

EXPOSÉ

MEHRFAMILIENHAUS

in Roding

KfW40 QNG
Energieeffizienzklasse

72,31-118,6 m²
Wohnfläche

2-5
Zimmer

1135,97 m²
Grundstücksfläche

MODERNES WOHNEN • HOCHWERTIG GEBAUT • ZUKUNFTSSICHER

KAUFPREIS

306.600 € - 456.800 €

6,55 % p.a.

EFFEKTIVE RENDITE (MIT STEUERVORTEIL)



STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70
0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net
www.stein-haus.net



PROJEKTKENNZAHLEN

Wohnanlage Ruselweg 6 · 93426 Roding



1

Mehrfamilienhaus



554,77 m²

Wohnfläche



1.135,97 m²

Grundstücksfläche



12

Stellplätze (Außen)



6,55 %

Rendite (mit Steuervorteil)



6

Eigentumswohnungen



08-2025

Baubeginn



05-2027

Fertigstellung



KfW40 QNG

Energieeffizienzklasse



Wohnung Wohnfläche Preis (inkl. Stellplätze)

1 (EG)	85,14m ²	348.500 €	reserviert
2 (EG)	74,98m ²	306.600 €	frei
3 (EG)	85,14m ²	348.500 €	frei
4 (OG+DG)	118,6m ²	456.800 €	frei
5 (OG)	72,31m ²	306.600 €	frei
6 (OG+DG)	118,6m ²	456.800 €	frei



NACHHALTIG
BAUEN



WERTBESTÄNDIGE
INVESTITION



WOHNKOMFORT
FÜR GENERATIONEN



ENERGIEEFFIZIENT
ZUKUNFTSSICHER



STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70
0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net
www.stein-haus.net

FREIFLÄCHENPLAN

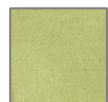
GRUNDSTÜCK & AUSSENANLAGEN

Ihre Vorteile

Durchdachte Außenbereiche, privat Gemeinschaftlich und perfekt geplant für modernes Wohnerlebnis und einen entspannten Alltag



Gartenfläche Privat
exklusiv zugeordnet



Gartenfläche Gemeinschaft
für alle Bewohner



Zugangsbereiche
gepflastert



Spielplatz
für Kinder



Fahrradstellplatz
Zentral



Müllbereich
Zentral und diskret



NACHHALTIG
BAUEN



WERTBESTÄNDIGE
INVESTITION



WOHNKOMFORT
FÜR GENERATIONEN



ENERGIEEFFIZIENT
ZUKUNFTSSICHER



STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70
0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net
www.stein-haus.net

ERDGESCHOSSWOHNUNG

ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen:	33,66m ²
Schlafen:	11,78m ²
Bad:	6,71m ²
Flur:	13,34m ²
Abst.:	2,66m ²
Kind:	10,62m ²
Terrasse ½:	6,37m ²



Zimmer:
3



Wohnfläche:
85,14 m²



Stauraum DG:
4,61 m²

KAUFPREIS

348.500,- €



Inkl. 2 Stellplätze



STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70



0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net



www.stein-haus.net

EXPOSÉ

WOHNUNG 2

ERDGESCHOSSWOHNUNG



ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen:	40,24m ²
◀W2 Schlafen:	12,48m ²
Bad:	7,30m ²
Flur:	5,82m ²
Abst.:	2,48m ²
Terrasse ½:	6,66m ²



Zimmer:
2



Wohnfläche:
74,98 m²



Stauraum DG:
4,61 m²

KAUFPREIS

306.600,- €



Inkl. 2 Stellplätze



STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70



0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net



www.stein-haus.net

EXPOSÉ

WOHNUNG 3

ERDGESCHOSSWOHNUNG



ERDGESCHOSS

Wohnen/Essen:	33,66m ²
Schlafen:	11,78m ²
Bad:	6,71m ²
Flur:	13,34m ²
Abst.:	2,66m ²
Kind:	10,62m ²
Terrasse ½:	6,37m ²



Zimmer:
3



Wohnfläche:
85,14 m²



Stauraum DG:
4,61 m²

KAUFPREIS

348.500,- €



Inkl. 2 Stellplätze



STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70



0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net



www.stein-haus.net

MAISONNETTEWOHNUNG



OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen:	33,66m ²
Schlafen:	11,78m ²
Bad:	5,67m ²
Flur:	13,12m ²
Kind:	10,62m ²
Balkon ½:	6,37m ²



DACHGESCHOSS

Bad:	4,87m ²
Flur:	2,71m ²
Kind1:	13,20m ²
Kind2:	16,67m ³



Zimmer:
5



Wohnfläche:
118,60 m²



Stauraum DG:
3,94 m²

KAUFPREIS

456.800,- €



Inkl. 2 Stellplätze



STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70



0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net



www.stein-haus.net

EXPOSÉ

WOHNUNG 5

OBERGESCHOSSWOHNUNG



1.OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen:	40,24m ²
Schlafen:	12,48m ²
Bad:	7,30m ²
Flur:	5,82m ²
Abst.:	2,48m ²
Balkon ½:	3,99m ²



