



FLAIR

OSTSTADT





FLAIR

OSTSTADT

3....ZUHAUSE IN DER OSTSTADT

4....EINE ATTRAKTIVE REGION

6....DIE BESTE LAGE/LAGEPLAN

8....FLAIR - DAS PROJEKT

10....WOHNUNGSMIX

12....FLAIR - PENTHOUSES VIEW & SKY/GRUNDRISSE

22....FLAIR - HOCHWERTIG WOHNEN/GRUNDRISSE

34....DIE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

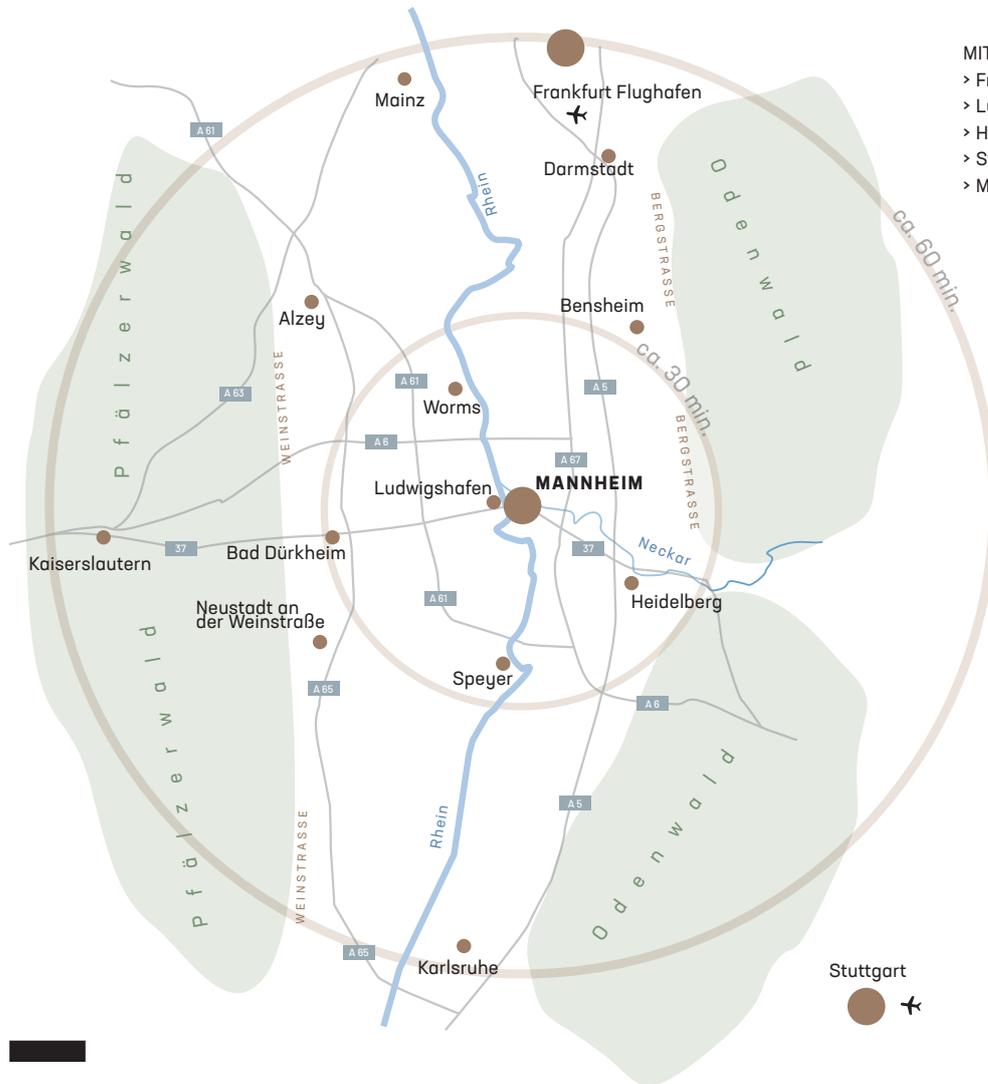
35....IHR ENTWICKLER/KONTAKT



WOHNEN UND LEBEN MIT FLAIR

EXKLUSIVES STADTHAUS IM HERZEN DER STADT.

Galerien, Kunst, Kultur, Cafés, die Arkaden am Wasserturm, Nationaltheater, Kunsthalle, die Parkanlagen am Neckar. Wohnen inmitten von alten Kastanien und Jugendstilt villen. Und aus den oberen Etagen ein weiter Blick über die Baumkronen des Luisenparks und den Fernsehturm bis hin zum Panorama der Bergstraße. **Das hat FLAIR.**



- MIT DEM AUTO:
- > Frankfurt ca. 60 Min.
 - > Ludwigshafen ca. 10 Min.
 - > Heidelberg ca. 20 Min.
 - > Stuttgart ca. 90 Min.
 - > Mainz ca. 60 Min.

WAS FÜR EINE REGION!

... Metropolregion Rhein-Neckar. Das klingt nach Business, nach pulsierendem Leben, nach urbaner Größe, starker Infrastruktur, Entwicklungsperspektiven, Innovationsfreude, nach Wirtschafts-, Wissenschafts- und Bildungsstandort ...

All das trifft auf die Region rund um Mannheim, Ludwigshafen, Heidelberg und Speyer in vollem Umfang zu. Und über die beiden Flughäfen in Frankfurt und Stuttgart ist die Region mit der ganzen Welt verbunden. Das ist nur die eine Seite ...

Die Rheinebene mit ihrem milden mediterranen Klima liegt eingebettet zwischen dem Biosphärenreservat des Pfälzerwaldes und dem Mittelgebirge des Odenwaldes - zwischen Weinstraße und Bergstraße. Regionaler Wein, Weinberge, Winzdörfer, Weinfeste, Wanderwege, Waldgaststätten, Berge, Burgruinen, Rhein und Neckartal - „genießen“ liegt in der DNA der Region ...

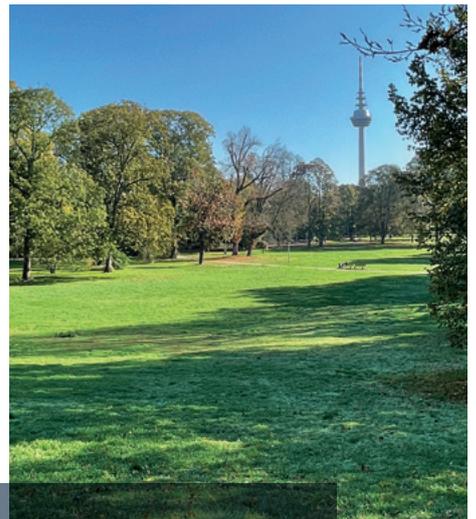


Das Heidelberger Schloss, Wahrzeichen der weltberühmten Studentenstadt im Neckartal mit historischer Altstadt und einer der längsten Fußgängerzonen Europas.



