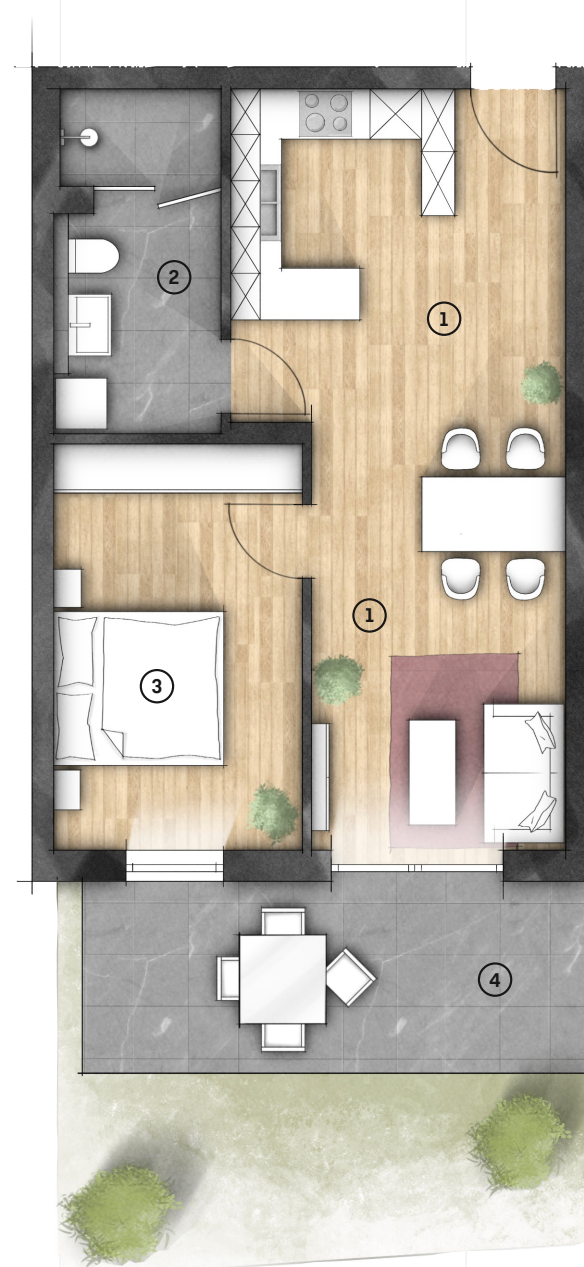
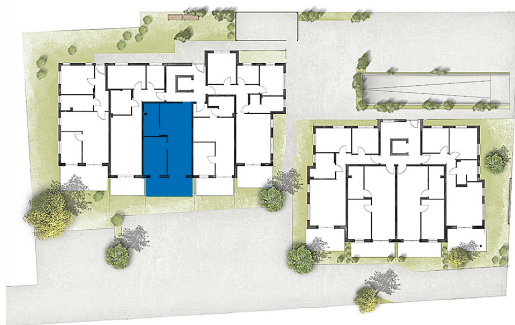
ERDGESCHOSS | HAUS 1



01 Flur	7,99 m ²
02 Büro	6,47 m ²
03 Schlafen	13,95 m ²
04 Bad	7,85 m ²
05 Wohnen / Essen	28,59 m ²
06 Terrasse (9,40 m ²)	50% angerechnet: 4,70 m ²
> GESAMT	69,55 m²

Wohnung 03

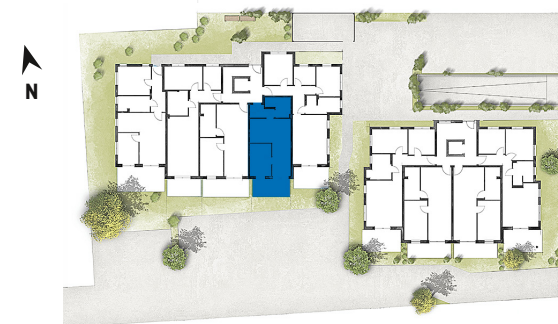
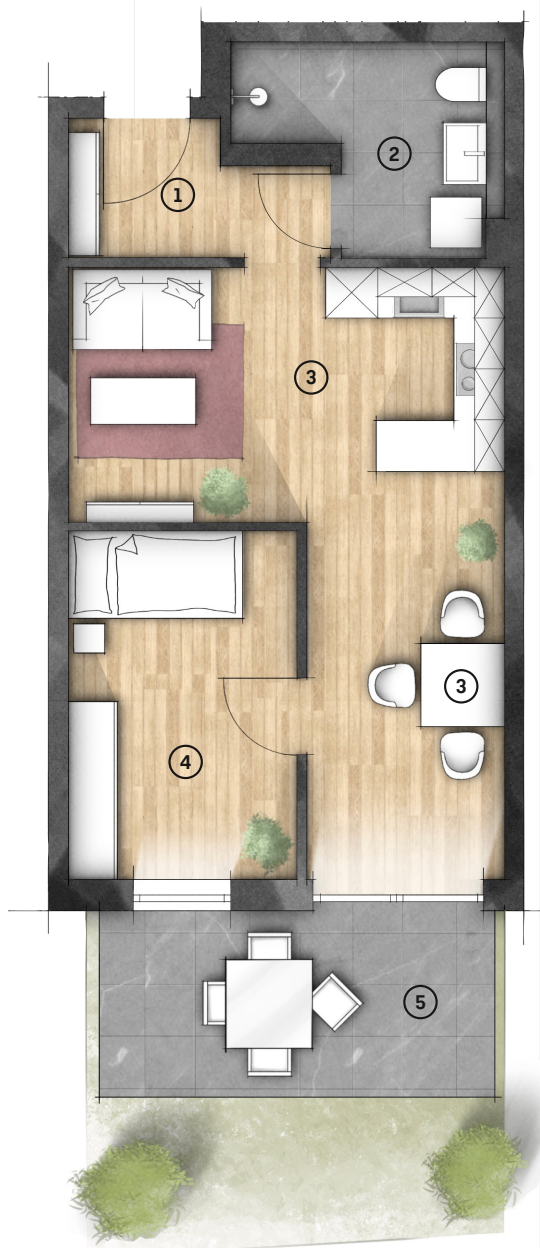
ERDGESCHOSS | HAUS 1



01 Wohnen / Essen	30,51 m ²
02 Bad	7,80 m ²
03 Schlafen	13,91 m ²
04 Terrasse (12,62 m ²)	50% angerechnet: 6,31 m ²
> GESAMT	58,53 m²

Wohnung 04

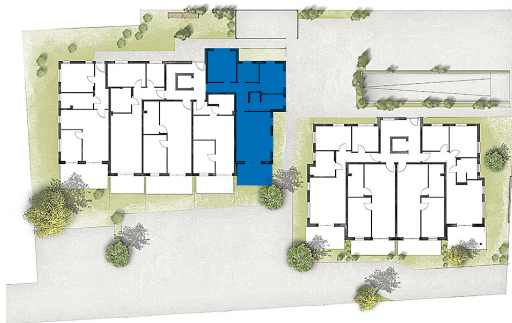
ERDGESCHOSS | HAUS 1



01 Flur	4,45 m ²
02 Bad	6,34 m ²
03 Wohnen / Essen	25,05 m ²
04 Schlafen	11,04 m ²
05 Terrasse (10,38 m ²)	50% angerechnet: 5,19 m ²
> GESAMT	52,07 m²

