



MERGENTHEIMER STRAßE 5 A
97082 WÜRZBURG



WENN ATEM- BERAUBENDES ZUM DURCHATMEN EINLÄDT

Willkommen in Ihrem neu erbauten Domizil, das unterhalb der Festung Marienberg, direkt am Main gelegen, moderne Ästhetik mit historischer Anmutung zu einer atemberaubenden Wohnoase verbindet.





WENN WOHNEN EINE NEUE BESTIMMUNG FINDET

Es ist das Besondere, das Außergewöhnliche, das hier ganz neu geschaffen wird und sich zugleich stilistisch in das Setting der umliegenden geschichtsträchtigen Wohnhäuser einfügt. Ein charaktvoller Neubau, dessen direkte Mainlage mit unverbaubarem Altstadtblick an Einzigartigkeit kaum zu übertreffen und in dieser Art wohl kein weiteres Mal zu finden ist.

Leben am Wasser, in der Mergentheimer Straße 5 A in Würzburg – das Wohnhaus im KfW 55 Standard bietet 6 exklusive Eigentumswohnungen von 106 bis 126 m², die weit mehr eröffnen als neuen Wohnraum. Hier erhält Wohnen eine neue Dimension, hier trifft zeitlose Eleganz auf zeitgemäßen Komfort, hier ist alles etwas geräumiger, freier, heller. Besonders eben. Und mit beglückend großzügigen Freiflächen wie Loggien, Gärten und Terrassen, die den Blick über die Stadt freigeben.

HIGHLIGHTS

- 6 exklusive Eigentumswohnungen
- Größen von ca. 106 bis 126 m²
- jeweils 3 Zimmer und 2 Bäder
- Großzügige und helle Wohnbereiche
- Aufzug
- Hochwertige Ausstattung
- Garagen und Stellplätze
- (Dach-)Terrasse, Loggia und Garten
- Einzigartige Lage direkt am Main



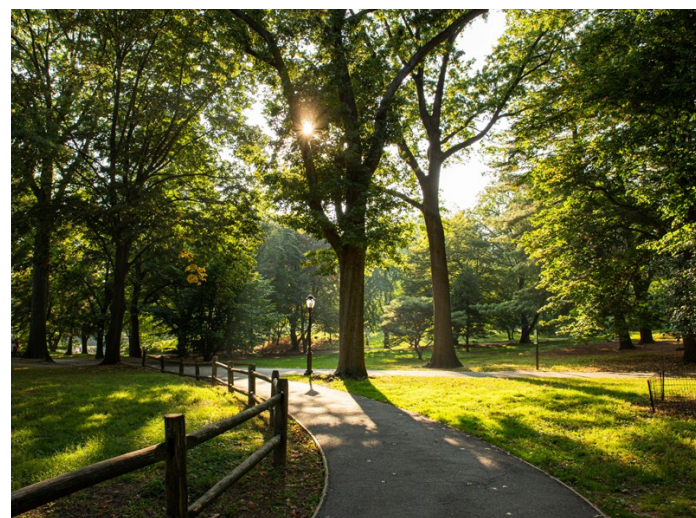


WENN DIE STADT ZUM LEBENSGEFÜHL PASST



URBANES LEBEN KANN SO NATURNAH SEIN

»marin«, das bedeutet linksseitig des Mains leben – gegenüber das charmant-studentische Sanderau, dazwischen der Fluss. Blick aufs Wasser, durchatmen. Raus aus dem Haus und ab in die nahegelegene Natur des städtischen Ringparks. Danach ein Kaffee in der City. Alles zu Fuß. Traumhaft.



HISTORISCHER GLANZ FÜR JEDEN TAG

Am Fuße der Festung Marienberg „residieren“, historisches Ambiente genießen, ein bisschen Urlaubsgefühl für jeden Tag. Mal eben rauf auf den Marienberg, den Blick über die Stadt schweifen lassen, in die Geschichte eintauchen. Auch das darf Alltag sein. Freude vor der Haustür.



KUNST UND KULTUR OHNE UMWEGE

Unzählige Kirchen und historische Gebäude – Würzburg ist eine der geschichtsträchtigsten Städte Deutschlands. Als Bischofs- und Universitätsstadt beherbergt Würzburg Bauwerke wie die UNESCO-Weltkulturerbe-Residenz und den romanischen Dom St. Kilian. Hier zu leben, heißt leben mit Kulturgut.



DER ZAUBER DES „BRÜCKENSCHOPPENS“

Würzburg und der Frankenwein, die beiden gehören einfach zusammen. Wie gut, zeigt sich nicht zuletzt auf der Alten Mainbrücke – wenn sich dort Gäste von überall versammeln, um den weit über die Grenzen hinaus bekannten Brückenschoppen zu genießen. Das einzigartige Flair, das hier herrscht, lässt sich nicht beschreiben – man muss es einfach erleben. Mit einer »marin« Wohnung wird das allzeit greifbar.