Gastfreundschaft ist hier zu Hause: Einladende Fröhlichkeit und herzliche Offenheit prägen die Menschen in der Region.





Mannheim live - von der Popakademie zum Barockschloss, von der Premierenerfeier bis zu den Wasserspielen bei Sonnenuntergang.



Die Idee der „15-Minuten-Stadt“. Was in vielen Metropolen der Welt geplant wird, ist in Mannheim bereits Realität: Einkaufen, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung - fast alles ist in 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

FLAIR IST STADT FLAIR IST NATUR

... Sie ist schon etwas ganz Besonderes, die „Quadratstadt“ Mannheim. Der romantische Wasserturm liegt in direkter Nachbarschaft von FLAIR und ist Mittelpunkt einer der größten zusammenhängenden Jugendstilensembles Deutschlands. Das Barockschloss beherbergt neben historischen Schätzen auch die Universität der Stadt Mannheim.

Studentenstadt, Kunst- und Kulturmetropole - Mannheim ist urbanes Lebensgefühl in all seinen Facetten. Doch Mannheim ist mehr als nur bunt, laut und pulsierend. Grüne Oasen durchziehen die Stadt. Uferpromenaden an Rhein und Neckar, Schloss- und Luisenpark, das Gelände der Bundesgartenschau 2023, die Wiesen und Brunnenanlagen am Wasserturm, der alte Baumbestand in der Oststadt. **Was den besonderen Flair ausmacht, ist das lebendige Wechselspiel zwischen kraftvoller Dynamik und wohlthuender Ruhe.**

IM STADTHAUS ZUHAUS

Natürlich, was zählt, sind die inneren Werte! Doch schon die Fassade spiegelt das Flair des Gebäudes wider: hochwertig saniertes Stadthaus mit moderner, stilvoller Fassade mit Balkonverglasung und bodentiefen Fenstern, umgeben von Jugendstilvillen und alten Kastanien. Ein repräsentativer Eingangsbereich führt zu den 14 Eigentumswohnungen, zwei Apartments und zwei Penthouses. Großzügige offene Grundrisse, große lichtdurchflutete Räume, hohe Decken, Balkone, Loggien und Terrassen. So wird ein Haus zum Zuhause.



Ein Zuhause ist so vielfältig und lebendig, wie die Menschen, die darin leben! Wünsche, Erwartungen und Bedürfnisse unterscheiden sich und verändern sich. Schön, wenn Wohnraum so viel Gestaltungsspielraum bietet wie FLAIR ...

MIT LIEBE & FLAIR – WIE FÜR MICH GEMACHT

FLAIR ist kreative Vielfalt: 18 Wohneinheiten von ca. 41 bis 248 m². Allen Wohnungen gemeinsam ist die hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett als Landhausdielen sowie Fußbodenheizung. Hohe Räume und offene Grundrisse lassen viel Freiraum bei der Einrichtung. Alle Wohnungen sind bequem mit dem Aufzug gut zu erreichen. **Ob Singles oder Senioren, Paare oder Familien - die Lage und Ausstattung machen FLAIR für alle Bewohner zu einem attraktiven Zuhause.**

/ **2 EXKLUSIVE PENTHOUSES** AUF 2 EBENEN

/ **14 HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN**

/ **2 APPARTEMENTS** MIT GARTENTERRASSE

/ **1-5 ZIMMER**-WOHNUNGEN MIT **CA. 41 BIS 248 QM** WOHNFLÄCHE

/ HELLE UND GROSSZÜGIGE RÄUME, TAGESLICHTBÄDER

/ HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG, AUFZUG

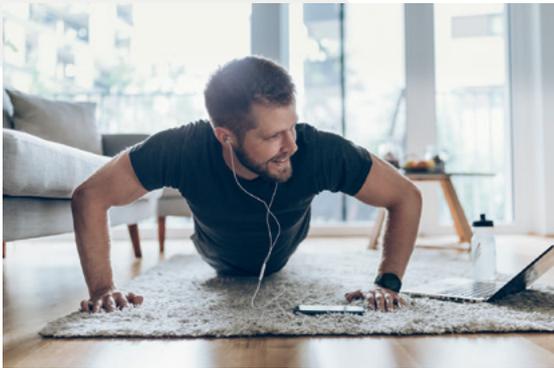
/ EICHENPARKETT ALS LANDHAUSDIELE

/ FUSSBODENHEIZUNG

/ BALKONE, LOGGIEN, GROSSZÜGIGE TERRASSEN

UND VIELES MEHR...

*Beste Lage, beste Wertanlage,
mitten in der Stadt, mitten im Grünen,
mit offenen Grundrissen zur freien
Gestaltung - FLAIR hat Charme!*



*Leben ist Bewegung.
In jeder Wohnung steckt viel
Spielraum für individuelle
Gestaltung.*



FLAIR

PENTHOUSE



—

VIEW & SKY – NEUE HORIZONTE

ÜBER DEN DÄCHERN VON MANNHEIM.

Zwei Penthouses. Beide auf zwei Ebenen.
Zweimal über 240 Quadratmeter. Balkon,
Wintergarten, Rooftop-Dachterrasse und
ein Blick über die Skyline von Mannheim
bis zum Horizont. Ein „View“ ohne Worte ...

YOUR POINT OF VIEW



VIEW

VIEW - Wohnen und Leben in Mannheim mit neuen Augen sehen: Neue Räume, neue Perspektiven, neue Horizonte... **YOUR POINT OF VIEW:** 246 m² Penthouse auf zwei Ebenen - Freiraum, Skyline, Dachterrasse, Wintergarten, Balkone... und ein neuer Blick auf die Stadt.