Wohnung 05

ERDGESCHOSS | HAUS 1

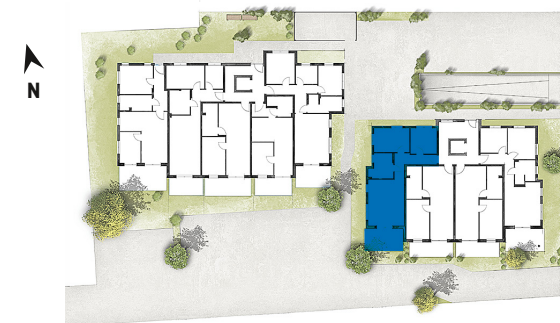


01 Flur	11,13 m ²
02 Schlafen	14,04 m ²
03 Büro	6,42 m ²
04 Kind	11,01 m ²
05 Bad	8,92 m ²
06 Wohnen / Essen	26,63 m ²
07 Terrasse (11,80 m ²)	50% angerechnet: 5,90 m ²
> GESAMT	84,05 m²



Wohnung 06

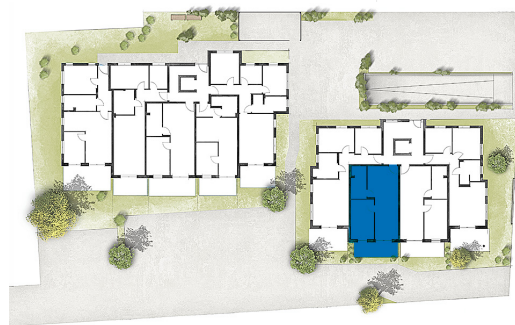
ERDGESCHOSS | HAUS 2



01 Flur	9,13 m ²
02 Kind	10,71 m ²
03 Schlafen	13,59 m ²
04 Bad	8,51 m ²
05 Wohnen / Essen	26,04 m ²
06 Terrasse (13,60 m ²)	50% angerechnet: 6,80 m ²
> GESAMT	74,78 m²

Wohnung 07

ERDGESCHOSS | HAUS 2



01 Wohnen / Essen 30,41 m²

02 Bad 7,80 m²

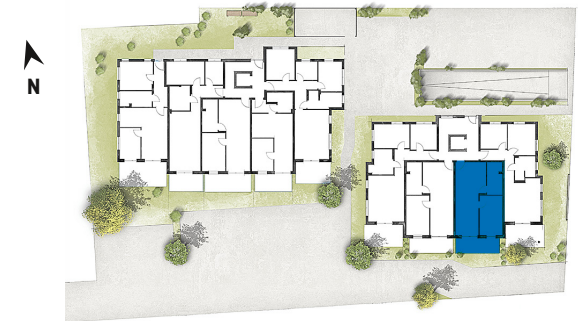
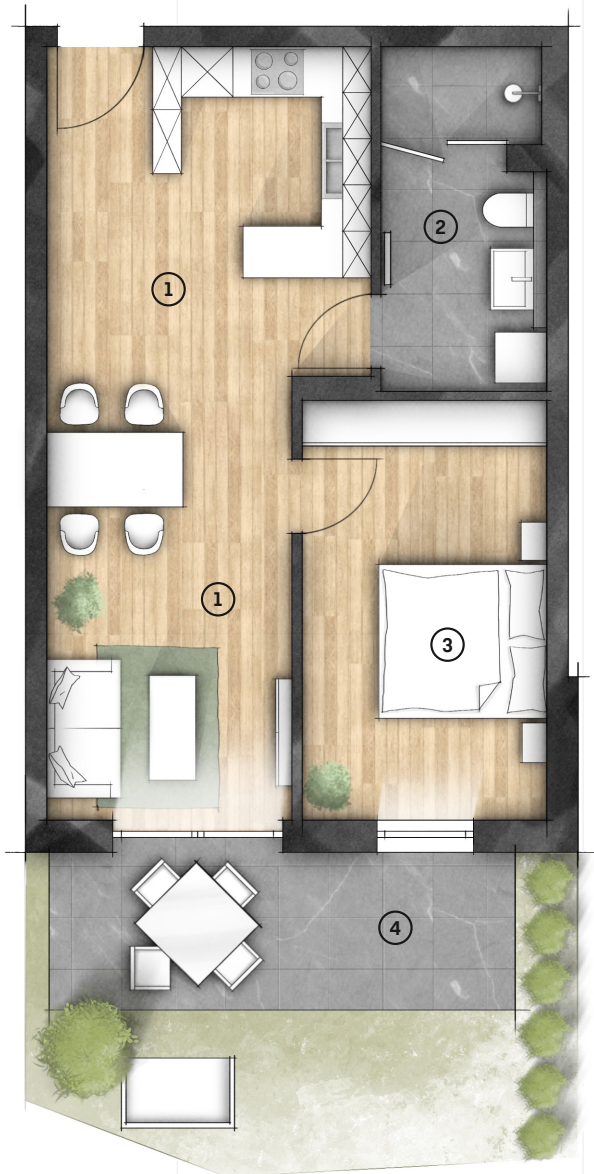
03 Schlafen 14,48 m²

04 Terrasse (10,48 m²) 50% angerechnet: 5,24 m²

> GESAMT 57,93 m²

Wohnung 08

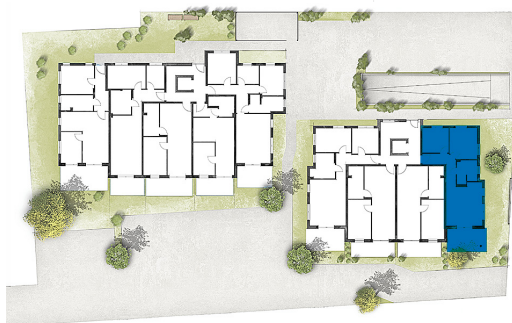
ERDGESCHOSS | HAUS 2



01 Wohnen / Essen	30,41 m ²
02 Bad	7,80 m ²
03 Schlafen	14,48 m ²
04 Terrasse (12,62 m ²)	50% angerechnet: 5,24 m ²
> GESAMT	57,93 m²

Wohnung 9

ERDGESCHOSS | HAUS 2

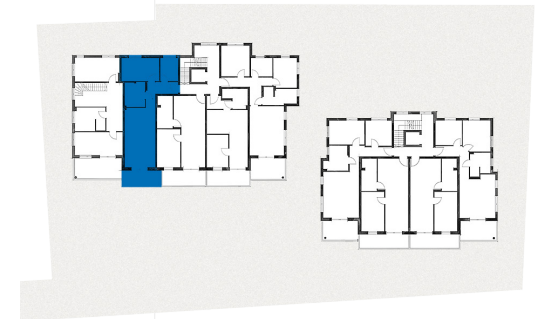
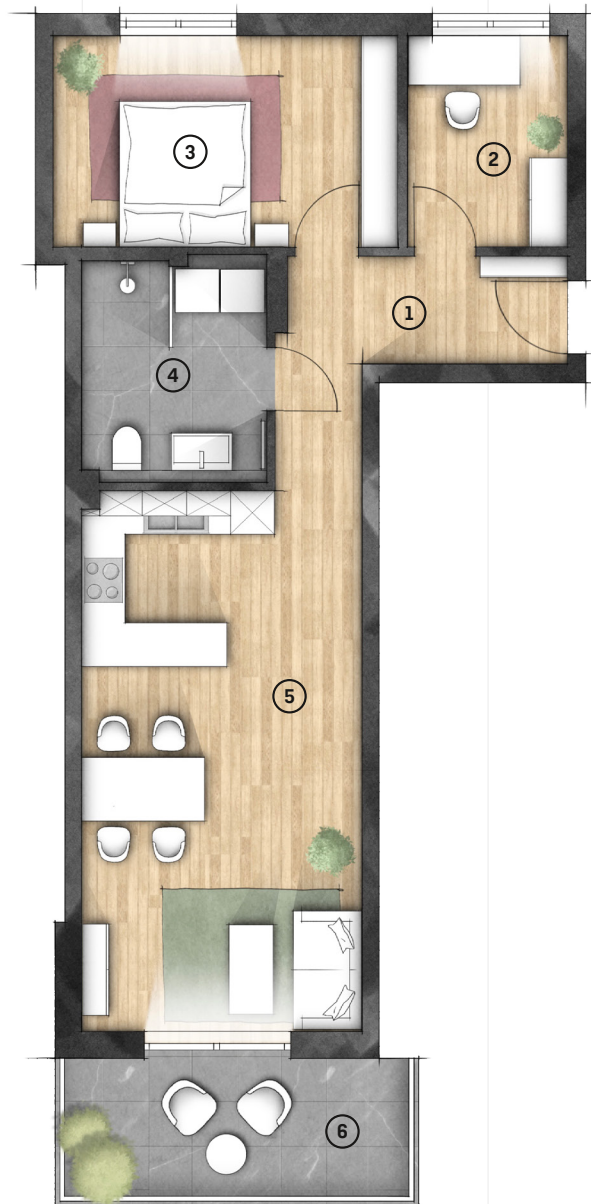


