



# QUARTIER HIRTENGARTEN

A.S3  
TRAUMHAFTES  
PENTHOUSE MIT DACH-  
TERRASSE

104,46 M<sup>2</sup>, 2 ZIMMER



## A.S3 TRAUMHAFTES PENTHOUSE MIT DACHTERRASSE

Großes 2-Zimmer-Penthouse mit  
lichtdurchflutetem Wohn-Essbereich, privater Dachterrasse,  
Parkettböden und Bad En-Suite.

---

104,46 m<sup>2</sup>

---

2 Zimmer

---

Terrasse mit Südostausrichtung

---

Penthouse 2.OG

---

Offene Küche mit großem Wohnzimmer

---

Echtholz-Parkett und Fußbodenheizung

---

Energieeffizienter KfW 55 Standard

---

Jeder Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet

---



Mustervisualisierungen

ZUHAUSE  
ANKOMMEN-  
WOHLFÜHLEN.





# LEBEN IN HERVORRAGENDER NACHBARSCHAFT

## MERZIG - DIE STADT MIT MEHR MÖGLICHKEITEN

Im Herzen der Saar-Lor-Lux-Region liegt die pittoreske nordsaarländische Kreisstadt Merzig zwischen Saarbrücken und Trier (jeweils 50 Kilometer entfernt). Die Region ist bekannt für Lebensart, Genuss, das Miteinander von Stadt und Land sowie die Herzlichkeit ihrer Bewohner. Das wohlhabende Großherzogtum Luxemburg mit seinen kulinarischen und kulturellen Schätzen ist ebenfalls nur 30 Kilometer entfernt.

## QUARTIER HIRTENGARTEN

Nur wenige Kilometer von der Innenstadt der Kreisstadt Merzig entsteht das moderne und hochwertige Wohnprojekt „Quartier Hirtengarten“.

Zentral und dennoch in ruhiger Ortsrandlage, mit hervorragender Verkehrsanbindung an die A8 Luxemburg / Karlsruhe / Saarbrücken.

In der Nähe zu Supermärkten, Apotheken, Ärzten und Gastronomie liegt die Wohnanlage in einer Nebenstraße zur L170 zwischen den beiden Merziger Stadtteilen Hilbringen und Ballern.



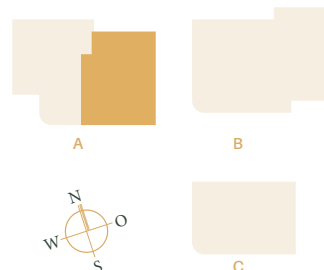
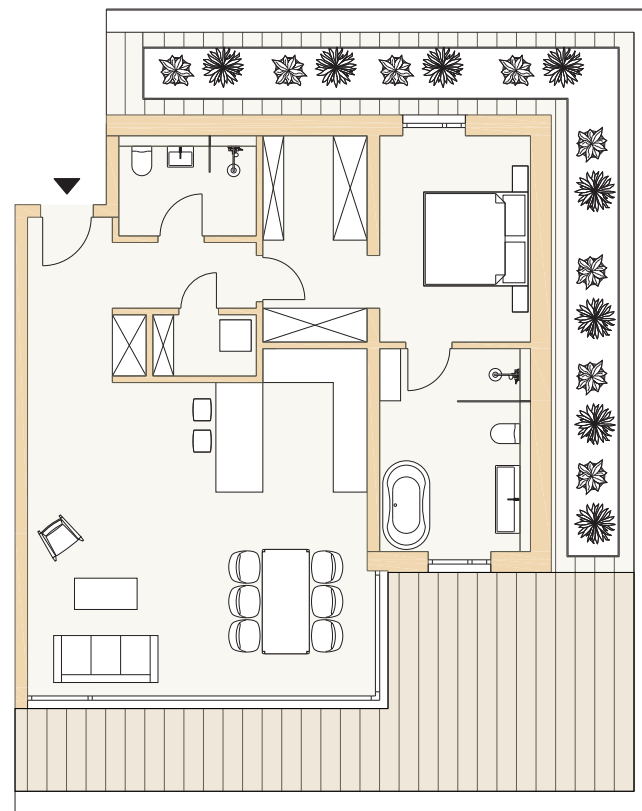


## A.S3 TRAUMHAFTES PENTHOUSE MIT DACH- TERRASSE

N/O/S-Ausrichtung mit Terrasse (S/O-Ausrichtung)

|                                               |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| WOHNEN + ESSEN + KÜCHE                        | 40,77 m <sup>2</sup>  |
| SCHLAFEN                                      | 11,62 m <sup>2</sup>  |
| BADEZIMMER                                    | 11,23 m <sup>2</sup>  |
| GÄSTE-WC + DUSCHE                             | 4,88 m <sup>2</sup>   |
| FLUR + GARDEROBE                              | 9,39 m <sup>2</sup>   |
| ABSTELLRAUM                                   | 2,33 m <sup>2</sup>   |
| ANKLEIDE                                      | 7,91 m <sup>2</sup>   |
| DACHTERRASSE (50 % VON 32,66 m <sup>2</sup> ) | 16,33 m <sup>2</sup>  |
| GESAMTWOHNFLÄCHE                              | 104,46 m <sup>2</sup> |

## GRUNDRISS UND LAGE DER WOHNUNG IM GEBÄUDE



IHR NEUES  
ZUHAUSE  
ERWARTET SIE.





# IHR DIREKTER ANSPRECHPARTNER FÜR DIESES PROJEKT



## EXKLUSIVER VERMARKTUNGSPARTNER

+49 681 / 410 967 59  
anfrage@hirtengarten.de  
www.hirtengarten.de

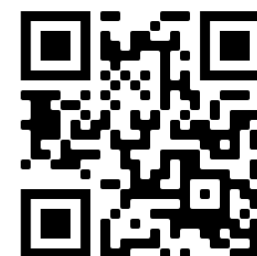
Azury Living  
Europaallee 27  
66113 Saarbrücken  
www.azury.de

eine Marke der ryze technologies GmbH  
Europaallee 27, 66113 Saarbrücken  
vertreten durch den Geschäftsführer Tobias Zimmer  
Handelsregister: Amtsgericht Saarbrücken HRB 104258  
Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO  
erteilt durch die Stadt Saarbrücken  
Sitz des Versicherers: Hiscox SA  
Niederlassung für Deutschland, 80636 München  
Geltungsraum der Versicherung: Staaten der Europäischen Union

## HAFTUNGSHINWEIS

Die auf diesem Blatt enthaltenen Informationen repräsentieren ausschließlich den aktuellen Stand der Planung (September 2025). Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten sofern sich diese als technisch notwendig erweisen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Art und Umfang bestimmen sich ausschließlich nach dem Kaufvertrag, der Baubeschreibung, der Teilungserklärung sowie den damit verbundenen Anlagen.

## WEITERE INFORMATIONEN ZUM PROJEKT





# QUARTIER

## HIRTENGARTEN

WIR FREUEN UNS  
VON IHNEN ZU HÖREN

**ANSCHRIFT DER IMMOBILIE:**

Fitter Straße 19-21  
66663 Merzig / Hilbringen

**BAUTRÄGER: IMMO HIRTENGARTEN GMBH & CO. KG**

Merchinger Straße 69  
66663 Merzig