PENTHOUSE

VIEW

246,13 m²

LEVEL 1: OG 5

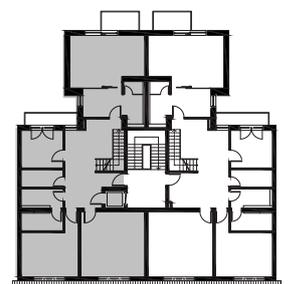
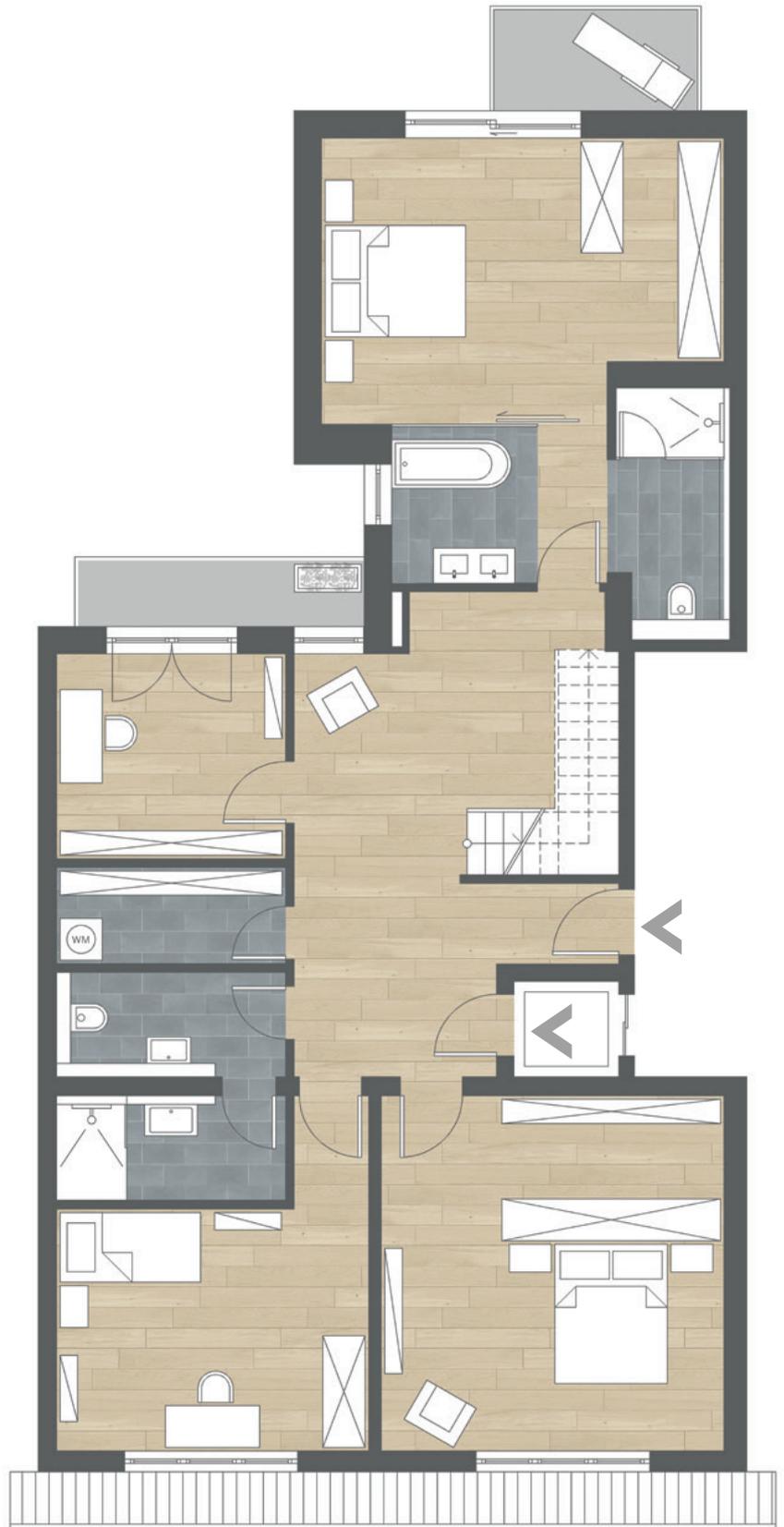
Eingang/Garderobe	25,94 m ²
Ankleide/Schlafen	22,68 m ²
Kind	17,46 m ²
Bad	4,57 m ²
WC	4,64 m ²
HWR	4,25 m ²
Arbeiten	9,97 m ²
Bad	10,98 m ²
Ankleide/Schlafen	24,87 m ²
Balkon 1 (1/2)	1,94 m ²
Balkon 2 (1/2)	2,25 m ²

LEVEL 2: DACHGESCHOSS

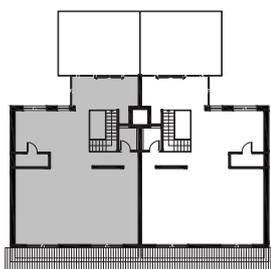
Galerie	4,17 m ²
Wohnen/Essen	52,01 m ²
Vorrat	2,69 m ²
Kochen	23,68 m ²
WC	2,42 m ²
Wintergarten	12,74 m ²
Dachterrasse (1/2)	18,87 m ²

Summe Wohnraum 246,13 m²

UG Abstellraum 16	4,65 m ²
-------------------	---------------------



LEVEL 1: OG 5



LEVEL 2: Dachgeschoss

MASSTAB 1:100



Unverbindliche Illustrationen

BESTE AUSSICHTEN 24/7



SKY

THE SKY IS THE LIMIT. 248 m² Penthouse, zwei Ebenen.
Balkon, Wintergarten, Dachterrasse und über der Skyline,
Himmel über Mannheim. Grenzenlose Freiheit, endlose
Weite - somewhere over the rainbow ...



PENTHOUSE

SKY

248,49 m²

LEVEL 1: OG 5

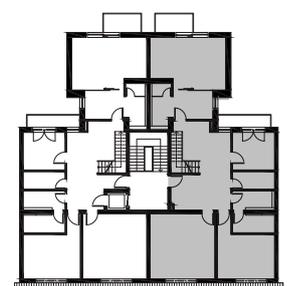
Eingang/Garderobe	28,91 m ²
Ankleide/Schlafen	22,71 m ²
Kind	17,24 m ²
Bad	4,55 m ²
WC	4,45 m ²
HWR	4,25 m ²
Arbeiten	9,93 m ²
Bad	11,04 m ²
Ankleide/Schlafen	25,18 m ²
Balkon 1 (1/2)	1,94 m ²
Balkon 2 (1/2)	2,25 m ²

LEVEL 2: DACHGESCHOSS

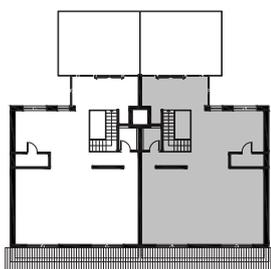
Galerie	4,07 m ²
Wohnen/Essen	51,62 m ²
Vorrat	2,69 m ²
Kochen	23,91 m ²
WC	2,25 m ²
Wintergarten	12,63 m ²
Dachterrasse (1/2)	18,87 m ²

Summe Wohnraum 248,49 m²

UG Abstellraum 15 4,65 m²



LEVEL 1: OG 5



LEVEL 2: Dachgeschoss

MASSSTAB 1:100



Unverbindliche Illustrationen

WOHLFÜHLEN MIT FLAIR



FLAIR - Es fühlt sich einfach gut an. Wohlfühlen ist das Ergebnis unzählig vieler guter und kluger Entscheidungen. Ob 40 m² oder 240 m² - jede einzelne Wohnung ist mit viel Liebe zum Detail geplant, gestaltet und ausgestattet. Das sieht man. Und das spürt man ...