01 Flur	8,66 m ²
02 Kind	10,22 m ²
03 Schlafen	13,32 m ²
04 Bad	7,19 m ²
05 Wohnen / Essen	23,10 m ²
06 Terrasse (13,60 m ²)	50% angerechnet: 6,80 m ²
> GESAMT	69,29 m²



Wohnung 10

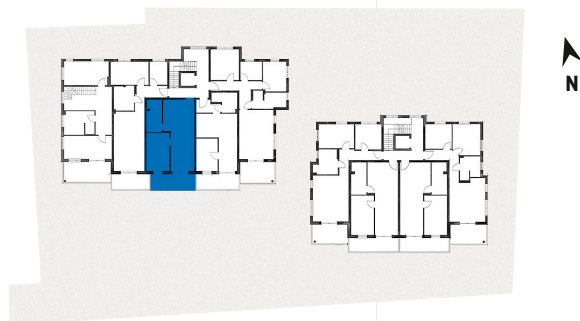
1. OBERGESCHOSS | HAUS 1



01 Flur	7,99 m ²
02 Büro	6,47 m ²
03 Schlafen	13,95 m ²
04 Bad	7,85 m ²
05 Wohnen / Essen	28,59 m ²
06 Balkon (9,94 m ²)	50% angerechnet: 4,97 m ²
> GESAMT	69,82 m²

Wohnung 11

1. OBERGESCHOSS | HAUS 1

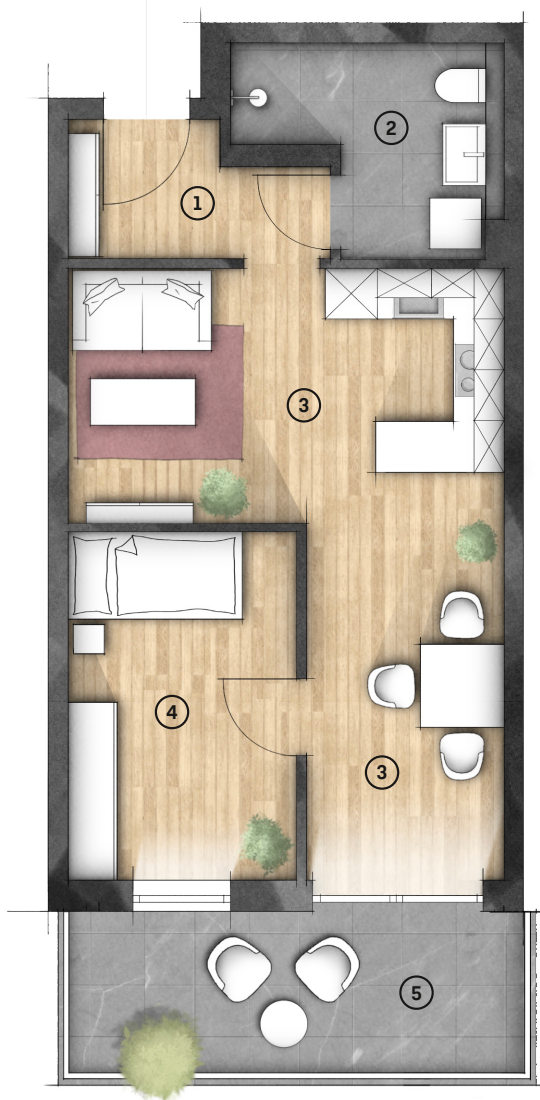


01 Wohnen / Essen	30,51 m ²
02 Bad	7,80 m ²
03 Schlafen	13,91 m ²
04 Balkon (11,14 m ²)	50% angerechnet: 5,57 m ²
> GESAMT	57,79 m²



Wohnung 12

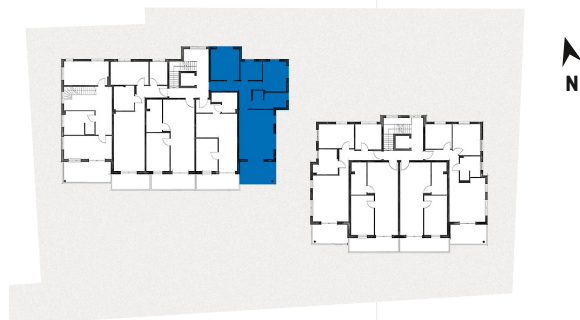
1. OBERGESCHOSS | HAUS 1



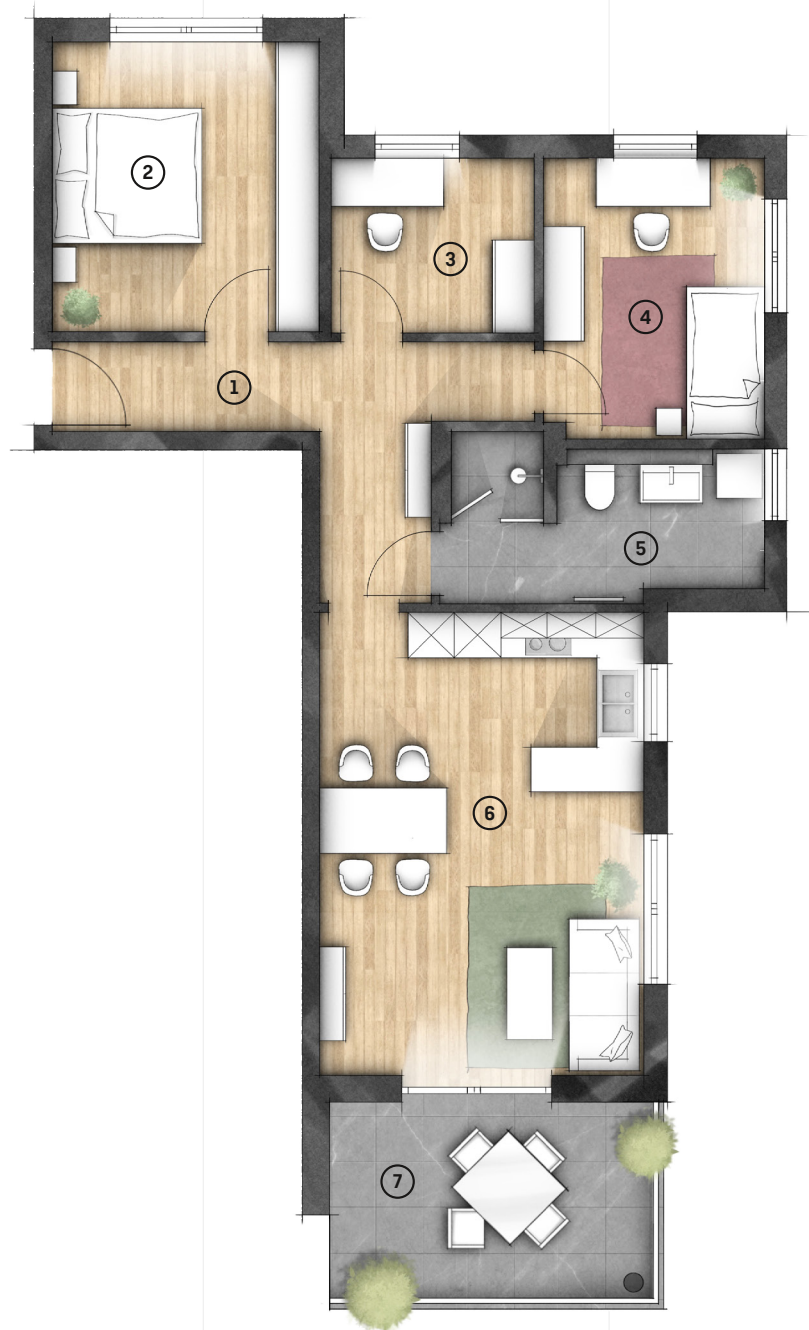
01 Flur	4,45 m ²
02 Bad	6,34 m ²
03 Wohnen / Essen	25,05 m ²
04 Schlafen	11,04 m ²
05 Balkon (11,08 m ²)	50% angerechnet: 5,54 m ²
> GESAMT	52,42 m²