Zimmer:
2



Wohnfläche:
72,31 m²



Stauraum DG:
2,68 m²

KAUFPREIS

306.600,- €



Inkl. 2 Stellplätze



STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70



0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net



www.stein-haus.net

EXPOSÉ

WOHNUNG 6

MAISONNETTEWOHNUNG



OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen:	33,66m ²
Schlafen:	11,78m ²
Bad:	5,67m ²
Flur:	13,12m ²
Kind:	10,62m ²
Balkon ½:	6,37m ²



DACHGESCHOSS

Bad:	4,87m ²
Flur:	2,71m ²
Kind1:	13,20m ²
Kind2:	16,67m ³



Zimmer:
5



Wohnfläche:
118,60 m²



Stauraum DG:
2,68 m²

KAUFPREIS

456.800,- €



Inkl. 2 Stellplätze



STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70



0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net

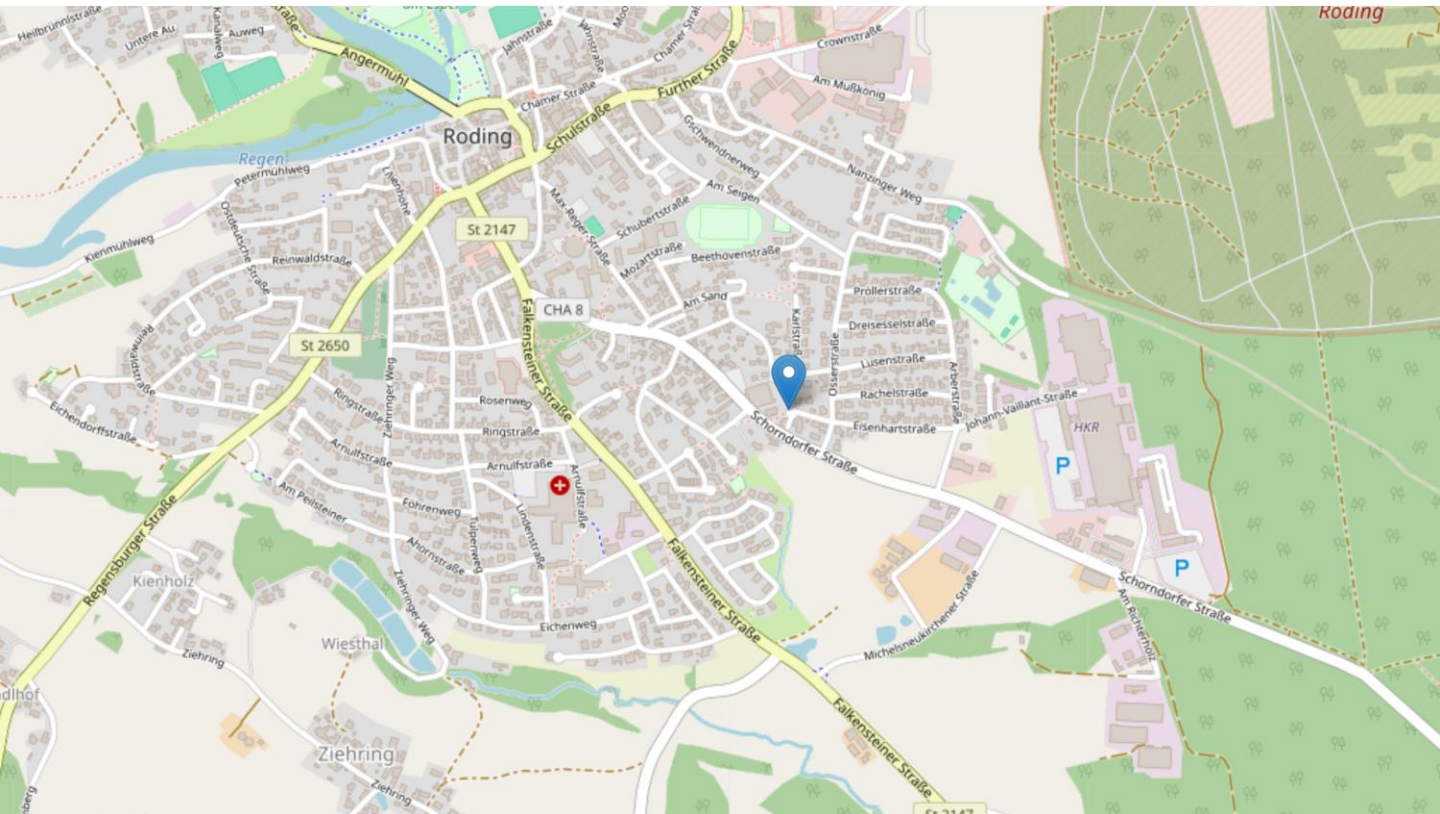


www.stein-haus.net

EXPOSÉ

LAGE

Ruselweg 6, 93426 Roding



NACHHALTIG
BAUEN



WERTBESTÄNDIGE
INVESTITION



WOHNKOMFORT
FÜR GENERATIONEN



ENERGIEEFFIZIENT
ZUKUNFTSSICHER



STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70
0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net
www.stein-haus.net