APPARTEMENT 1

GG 46,61 m²



MASSSTAB 1:100



Unverbindliche Illustrationen

APPARTEMENT 2

GG 40,80 m²

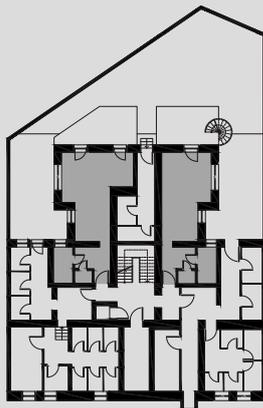


APPARTEMENT 1 GG

Eingang/Garderobe	6,54 m ²
Hauswirtschaftsraum	1,42 m ²
Bad	3,75 m ²
Wohnen/Kochen/Schlafen	28,20 m ²
Terrasse (1/2)	6,79 m ²

Summe Wohnraum 46,61 m²

UG Abstellraum 18 3,80 m²



APPARTEMENT 2 GG

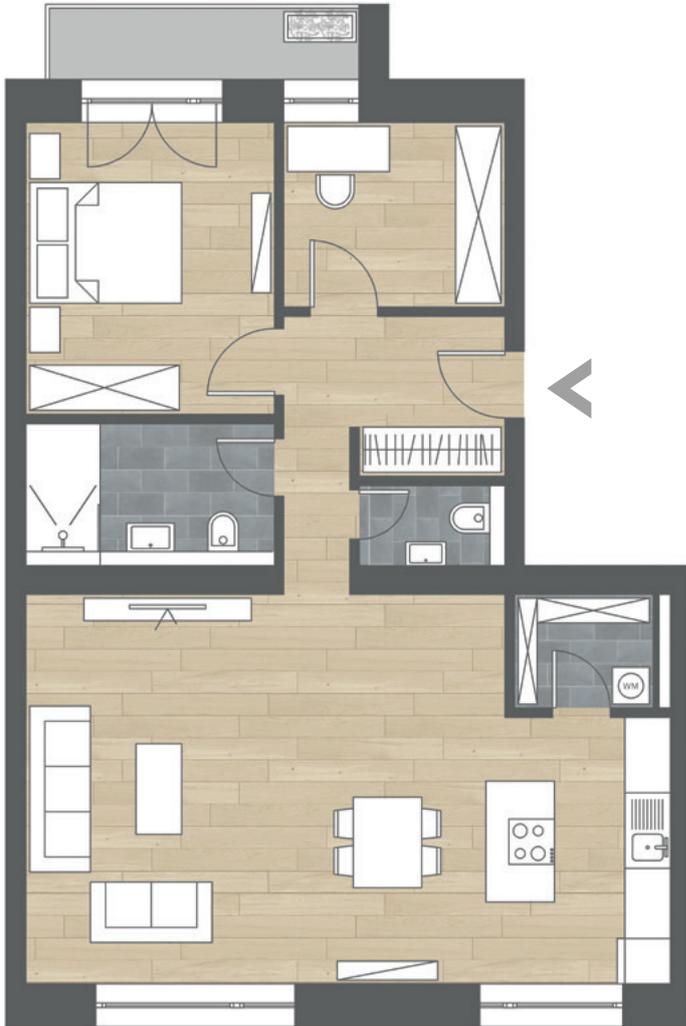
Eingang/Garderobe	6,13 m ²
Hauswirtschaftsraum	1,34 m ²
Bad	3,75 m ²
Wohnen/Kochen/Schlafen	23,53 m ²
Terrasse (1/2)	6,05 m ²

Summe Wohnraum 40,80 m²

UG Abstellraum 17 3,34 m²

WOHNUNG 1

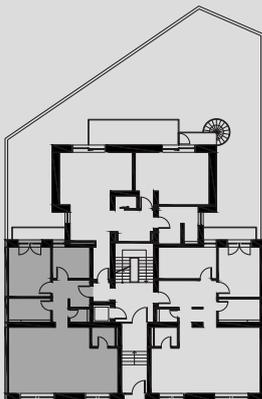
EG 81,35 m²



MASSSTAB 1:100



Unverbindliche Illustrationen



WOHNUNG

1 EG

Eingang/Garderobe	7,49 m ²
WC	1,69 m ²
Hauswirtschaftsraum	2,71 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	41,67 m ²
Bad	5,28 m ²
Schlafen	13,48 m ²
Arbeiten	7,09 m ²

Balkon (1/2) 1,94 m²

Summe Wohnraum 81,35 m²

UG Abstellraum 08 2,34 m²

WOHNUNG 3

EG
91,20 m²



MASSSTAB 1:100



Unverbindliche Illustrationen

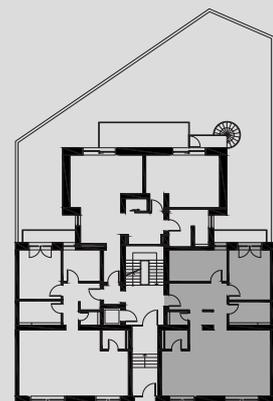
WOHNUNG

3EG

Eingang/Garderobe	13,45 m ²
WC	1,49 m ²
Hauswirtschaftsraum	2,71 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	41,67 m ²
Bad	5,28 m ²
Schlafen	13,52 m ²
Arbeiten	11,14 m ²
Balkon (1/2)	1,94 m ²