Wohnung 13

1. OBERGESCHOSS | HAUS 1

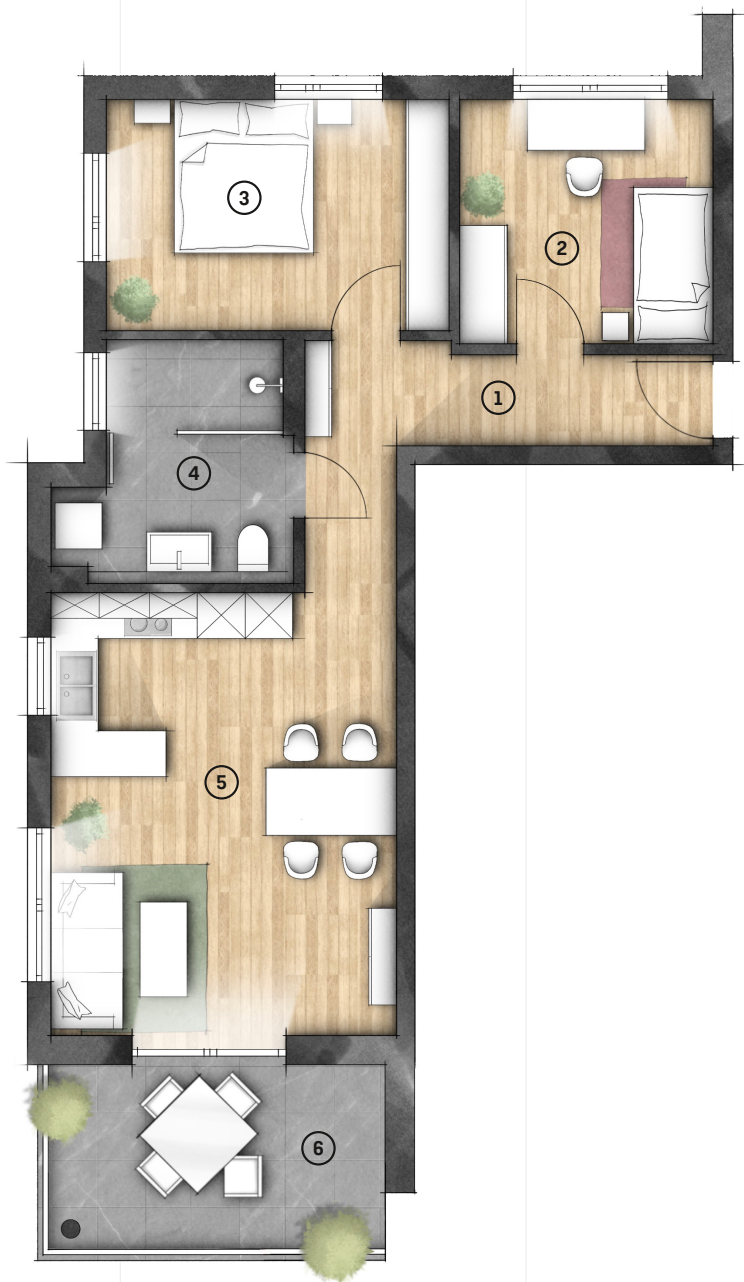


01 Flur	11,13 m ²
02 Schlafen	14,04 m ²
03 Büro	6,42 m ²
04 Kind	11,01 m ²
05 Bad	8,92 m ²
06 Wohnen / Essen	26,63 m ²
07 Balkon (11,80 m ²)	50% angerechnet: 5,90 m ²
> GESAMT	84,05 m²



Wohnung 14

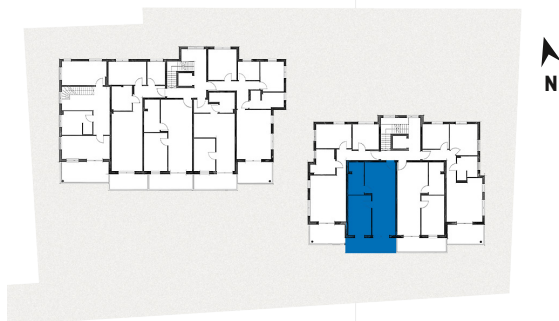
1. OBERGESCHOSS | HAUS 2



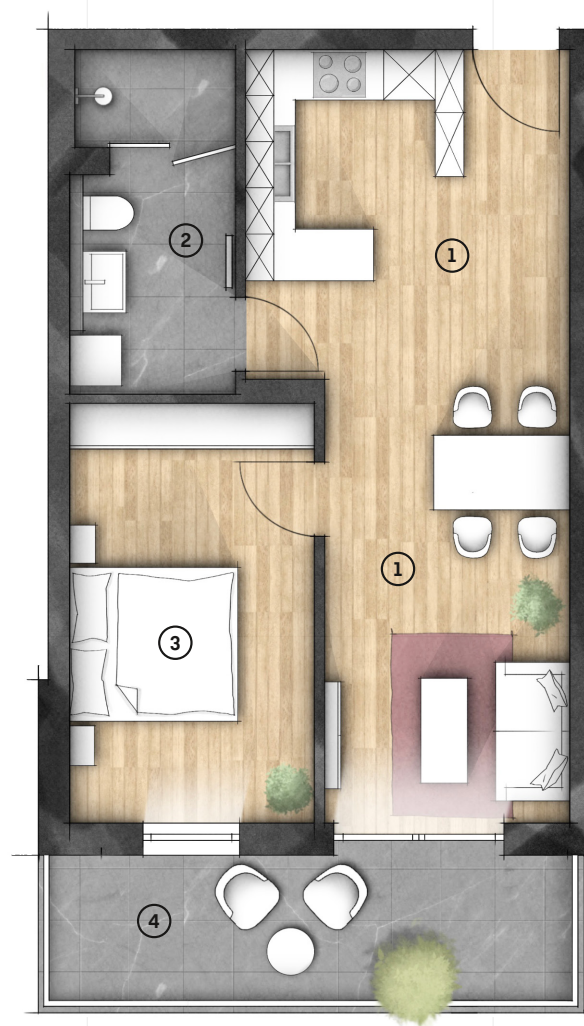
01 Flur	9,13 m ²
02 Kind	10,71 m ²
03 Schlafen	13,59 m ²
04 Bad	8,51 m ²
05 Wohnen / Essen	26,04 m ²
06 Balkon (11,24 m ²)	50% angerechnet: 5,62 m ²
> GESAMT	73,60 m²