INVESTMENT & RENDITE (BEISPIEL: Wohnung 2)

Wohnanlage Ruselweg 6, 93426 Roding

MIETEINNAHMEN PRO JAHR



Kaltmiete Wohnung

74,98 m² x 12,00 €/m² x 12 Monate

11.247,00 €



Stellplätze (Außen)

2 Stpl. x 25,00 €/x 12 Monate

600 €



Nebenkosten

Verwaltungskosten

-90 €

Instandhaltungsrücklage

-280 €

Nicht umlagefähige Betriebskosten

-80 €

NETTO MIETEINNAHMEN p.a.

11.397,00 €



CASHFLOW & STEUERVORTEIL

Monatliche Darlehensrate -1.376,47 €

Jahreszins & Tilgung **-16.517,65 €**

Monatliche Miete +949,75 €

Jahresmiete (netto) **+11.397,00 €**

ERGEBNIS VOR STEUERN -5.120,65 €

MTL. LIQUIDITÄTSBEDARF -426,72 €

Monatliche Darlehensrate -1.376,47 €

Jahreszins & Tilgung **-16.517,65 €**

Monatliche Miete +949,75 €

Jahresmiete (netto) **+11.397,00 €**

Abschreibungsfähige Baukosten 291.639,00 €

AfA+Sonderabschreibung (8% p.a.) 23.331,12 €

Steuervorteil (42%) **+9.799,07 €**

ERGEBNIS NACH STEUERN +4.678,42 €

MTL. POSITIVER CASHFLOW (1.Jahr) +389,87 €



EFFEKTIVE RENDITE (MIT STEUERVORTEIL)

(Bezogen auf Gesamtpreis inkl. Baunebenkosten)

6,55 % p.a.



NACHHALTIG
BAUEN



WERTBESTÄNDIGE
INVESTITION



WOHNKOMFORT
FÜR GENERATIONEN



ENERGIEEFFIZIENT
ZUKUNFTSSICHER



STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70
0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net
www.stein-haus.net

**08.10.2026**

Wohnanlage Ruselweg 6 · 93426 Roding



AKTUELLER BAUSTAND

- Die Fassadenarbeiten sind abgeschlossen.
- Die Estricharbeiten sind abgeschlossen.
- Derzeit laufen die Innenausbauarbeiten: Fliesenarbeiten und Bodenbelege.
- Die Außenanlagen werden im weiteren Bauverlauf hergestellt.
- Die Montage der noch ausstehenden Geländer erfolgt in Kürze.
- **geplante Fertigstellung Mai 2027**

Die aktuellen Aufnahmen dokumentieren den
Zustand des Gebäudes zum
08. Oktober 2026.

NACHHALTIG
BAUENWERTBESTÄNDIGE
INVESTITIONWOHNKOMFORT
FÜR GENERATIONENENERGIEEFFIZIENT
ZUKUNFTSSICHER

STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70
0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net
www.stein-haus.net

Die **Steinhaus Wohnbau GmbH** ist Ihr verlässlicher Baupartner im Raum Regensburg. Mit einem klaren Fokus auf höchste technische Qualität und präzise Ausführung realisieren wir Wohnprojekte, die sowohl funktional als auch nachhaltig überzeugen. Dabei stehen Ihre individuellen Raumvorstellungen im Mittelpunkt: Mit Erfahrung, Weitblick und einem pragmatischen Ansatz entwickeln wir maßgeschneiderte Lösungen, die Ihren Ansprüchen gerecht werden – effizient, durchdacht und zuverlässig umgesetzt.

Ansprechpartner



Valerius Fuchs
Geschäftsführer



Natalie Fuchs
Planung



NACHHALTIG
BAUEN



WERTBESTÄNDIGE
INVESTITION



WOHNKOMFORT
FÜR GENERATIONEN



ENERGIEEFFIZIENT
ZUKUNFTSSICHER



STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70
0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net
www.stein-haus.net

EXPOSÉ

MEHRFAMILIENHAUS

in Roding

KfW40 QNG
Energieeffizienzklasse

72,31-118,6 m²
Wohnfläche

2-5
Zimmer

1135,97 m²
Grundstücksfläche

MODERNES WOHNEN • HOCHWERTIG GEBAUT • ZUKUNFTSSICHER

KAUFPREIS

306.600 € - 456.800 €



STEINHAUS Wohnbau GmbH
Am Langwiesfeld 3
93083 Obertraubling



09401 – 533 96 70
0176 – 701 731 97



info@stein-haus.net
www.stein-haus.net