Summe Wohnraum 91,20 m²

UG Abstellraum 06 2,34 m²

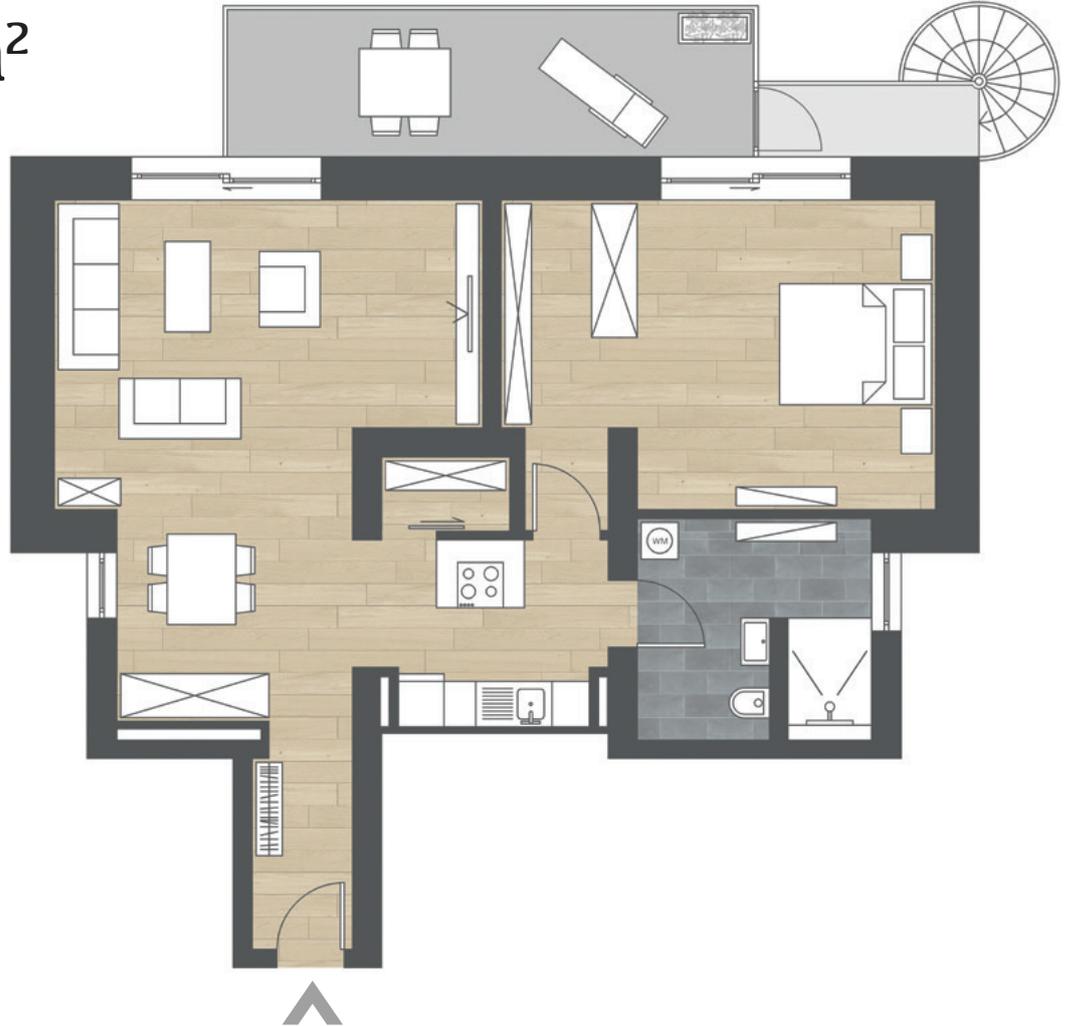




TYP 1
82,02 m²

BIS

85,68 m²



MASSTAB 1:100



Unverbindliche Illustrationen

WOHNUNG

2 EG

5 OG

8 OG2

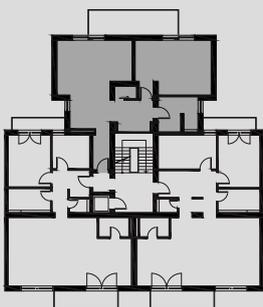
11 OG3

Eingang/Garderobe	3,73	3,73	4,00	4,58 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	38,23	38,02	39,59	39,61 m ²
Ankleide/Schlafen	23,17	23,10	25,24	25,24 m ²
Bad	8,23	8,76	7,48	7,59 m ²
Hauswirtschaftsraum	1,68	1,68	1,68	1,68 m ²

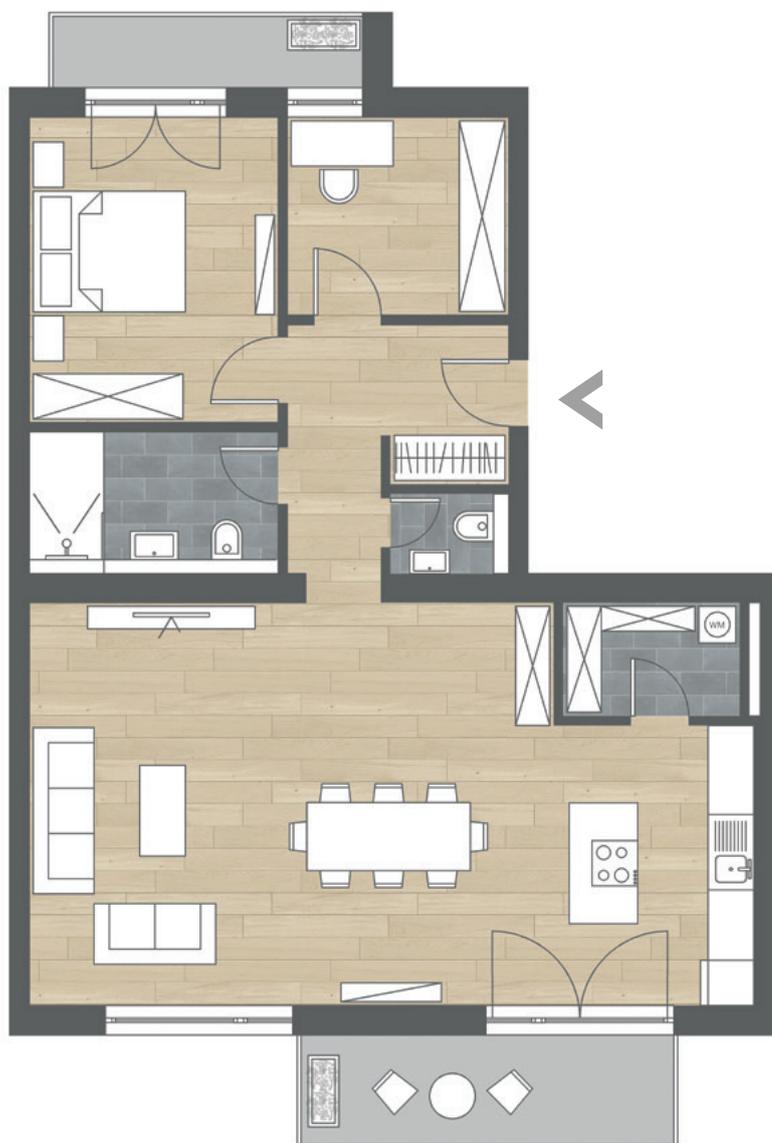
Balkon (1/2)	6,98	6,98	6,98	6,98 m ²
--------------	------	------	------	---------------------