Wohnung 15

1. OBERGESCHOSS | HAUS 2

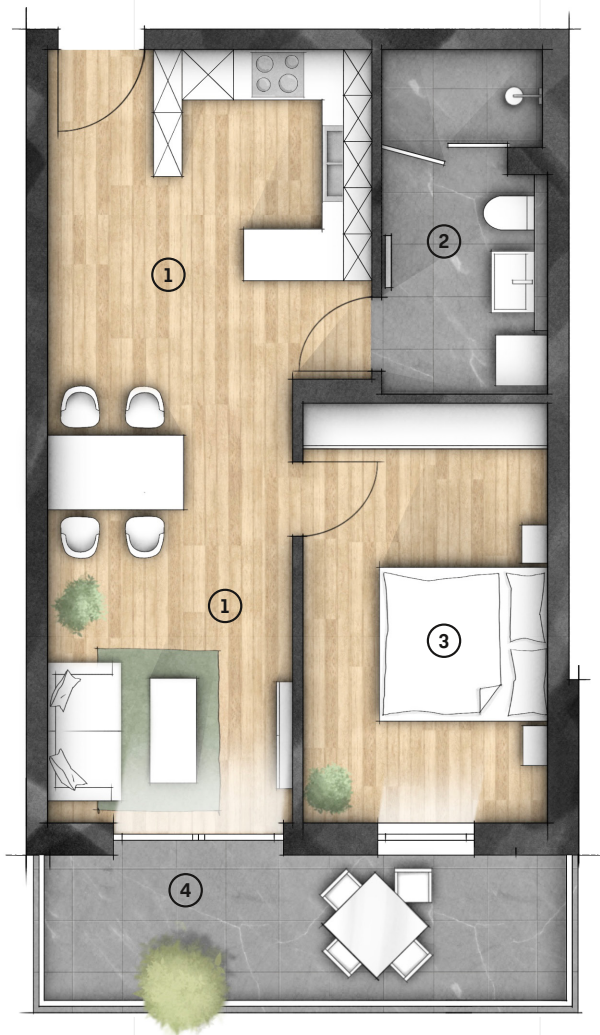


01 Wohnen / Essen	30,41 m ²
02 Bad	7,80 m ²
03 Schlafen	14,48 m ²
04 Balkon (11,50 m ²)	50% angerechnet: 5,75 m ²
> GESAMT	58,44 m²



Wohnung 16

1. OBERGESCHOSS | HAUS 2



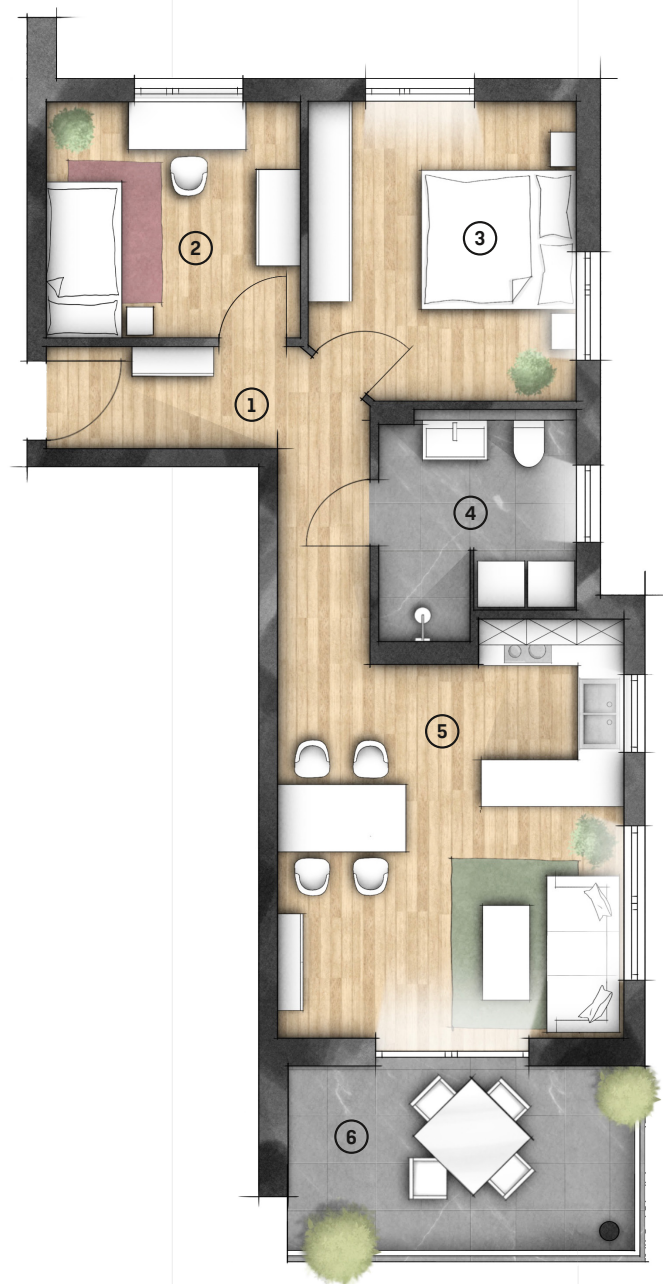
01 Wohnen / Essen	30,41 m ²
02 Bad	7,80 m ²
03 Schlafen	14,48 m ²
04 Balkon (11,50 m ²)	50% angerechnet: 5,75 m ²
> GESAMT	58,44 m²

Wohnung 17

1. OBERGESCHOSS | HAUS 2

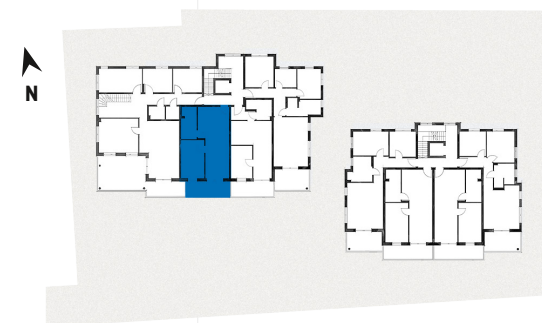
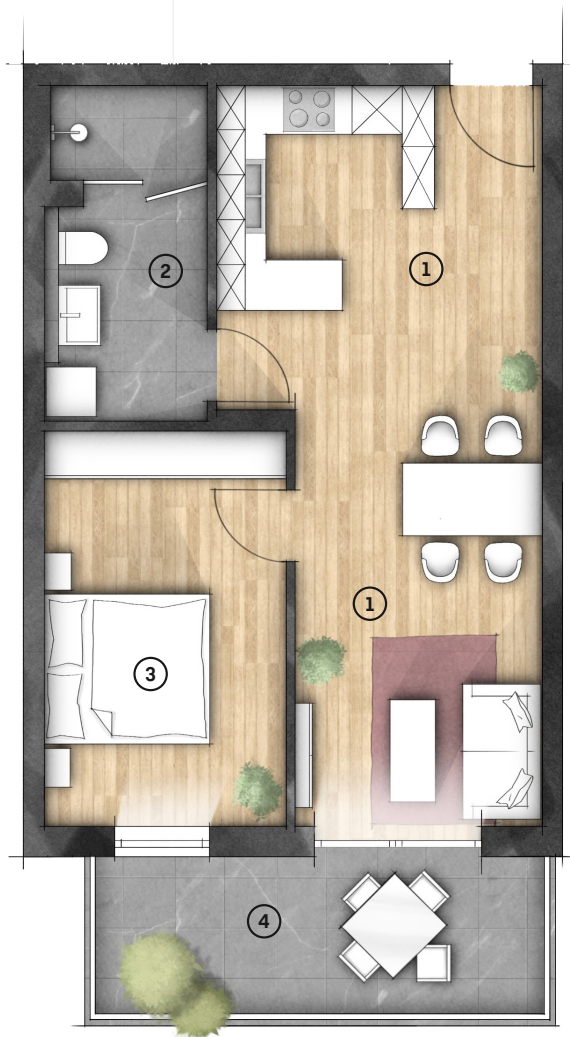