WENN NAH AM WASSER GEBAUT UNENDLICH STARK IST

Am Wasser wohnen bedeutet, sich mit den Elementen verbinden, im Fluss bleiben, sich an der eigenen Natur anlehnen, Träume bewegen und vor allem: entschleunigt leben.



WENN DAS INNENLEBEN AUCH DRAUSSEN WIRKT

Jede »marin« Wohnung verfügt über mindestens einen Freisitz, der sich zum Main hin öffnet und weiteren Raum erschafft, in dem das Leben wie im Urlaub spielen darf – ein Ort des Rückzugs, wie er kostbarer kaum sein könnte. Die offenen Grundrisse im Wohn-Ess-Bereich und eine Deckenhöhe von ca. 2,60 m vermitteln ein Gefühl von Freiheit und verleihen den Wohnungen außergewöhnliche Großzügigkeit. Große Fensterflächen und edles Echtholzparkett krönen das perfekte Wohngefühl.

ERDGESCHOSS:

Im Erdgeschoss wird jede der beiden einzigartigen Gartenwohnungen zu einem Refugium der Ruhe mit direktem Zugang ins Grüne. Neben einer Loggia verfügen die Wohnungen über eine zusätzliche Terrasse, der sich ein privater Garten anschließt. Hier verbindet sich urbanes Leben mit dem Luxus eines lebendigen Freiraumkonzeptes – eine seltene Symbiose, bei der die eigenen vier Wände quasi auch ohne Dach über dem Kopf erlebt werden können.

DACHGESCHOSS:

Und auch die beiden Dachgeschosswohnungen haben eine Menge zu bieten: Die Galerie, die mit einer Raumhöhe von bis zu 5 Metern ganz neue Dimensionen eröffnet, ist über eine Treppe mit dem Wohnbereich verbunden und bietet zusätzlich Platz zur vielfältigen Nutzung. Der Maisonette-Charakter dieser Wohnungen sorgt für ein Wohngefühl wie im eigenen Haus. Und der Ausblick? Von hier oben einfach atemberaubend schön.



WENN PLÖTZLICH ALLES SEINEN RAUM HAT

Eine Wohnung, die zum Bedarf passt, zum eigenen Lebensentwurf, zum einfach Sein. Geräumig, mit Platz für alles und jeden. Zum aus dem Vollen schöpfen, ohne improvisieren zu müssen. All das erfüllt sich hier dank erfreulich großzügiger Grundrisse und Schnitte, die intelligent durchdacht sind und jeden Quadratmeter optimal nutzbar machen. On top kommen meist ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie zwei voll ausgestattete Bäder. Und auch Kellerabteil und Stellplatz bzw. Garage sind inbegriffen. Das fühlt sich wunderbar komfortabel an, jeden Tag aufs Neue. Das besondere Wohngefühl wird durch ein nachhaltiges Heizsystem mit Fußbodenheizung verstärkt – und durch das viele Licht, das durch die großen Fensterflächen fällt. Und so einladend die gesamte Umgebung ist, so leicht fällt es, einfach zuhause zu bleiben. Weil es hier plötzlich am schönsten ist.

HIGHLIGHTS

Edles Parkett aus Eiche

Große Fensterflächen

Komfortable Fußbodenheizung

Feinsteinzeug in beiden Bädern

Markensanitärprodukte

Elektrische Raffstores

Großzügiges Platzangebot

Raumhöhe von 2,60 m

Raumhöhe im Dachgeschoss bis 5 m



WENN DAS GUTE IMMER NAH LIEGT



DER ERHOLUNGSWERT

Naturnahe Erholung, familienfreundliche Freizeitaktivitäten, idyllische Wanderwege – das Steinbachtal mit seinen vielen Möglichkeiten liegt in direkter »marin« Nähe. Ob kurze Auszeit, kleine Fluchten oder tägliches Vergnügen, hier steht Erholung pur auf dem Programm. Wie wäre es im Anschluss mit einer Einkehr in einem der beliebten Biergärten?



DIE VIELFALT

Würzburg ist urban und idyllisch-charmant zugleich. Diese Mischung ist schlichtweg perfekt, wenn man Gemeinschaft, fränkischen Genuss und ein breitgefächertes kulturelles Angebot gleichermaßen schätzt. Theater, Konzerte, Museen und eine vielfältige Gastronomie prägen das Leben. Und bieten Rückzugsmöglichkeiten und pralle Lebensfreude gleichermaßen – ganz gleich, ob es traditionell oder ganz modern zugehen soll.