Summe Wohnraum 82,02 82,27 84,97 85,68 m²

UG Abstellraum	2,29	2,30	2,30	3,49 m ²
----------------	------	------	------	---------------------



TYP2
90,95 m²
BIS
93,92 m²



MASSSTAB 1:100



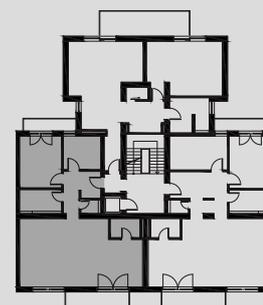
Unverbindliche Illustrationen

WOHNUNG 4 OG1 7 OG2 10 OG3

Eingang/Garderobe	7,86	7,89	7,87 m ²
WC	1,43	1,43	1,43 m ²
Hauswirtschaftsraum	3,50	3,80	3,80 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	46,68	48,42	48,44 m ²
Bad	5,25	5,27	5,27 m ²
Schlafen	13,45	13,75	13,80 m ²
Arbeiten	7,09	7,62	7,62 m ²
Balkon [1/2]	3,75	3,75	3,75 m ²
Balkon [1/2]	1,94	1,94	1,94 m ²

Summe Wohnraum 90,95 93,87 93,92 m²

Abstellraum UG 2,33 KG 2,36 UG 3,52 m²



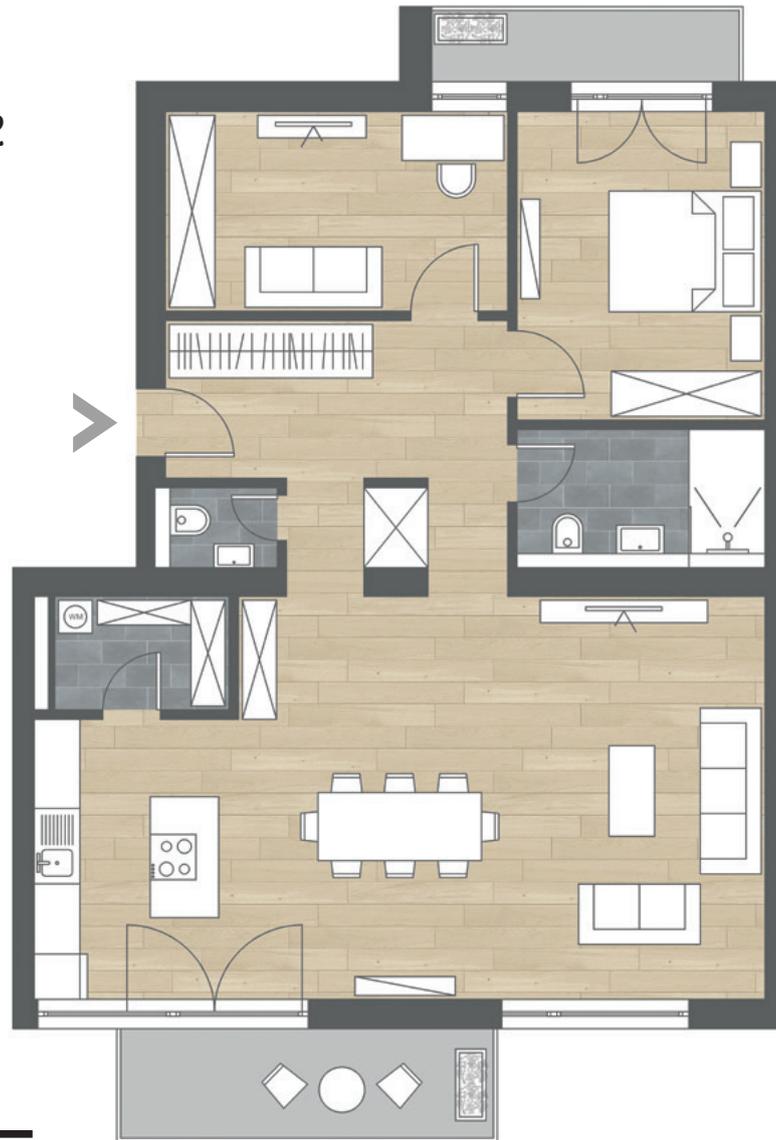


TYP 3

100,82 m²

BIS

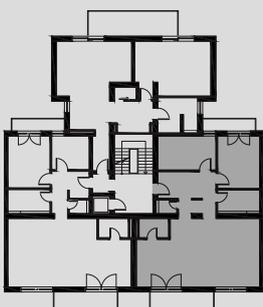
103,87 m²



MASSTAB 1:100



Unverbindliche Illustrationen



WOHNUNG 6 OG1 9 OG2 12 OG3

Eingang/Garderobe	13,51	13,51	13,51 m ²
WC	1,49	1,49	1,49 m ²
Hauswirtschaftsraum	3,50	3,80	3,80 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	46,67	48,47	48,47 m ²
Bad	5,30	5,30	5,30 m ²
Schlafen	13,52	13,75	13,75 m ²
Arbeiten	11,14	11,86	11,86 m ²
Balkon (1/2)	3,75	3,75	3,75 m ²
Balkon (1/2)	1,94	1,94	1,94 m ²

Summe Wohnraum 100,82 103,87 103,87 m²

Abstellraum UG	2,34	2,36	3,12 m ²
----------------	------	------	---------------------