01 Flur	8,66 m ²
02 Kind	10,22 m ²
03 Schlafen	13,32 m ²
04 Bad	7,19 m ²
05 Wohnen / Essen	23,10 m ²
06 Terrasse (11,36 m ²)	50% angerechnet: 5,68 m ²
> GESAMT	68,17 m²



Wohnung 19

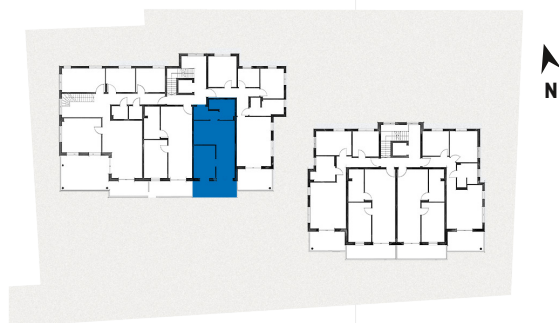
DACHGESCHOSS | HAUS 1



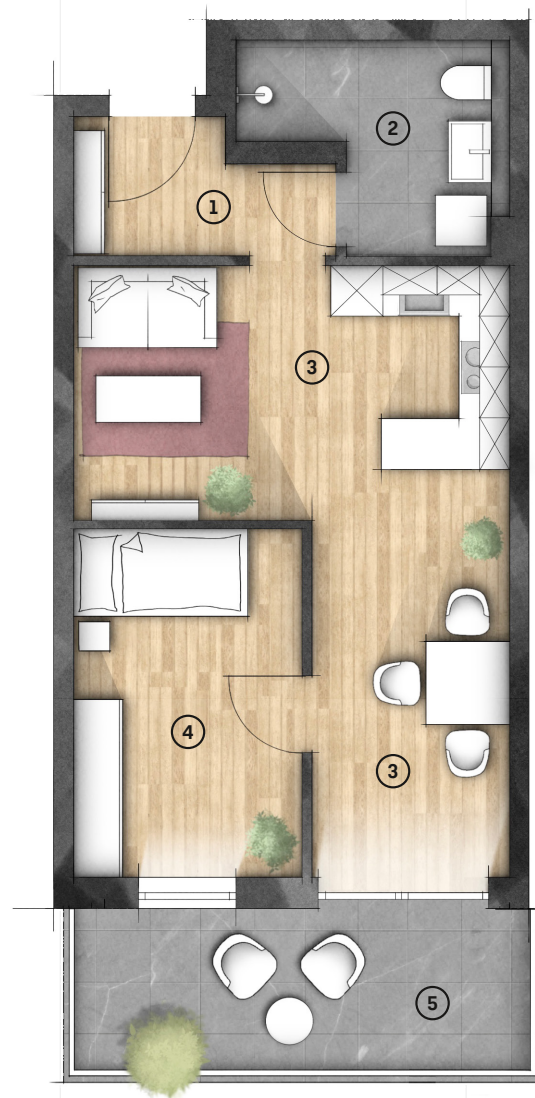
01 Wohnen / Essen	30,51 m ²
02 Bad	7,80 m ²
03 Schlafen	13,91 m ²
04 Balkon (11,14 m ²)	50% angerechnet: 5,57 m ²
> GESAMT	57,79 m²

Wohnung 20

DACHGESCHOSS | HAUS 1

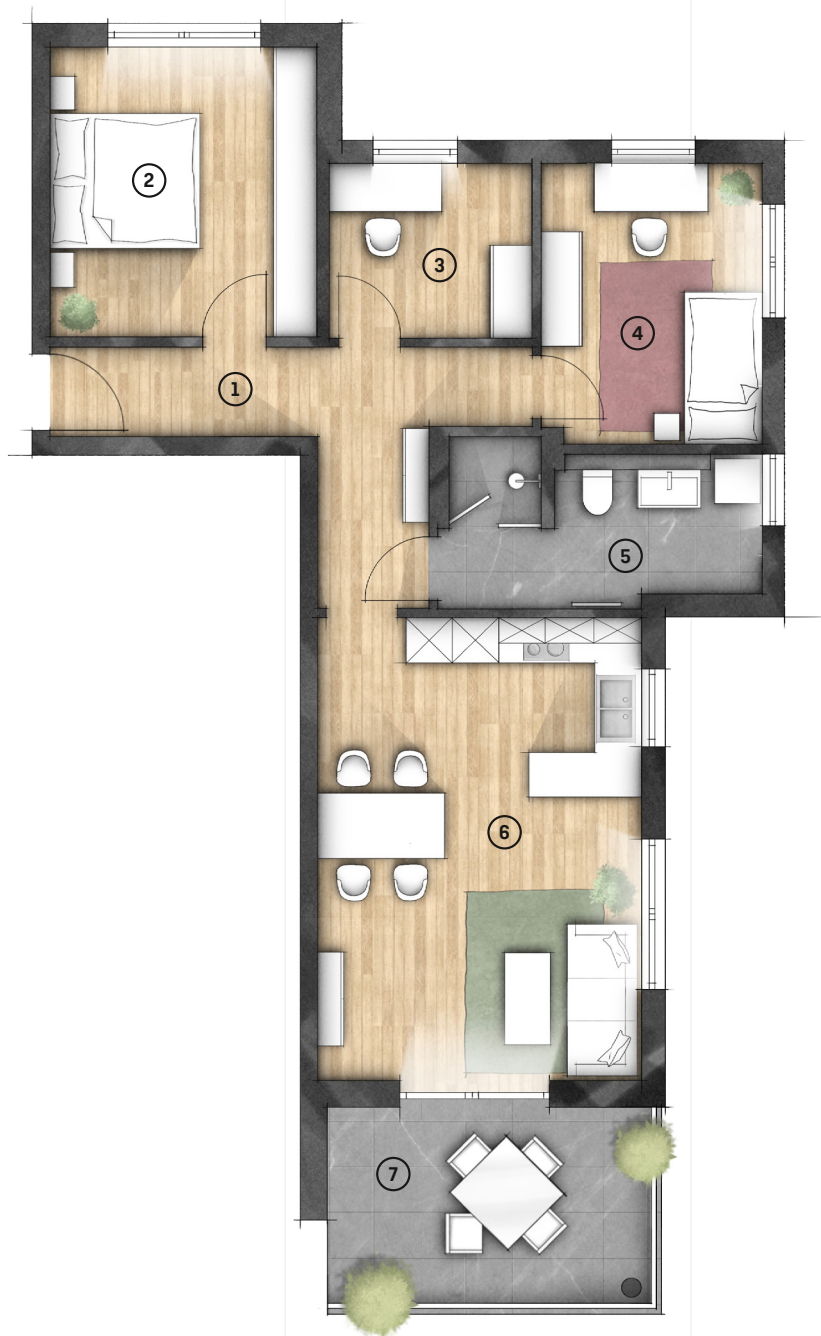


01 Flur	4,45 m ²
02 Bad	6,34 m ²
03 Wohnen / Essen	25,05 m ²
04 Schlafen	11,04 m ²
05 Balkon (11,08 m ²)	50% angerechnet: 5,54 m ²
> GESAMT	52,42 m²