DIE LEBENSART

Der gegenüber »marin« liegende Stadtteil Sanderau ist leicht über die Ludwigsbrücke erreichbar und mit UNI, THWS und der daraus resultierenden studentischen Lebensart so etwas wie das pulsierende Herz Würzburgs. Kleine Läden und individuelle gastronomische Angebote haben eine besondere Sogwirkung und laden auch gerne zum spontanen Bummel, Treffen mit Freunden oder auch einem Trip »nur für mich« ein.



DAS WOHLBEFINDEN

Ob Life-Work-Balance, Work-Life-Balance oder einfach nur Life-Balance – wichtig ist, sich nach dem ganz eigenen Bedürfnis durchs Leben zu bewegen. Mit der Mainpromenade, dem Stadtpark und der bunten Vereinslandschaft vor der Tür wird all das zum Selbstverständnis. Mit Körper und Geist im Einklang – so erhält jeder Tag den Wert, der ihm gebührt.

WENN DIE LAGE
EIN HAUPTGEWINN IST

In Würzburg eine Traumwohnung zu finden, die sich noch dazu in einer Traumlage befindet und mit einem unverbaubaren Traumblick erfreut, hat Seltenheitswert. Darum ist »marin« tatsächlich so etwas wie ein Hauptgewinn. Top ROSENTRITT-Qualität, mit besten Aussichten und alles, aber auch wirklich alles fußläufig erreichbar.

Stadt nah, natur nah und mindestens so nah an ÖPNV und Autobahn. Ganz gleich, welche Richtung Sie einschlagen wollen, Sie erreichen Ihr Ziel in Kürze.

ENTFERNUNGEN

RINGPARK 7 MIN ZU FUß

MARKTPLATZ 15 MIN ZU FUß

ALTE MAINBRÜCKE 9 MIN ZU FUß

MAINFRANKEN THEATER 22 MIN ZU FUß

BIERGARTEN ZOLLHAUS 19 MIN ZU FUß

BUSHALTESTELLE 1 MIN ZU FUß
(17, 471, 472, 480, 491, 491, 492)