WOHNUNG 13

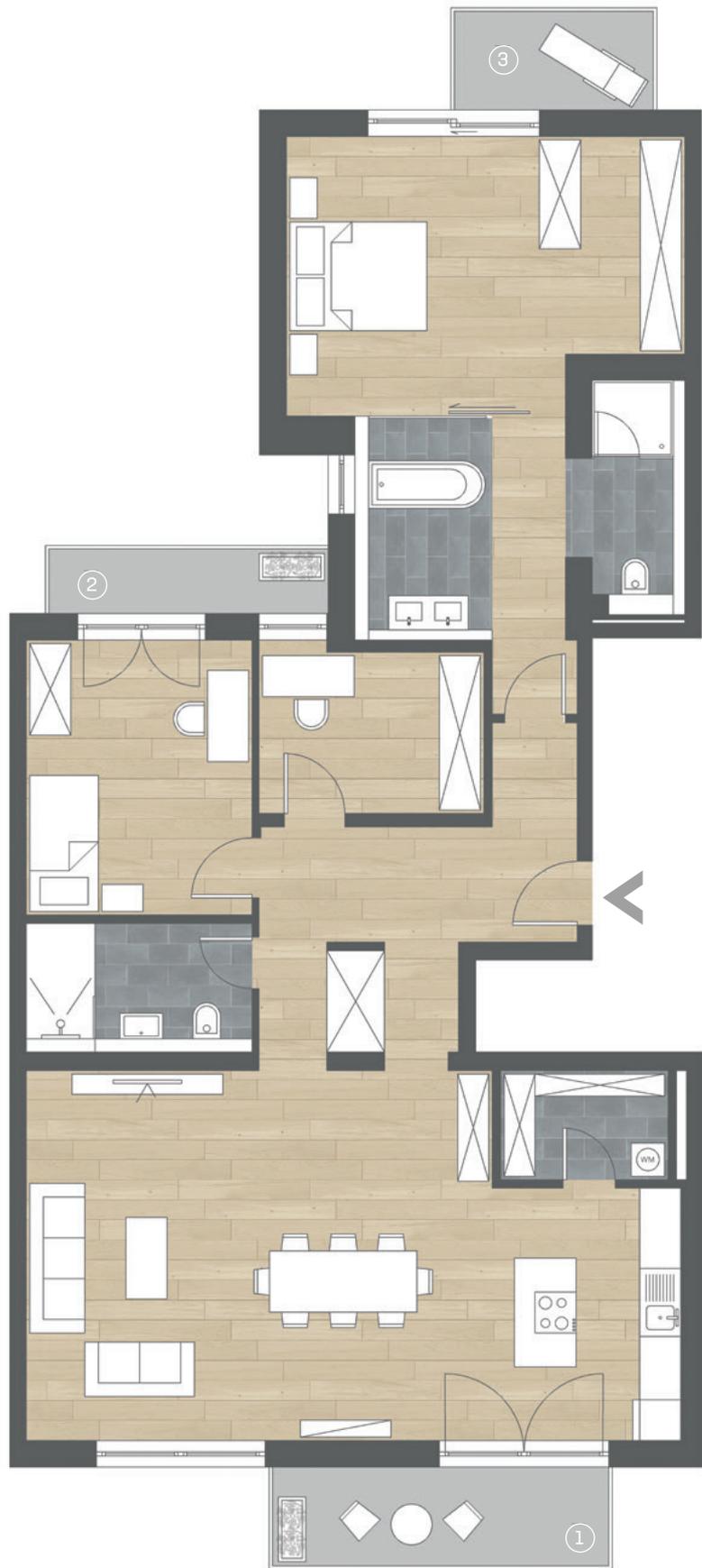
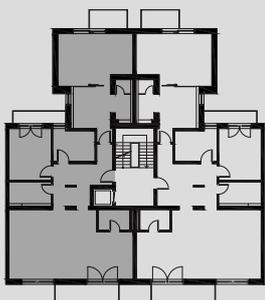
OG 4
141,31 m²

WOHNUNG 13 OG 4

Eingang/Garderobe	16,52 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	48,20 m ²
Hauswirtschaftsraum	4,06 m ²
Bad	5,30 m ²
Kind	13,81 m ²
Arbeiten	7,73 m ²
Bad	15,06 m ²
Ankleide/Schlafen	22,69 m ²
Balkon 1 (1/2)	3,75 m ²
Balkon 2 (1/2)	1,94 m ²
Balkon 3 (1/2)	2,25 m ²

Summe Wohnraum 141,31 m²

UG Abstellraum 13 4,77 m²



MASSSTAB 1:100



Unverbindliche Illustrationen



WOHNUNG 14

OG 4 144,54 m²

WOHNUNG 14 OG 4

Eingang/Garderobe	19,22 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	48,56 m ²
Hauswirtschaftsraum	4,06 m ²
Bad	5,34 m ²
Kind	13,95 m ²
Arbeiten	7,73 m ²
Bad	15,01 m ²
Ankleide/Schlafen	22,73 m ²
Balkon 1 (1/2)	3,75 m ²
Balkon 2 (1/2)	1,94 m ²
Balkon 3 (1/2)	2,25 m ²

Summe Wohnraum 144,54 m²

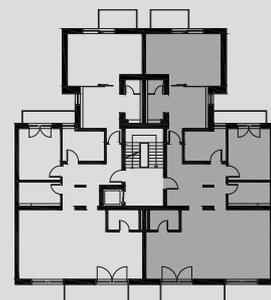
UG Abstellraum 14 4,76 m²

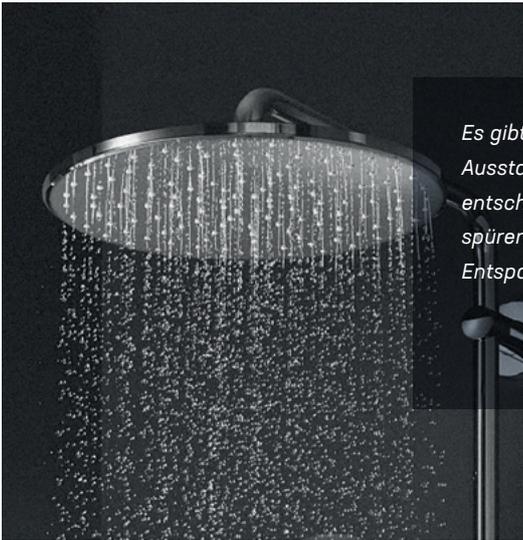


MASSTAB 1:100



Unverbindliche Illustrationen





Es gibt viele Kriterien für die Wahl der richtigen Ausstattung. Wir haben uns für ein Kriterium entschieden: Qualität. Das werden Sie hautnah spüren: von der morgendlichen Dusche bis zum Entspannungsbad am Abend...





FUNKTION & FASZINATION

„Form follows function“ Das ist wohl wahr und bei der Auswahl der richtigen Ausstattung wichtig. Aber es ist nur die halbe Wahrheit. Denn was wäre Funktion ohne Ästhetik, Design und Haptik? Funktion ohne Schönheit wäre wie eine Wohnung ohne Flair ...