Wohnung 21

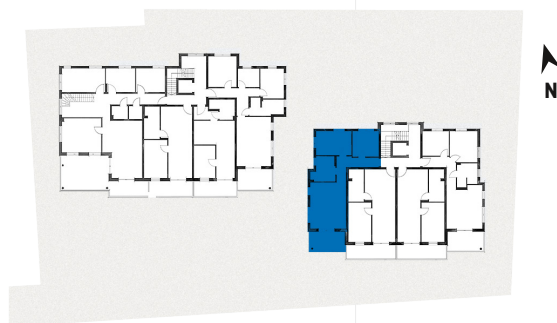
DACHGESCHOSS | HAUS 1



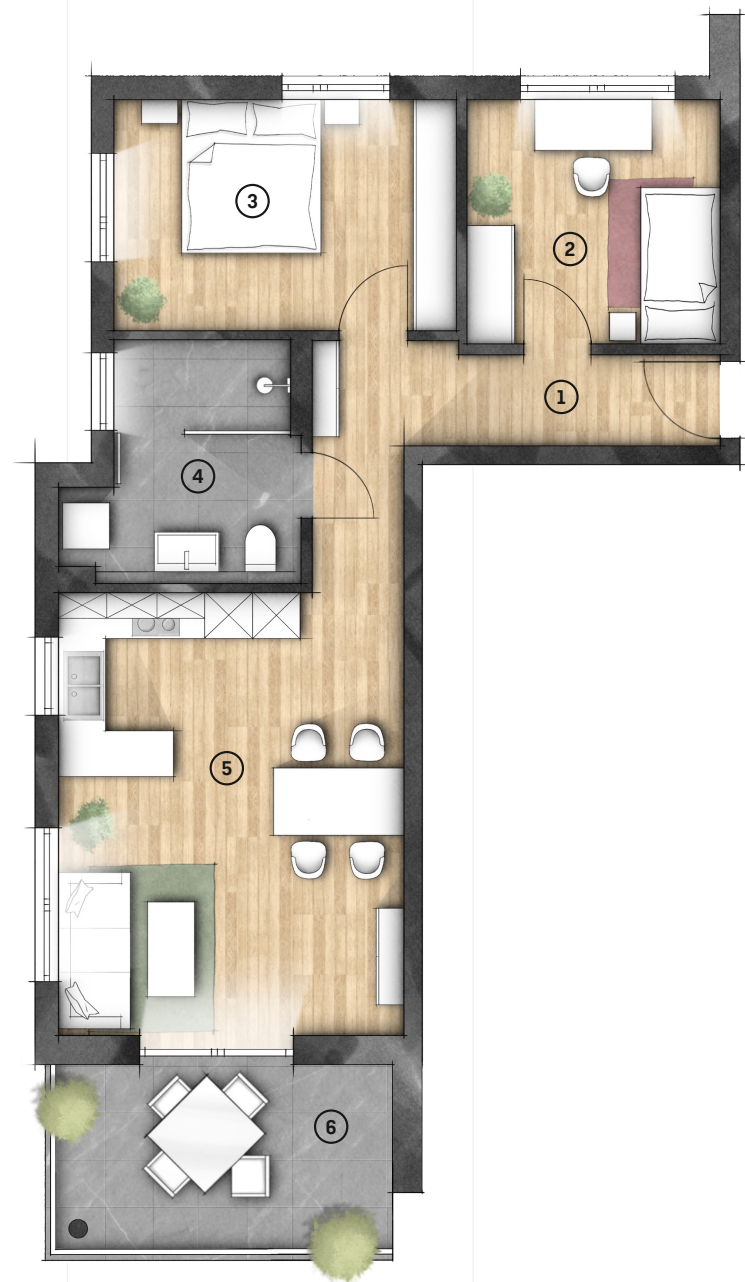
01 Flur	11,13 m ²
02 Schlafen	14,04 m ²
03 Büro	6,42 m ²
04 Kind	11,01 m ²
05 Bad	8,92 m ²
06 Wohnen / Essen	26,63 m ²
07 Balkon (11,80 m ²)	50% angerechnet: 5,90 m ²
> GESAMT	84,05 m²

Wohnung 22

DACHGESCHOSS | HAUS 2

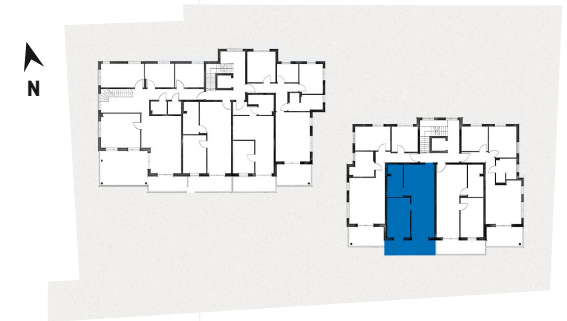


01 Flur	9,13 m ²
02 Kind	10,71 m ²
03 Schlafen	13,59 m ²
04 Bad	8,51 m ²
05 Wohnen / Essen	26,04 m ²
06 Balkon (11,24 m ²)	50% angerechnet: 5,62 m ²
> GESAMT	73,60 m²



Wohnung 23

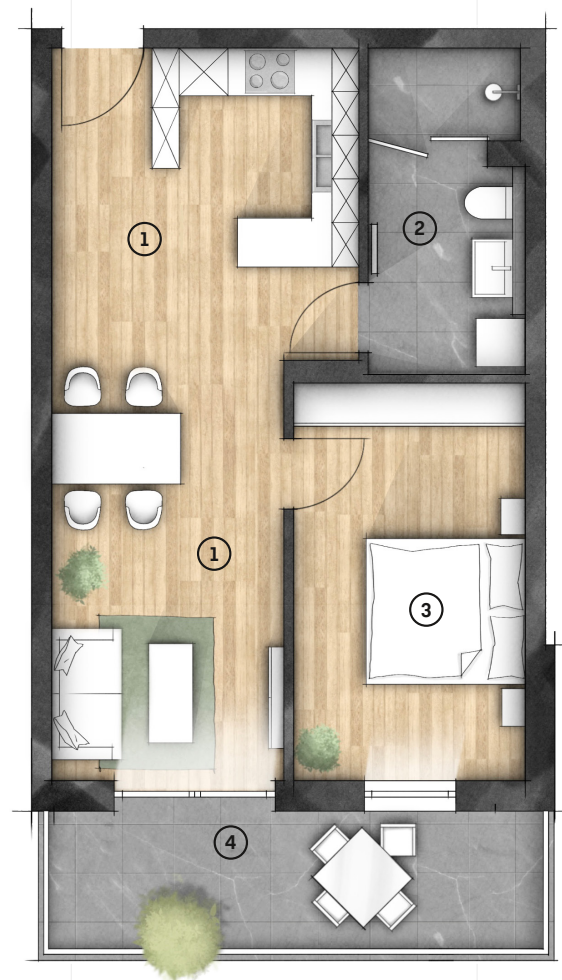
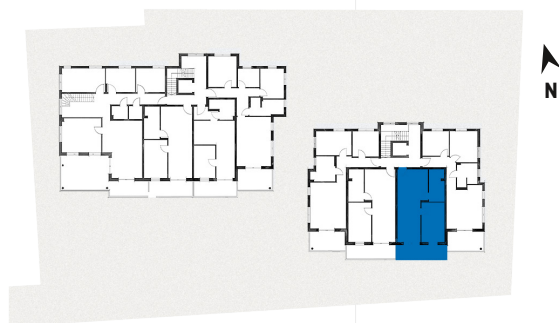
DACHGESCHOSS | HAUS 2



01 Wohnen / Essen	30,41 m ²
02 Bad	7,80 m ²
03 Schlafen	14,48 m ²
04 Balkon (11,50 m ²)	50% angerechnet: 5,75 m ²
> GESAMT	58,44 m²