DALLENBERGBAD 11 MIN MIT DEM RAD

BOTANISCHER GARTEN 12 MIN MIT DEM RAD

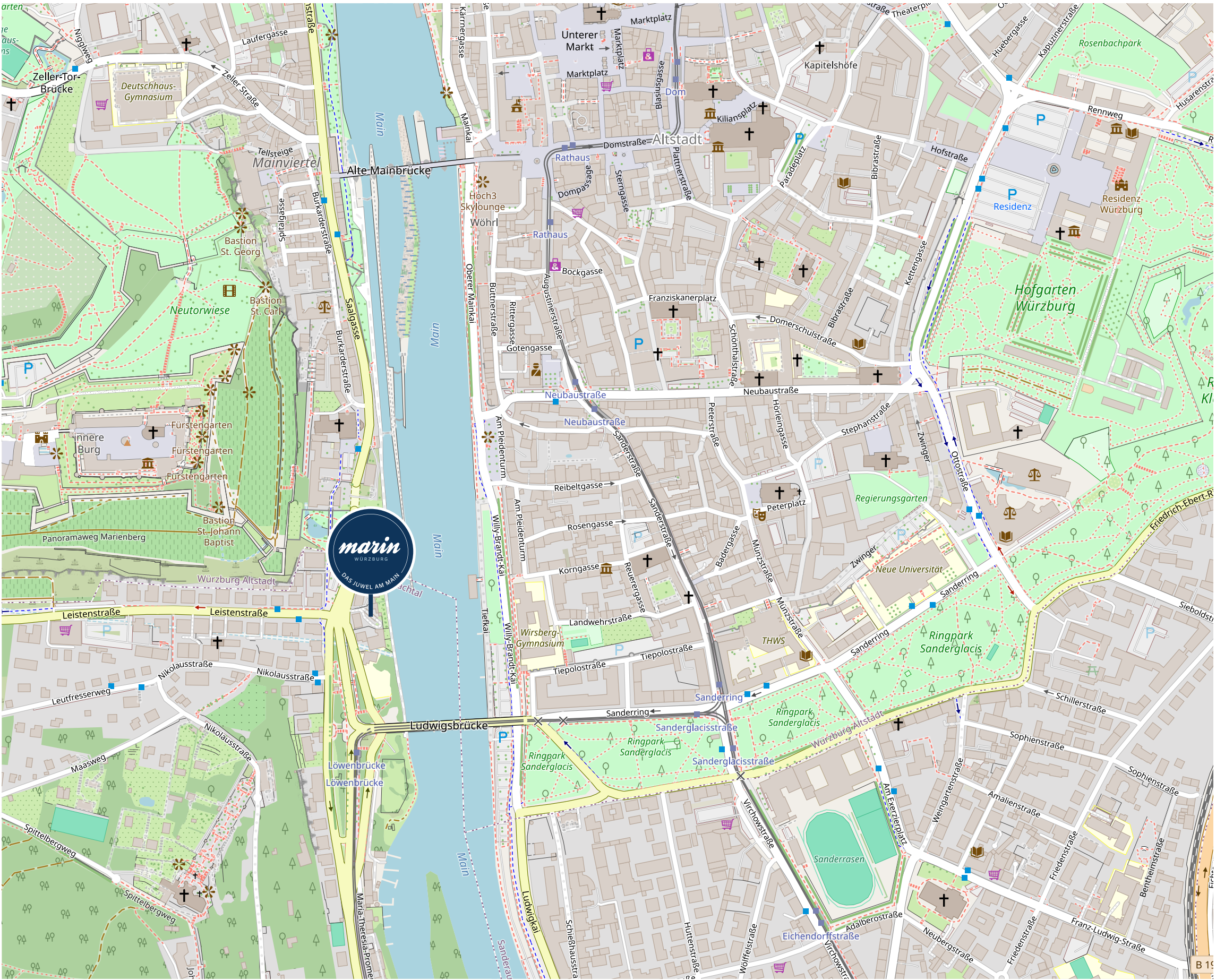
RESIDENZ 7 MIT DEM RAD

KULTURSPICHER 7 MIN MIT DEM RAD

UNIKLINIKUM WÜRZBURG 13 MIN MIT DEM AUTO

ANSCHLUSSTELLE A3 8 MIN MIT DEM AUTO

FRANKFURT ALTE OPER 90 MIN MIT DEM AUTO





WENN DAS GLÜCK NIRGENDS HALT MACHT

Wenn etwas perfekt ist, sollte es ganzheitlich perfekt sein. Darum ist »marin« sozusagen grenzenlos. Das bedeutet, dass sämtliche Hauszugänge stufenlos passierbar sind. Und es einen Aufzug gibt, der alle Stockwerke miteinander verbindet. Einmal in der Wohnung angekommen, geht es entspannt weiter – wie etwa mit einem barrierearmen Zugang zum Freisitz und komfortablen bodenebenen Duschen.

Gut zu wissen:

Die Wohnungen sind allesamt barrierearm und zum Teil barrierefrei, das heißt, dass sie über zusätzliche Bewegungsflächen in Küche, Bad und Schlafzimmer verfügen und sich die Badtür nach außen öffnen lässt.



Uns liegt das Bauen im Blut – also bauen wir.



ROSENTRITT BAUEN | WOHNEN | LEBEN

Wenn uns jemand nach unserer Firmenphilosophie fragt, packen wir mit Stolz unser Leitmotiv aus: Qualität aus Begeisterung. Denn das ist es, was wir Ihnen bieten. Das ist es, was am Ende herauskommt. Und das ist es, was Sie von Beginn an von uns erwarten dürfen. Weil Qualität aus Begeisterung mehr ist als ein Ergebnis. Es ist ein dauerhafter Prozess und fängt für uns bereits beim ersten Telefonat an. So sind wir während der gesamten Projektphase und darüber hinaus für Sie da – und nah. Mit einem offenen Ohr für alles, was Sie bewegt.

MIT AUSZEICHNUNG? GEMACHT!

Und genau das sorgt auch bei unabhängigen Gremien und Jurys regelmäßig für Begeisterung. Wenn wir für unsere Projekte Awards erhalten, ist das, neben dem Feedback unserer Kundinnen und Kunden, eine tolle Bestätigung. So geschehen auch im Falle von »Schmiedels Quartier«, »Schöner Wohnen am Main«, »Westquartier«, »Schwalbenhof« in Kitzingen sowie dem Rebranding unserer ROSENTRITT GmbH.



EXKLUSIVER VERKAUF



0931 8099-2528

info@vr-ism.de

vr-ism.de/marin

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Die dargestellten Visualisierungen können in natura abweichen. Die angeführte Ausstattung entspricht dem Planstand von Februar 2026, nähere Details zur finalen Ausstattung können Sie der Baubeschreibung sowie der Bemusterungsbroschüre entnehmen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Visualisierungen ROSENTRITT; Fotos: S. 8/9: Adobe Stock/; S. 11/21: Adobe Stock/; S. 14: Adobe Stock/ Map: © openstreetmap.org, opendatacommons.org, creativecommons.org – Basiskarte und Daten von OpenStreetMap und OpenStreetMap Foundation.
Stand: Februar 2026. Design: DIGITABULA – www.digitabula.de



www.vr-ism.de/marin