Wir haben es uns bei der Ausstattung der Wohnungen eigentlich ganz leicht gemacht: Im ersten Schritt haben wir Produkte und Hersteller ausgewählt, die durch ihren Qualitätsanspruch, durch ausgewählte Materialien und hochwertige Verarbeitung eine optimale Funktion, Langlebigkeit und Komfort garantieren.

Und dann haben wir uns für die Dinge entschieden, die Flair haben: Produkte, die von namhaften Designern mit Liebe zum Detail gestaltet wurden. Ausstattungen, die sich ästhetisch in das Ambiente von FLAIR einfügen. Die sich hochwertig anfühlen. Handschmeichler, die auch den Augen schmeicheln. **Einfach schön. Eigentlich ganz einfach.**

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

LAGE

Im Herzen Mannheims im schönsten Teil der Stadt - der Oststadt. Nur wenige Schritte vom Luisenpark und den Parkanlagen am Neckarufer entfernt. Mitten in der Innenstadt, in unmittelbarer Nähe des Wasserturms, mit bester Verkehrsanbindung in die nähere und weitere Umgebung.

GEBÄUDE

Hochwertig saniertes Haus mit moderner, stilvoller Fassade und Balkonverglasung, die dem Erscheinungsbild einen eleganten Akzent verleiht und den modernen Charakter des Gebäudes unterstreicht. Wandbegrünung im rückwärtigen Bereich. Der Eingangsbereich ist repräsentativ gestaltet und bildet den perfekten Einstieg in das Innere des Hauses. Abstellmöglichkeit für Fahrräder.

PENTHOUSES

Zwei exklusive Penthouses auf zwei Ebenen: 5 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC's und diverse Nebenräume. Offene Grundrisse mit Galerie, Küche, Wohn- und Essbereich sowie Wintergarten (lichte Raumhöhe bis ca. 3,75 m).

Großzügige Freibereiche als Balkone, Dach- und Gartenterrassen. Terrasse mit freiem Blick über die Stadt und die umliegende Region.

Beschattungsmöglichkeit auf der Terrasse durch hochwertiges Sonnensegel und Klimatisierungsmöglichkeit in der Wohnung.

Modernes Walk-through-Tageslichtbad mit Badewanne und Glasschiebeelement zum Schlafzimmer.

WOHNUNGEN

14 hochwertige Wohnungen mit 1-4 Zimmern von ca. 41 m² bis 144 m² sowie zwei Appartements mit Gartenterrasse.

AUSSTATTUNG ALLGEMEIN

Aluminium-Haustür in Anthrazit mit Oberlicht und seitlichem Festverglasungsteil. 3-fach Sicherheitsverriegelung.

Großzügiges Raumgefühl durch attraktive Raumhöhen.

Räume sind mit Eichenparkett als rustikale Landhausdielen und materialgleichen Holzsockelleisten ausgestattet.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung in den Wohnräumen einschl. Küche und Bädern.

Jede Wohnung ist mit dem Aufzug zu erreichen.

MASTERBÄDER

Anspruchsvolle, moderne Tageslichtbäder mit intelligent durchdachter Raumökonomie. Je nach Wohnungsgröße oft mit zusätzlichem Gäste-WC und/oder Duschbad.

In OG4 walk-through-Tageslichtbad mit Badewanne und Glasschiebeelement zum Schlafzimmer.

Keramik-Waschtische von Villeroy & Boch, Architektura oder vergleichbar.

Hochwertige Kopf- & Handbrause, Villeroy & Boch, Fabrikat Grotherm oder vergleichbar.

Wandhängendes Tiefspül-WC Porzellan weiß mit Unterputzspülkasten, Fabrikat Villeroy & Boch Architektura, komfortabler WC-Sitz mit Absenkautomatik.

Armaturen als Einhebelmischer, Fabrikat Grohe Essence oder vergleichbar. In den Duschen als Unterputzarmaturen ausgeführt.

Im Badezimmer zusätzlich ein Rohrheizkörper als Handtuchwärmer.

Die Fußböden in Bädern, WC's und Abstellräumen mit Bodenfliesen mit einer Kantenlänge von max. 30 cm und Sockelfliesen. Die Innenwandflächen der Bäder und WC's werden hinter den Sanitärobjekten ablagehoch (ca. 1,20m), in den Duschbereichen raumhoch mit Wandfliesen ca. 30 cm x 60 cm gefliest. Die restlichen Wandflächen und die Deckenflächen werden mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen.

HEIZUNG / ENERGIE

Heizung über Fernwärme.

Wärmedämmputz an bestehendem Außenmauerwerk.

Kunststofffenster, außen anthrazit foliert, innen weiß mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und erhöhtem Schallschutz, teilweise bodentief. Außenfensterbänke aus Aluminium, farblich auf die Fenster abgestimmt.

Dachgeschossaufbau gem. aktuellsten Wärmeschutzanforderungen (GEG).

Stand: Mai 2023

Bildnachweis ©: and.kommunikationsdesign, Ludwigshafen Northwind, Ludwigshafen / S.5, 6, 11, 32 Adobe Stock / S.5 Q76-Q7, Mannheim / S.34 Hersteller: GROHE, Villeroy & Boch / S.35 Ulrich Semar, Landau



Die Pflege des historischen Bestandes ist für uns ein besonders wichtiges Anliegen.



IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER

Die **PadA Immobilien-Projektentwicklung** steht in der Metropolregion Rhein-Neckar als zuverlässiger und nachhaltiger Partner für Immobilienentwicklung und Bestandsmanagement. Unser Ziel als Projektentwickler ist die Realisierung exzellenter und werthaltiger Wohn- und Gewerbeprojekte. Besonderes Augenmerk legen wir dabei auf den historischen Bestand. Wir übernehmen gesellschaftliche Verantwortung, indem wir historische Gebäude erhalten, umnutzen und adäquaten Wohnraum für unsere Kunden schaffen. Damit leisten wir unseren Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

KONTAKT & BERATUNG

Exklusiver Vertrieb durch
KOZLOWSKI IMMOBILIEN
 Friedrichsplatz 19
 68165 Mannheim

T. 0621 42 96 225
 INFO@KOZLOWSKI-IMMOBILIEN.DE

**KOZLOWSKI
 IMMOBILIEN**

FLAIR-OSTSTADT.DE



Projektgesellschaft Rathenastraße 6
mbH