Wohnung 24

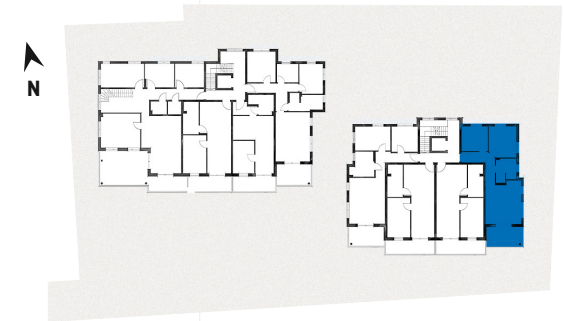
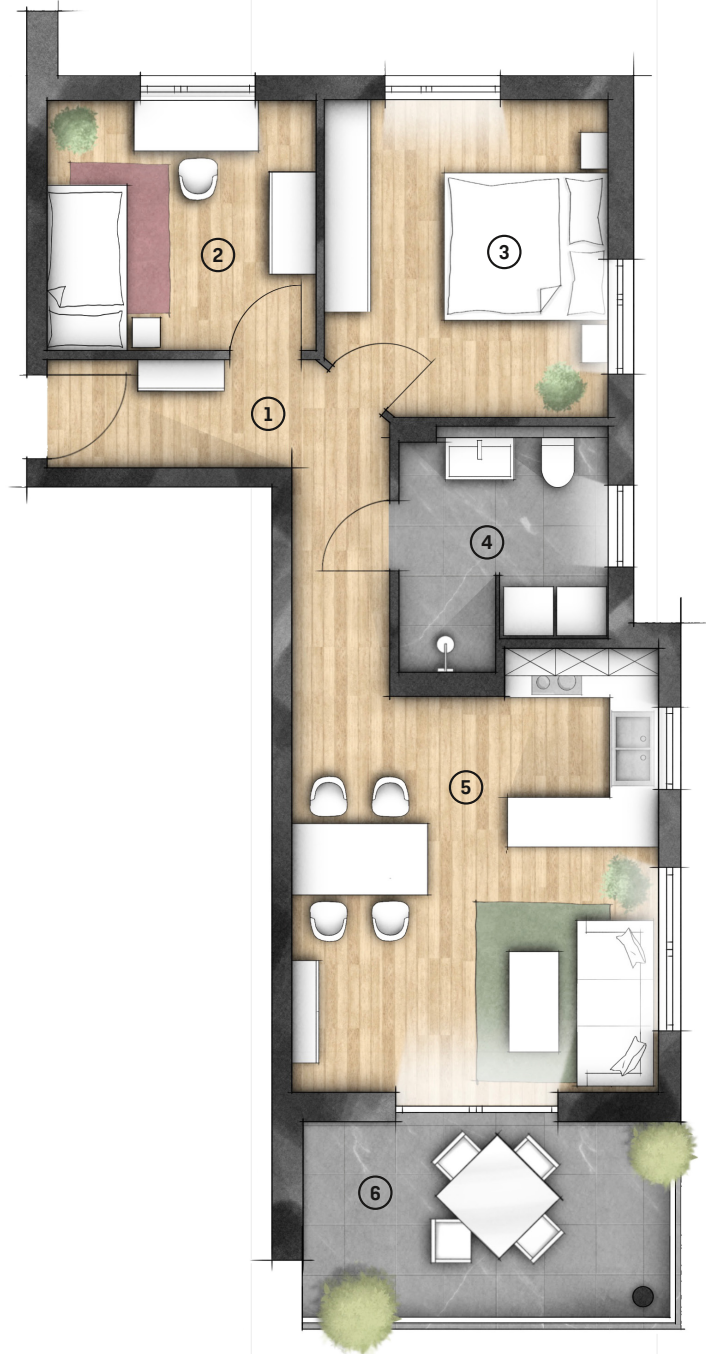
DACHGESCHOSS | HAUS 2



01 Wohnen / Essen	30,41 m ²
02 Bad	7,80 m ²
03 Schlafen	14,48 m ²
04 Balkon (11,50 m ²)	50% angerechnet: 5,75 m ²
> GESAMT	58,44 m²

Wohnung 25

DACHGESCHOSS | HAUS 2



01 Flur	8,66 m ²
02 Kind	10,22 m ²
03 Schlafen	13,32 m ²
04 Bad	7,19 m ²
05 Wohnen / Essen	23,10 m ²
06 Terrasse (11,36 m ²)	50% angerechnet: 5,68 m ²
> GESAMT	68,17 m²



Preisinformation

Kaufpreiskraten nach MaBV

30,0%	nach Beginn der Erdarbeiten
28,0%	nach Rohbaufertigstellung, einschl. Zimmererarbeiten
5,6%	nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
2,1%	für die Rohinstallation der Heizungsanlagen
2,1%	für die Rohinstallation der Elektroanlagen
2,1%	für die Rohinstallation der Sanitäranlagen
7,0%	für den Fenstereinbau, einschließlich Verglasung
4,2%	für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
2,1%	für den Estrich
2,8%	für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
8,4%	nach Bezugsfertigkeit u. Zug um Zug gegen Besitzübergabe
2,1%	für die Fassadenarbeiten
3,5%	nach vollständiger Fertigstellung

Der Kaufpreis ist nach Vorliegen der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzung in Abschlagszahlungen entsprechend dem Bauablauf wie folgt zu zahlen. Die Höhe der Raten legt der Veräußerer fest, wobei er die Von-Hundert-Sätze in höchstens sieben Raten zusammenfassen darf. Diese sind im Notarvertrag festgelegt.

Hinweis zur Broschüre

Diese Broschüre dient als Erstinformation. Druckfehler und Irrtümer bleiben vorbehalten. Die Visualisierungen sind aus den CAD-Daten des Projekts erstellt. Die Gestaltungsideen entsprechen den Vorstellungen des Designers und stellen keinen Rechtsanspruch dar. Farbkonzepte und Bemusterung bestimmt der Veräußerer. Die notariell bestätigte Baubeschreibung wird als Anhang übergeben. Hier können festgelegte Bemusterungsdetails entnommen werden. Abweichungen von der Baubeschreibungen sind im Ermessen des Bauträgers, sofern sich diese durch behördliche Auflagen ergeben oder nicht wertmindern auswirken und technisch einwandfrei sowie wirtschaftlich zumutbar sind, zu akzeptieren. Die endgültige Vertragsgrundlage stellt ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit beurkundeter Baubeschreibung und Teilungserklärung dar.

Impressum

MA3 Lechhof GmbH & Co. KG
 Kneippring 11 · 86836 Lagerlechfeld
 Tel: 08232/9973266 · E-Mail: info@ma-3.de
www.ma3wohnen.de

vertreten durch die geschäftsführende und persönlich haftende
 Gesellschafterin: MA3 Immobilienverwaltung GmbH,
 Amtsgericht Augsburg, HRB 35111,
 diese vertreten durch die Geschäftsführer:
 Andreas Stöckel, Matthias Stöckel
 Registergericht der KG: Amtsgericht Augsburg
 Registernummer der KG: HRA 20972

Visualisierungen: Büro HEP, Augsburg
Gestaltung: ascana · Medienagentur, Kempten



LECHHOF
GMBH & CO. KG

MA3 Lechhof GmbH & Co. KG

Kneippring 11 · 86836 Lagerlechfeld
Tel: 08232/9973266 · E-Mail: info@ma-3.de

vertreten durch die geschäftsführende und
persönlich haftende Gesellschafterin:

MA3 Immobilienverwaltung GmbH,
Amtsgericht Augsburg, HRB 35111,

diese vertreten durch die Geschäftsführer:

Andreas Stöckel, Matthias Stöckel
Registergericht der KG: Amtsgericht Augsburg
Registernummer der KG: HRA 20972

Wir sind ihr Vertriebspartner für all Ihre Fragen:

> Tel: 08232/9973266 > E-Mail: info@ma-3.de

www.ma3wohnen.de