



Willkommen zu neuem Wohnen

Das Quartier: 2-5 Zimmer Neubau-Wohnungen

Wir bauen Ihr Zuhause – so lautet unser Versprechen. Dieses erfüllen wir jetzt mit einem hochattraktiven und nachhaltig geplanten Zukunftsprojekt am Tor zur Metropole München: In zentraler, dabei ruhiger und grüner Lage der urbanen Gemeinde Oberschleissheim bietet unser neues Quartier hOme lebenswerte Wohnvielfalt.

Die vier architektonisch anspruchsvollen Gebäude des Quartiers liegen an der St.-Margarethen-Straße, eingebettet in gepflegte Außenanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität. Zwei davon beherbergen moderne **2- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen**, die für Singles, Paare und Familien ein behagliches Zuhause und genau das Platzangebot bieten, das sie sich vorstellen – durchdacht ausgeführt in der bewährten Baywobau-Qualität. Selbst einziehen oder Vermieter werden: In Wohneigentum in hOme zu investieren, lohnt sich in jedem Fall.

### hOme – Ihr Zuhause in Oberschleissheim

- Ensemble aus vier attraktiven Gebäuden in zeitgemäßer Architektur
- Ökologisch sinnvolle Bauweise als Effizienzhaus 40 mit QNG\*-PLUS-Nachhaltigkeitsiegel – KfW-Förderung inklusive
- Zwei Gebäude mit 63 Eigentumswohnungen zum Kauf (zwei weitere mit 54 Mietwohnungen)
- 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 44 m<sup>2</sup> bis ca. 137 m<sup>2</sup>
- EG-Wohnungen mit Garten, Wohnungen in den OGs mit Balkon oder Dachterrasse
- Durchdachte Grundrisskonzepte und stilvolles, qualitätsstarkes Ausstattungspaket
- Photovoltaikanlagen zur umweltfreundlichen Stromerzeugung – bei hOme nicht nur auf dem Dach
- Mehr als nur grün: anspruchsvoll gestaltete Außenanlagen mit Fokus auf Biodiversität
- Drive mit E: Tiefgaragenstellplätze mit Ladeboxen ausstattbar
- Angenehmes, wohngesundes Raumklima durch eine schadstoffarme Bauweise, die durch Raumluftmessungen nach QNG\* belegt werden

\*QNG = Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude



### Sich wohlfühlen mit bestem Gewissen

#### Nachhaltigkeit

>Auch wir als Baywobau sind uns seit jeher dieser großen Verantwortung bewusst. So haben wir auch bei hOme den Fokus auf eine planerische Entwicklung gelegt, die in hohem Maße **Nachhaltigkeit** berücksichtigt. Diese beginnt bei der **werthaltigen Massivbauweise**, geht weiter über den Einsatz ressourcenschonender Energieträger und effizienter Technik und gipfelt in der anspruchsvollen Außenanlagengestaltung.

Alles mit dem Ziel, lebenswerten Wohnraum zu schaffen, der die strengen Kriterien des neuen staatlichen Gütesiegels „**Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude**“ (QNG) in der Stufe PLUS erfüllt – und damit einen enormen Mehrwert für heute und morgen, für die Eigentümer und die künftigen Bewohner, für die Nachbarschaft und die Gemeinde sowie für Natur und Klima bedeutet.

### Einfach tOp: Ersparnis und Werthaltigkeit durch grüne Umwelt- und Energiebilanz

hOme fußt auf dem KfW-Energiestandard „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ – mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (Programm-Nr. 298). Damit verbunden: die Erfüllung verschiedenster Kriterien und die Einhaltung bestimmter Richtwerte.

Dadurch wird mit einer Eigentumswohnung in hOme nicht nur ein solider Vermögenswert, sondern zugleich auch eine nachhaltige und höchst klimasensitive Immobilie erworben, die dem Standard „Effizienzhaus 40 QNG“ entspricht – und damit die Vorgaben in Sachen Klimawende und Nachhaltigkeit bereits heute nicht bloß umsetzt, sondern noch ein gutes Stück übertrifft.

Für Eigentümer wie Bewohner bedeutet das einen deutlich kleineren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck – und vor allem geringere Betriebs- bzw. Nebenkosten.

**Förderkredit-  
betrag für  
jede Wohnung  
150.000 €**

**Zinseinsparung  
(nach 10 Jahren):  
ca. 30.000 €  
(KfW-Zins 1,15% statt  
aktueller Marktzins ca. 3,35%)**



### Zuhause mit Oho-Effekt

Als Familie brauchen Sie viel Platz für Groß und Klein und einen gemeinsamen Mittelpunkt für alle. Als Paar wünschen Sie sich eine überschaubare, aber doch großzügige Wohnung, idealerweise mit privatem Homeoffice, für Gäste, Sport oder Hobbys. Als Single soll es kompakt und effizient sein, zugleich mit cleverer Funktionalität und modernem Komfort.

Gut, dass hOme all diese unterschiedlichen Bedürfnisse berücksichtigt: Das Angebot an Größen reicht vom 2-Zimmer-Apartment bis hin zur weitläufigen 5-Zimmer-Wohnung, jede mit privatem Freibereich. Erdgeschosswohnung mit Terrasse und privatem Garten, Etagenwohnung mit Balkon oder repräsentatives Dachterrassendomizil – die Vielfalt ist so individuell wie Ihre Wohnwünsche. Immer dabei: durchdachte Grundrisse, Wohnen/Kochen und Essen als offenes Raumkonzept, ruhige Rückzugsbereiche und effizient genutzte Flächen bei Bädern, Eingängen und Fluren. Ihr neues Zuhause in hOme heißt maßgeschneidert wohnen.

### Oh, wie schön

Und mehr noch. In hOme findet sich der hohe Nachhaltigkeitsanspruch in vielen Details umgesetzt. Vom Parkett vom nachhaltig produzierenden Hersteller bis zur wohngesunden Wandfarbe. Lassen Sie sich nachhaltig inspirieren – und von den zahlreichen Vorteilen begeistern.

#### Die Ausstattung im Überblick

- Aufzüge in jede Etage
- Stufenloser Zugang von außen und über die Tiefgarage
- Ausschließlich Tiefgaragen-Einzelstellplätze
- Elektrische Ladebox der IHRM am Stellplatz, bei SWM bestellbar
- Tiefgaragentor bequem per Fernbedienung zu öffnen
- Lichte Wohnraumhöhen über 2,50 m, im Dachgeschoss über 2,60 m (statt 2,40 m nach Bayerischer Bauordnung)
- Elektrische Rollläden
- Energieversorgung über umweltfreundliche Fernwärme und Photovoltaik
- Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- Handtuchheizkörper von KERMI in allen Bädern und Duschbädern
- Trinkwassersteigleitungen aus Edelstahl für ausgezeichnete Hygiene und hohe Korrosionssicherheit
- Bodenebene Duschen von KALDEWEI
- Echtglas-Buschabtrennungen von DUKA
- Sanitärkeramik mit geradlinig-leichtem Design – modern, zeitgemäß, dazu ansprechende Armaturen, Toiletten selbstverständlich spülrandlos
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in jeder Wohnung
- Eichenparkett von BAUWERK (Partner des Sentinel-Haus-Instituts\*\*) in allen Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitsräumen, offenen Küchen, Fluren und Dielen in einer von sechs Varianten
- Fliesen von MARAZZI in den Sanitärräumen und Abstellkammern – mehrere Kombinationen zur Auswahl
- Schalterprogramm von BUSCH-JAEGER, Architekten-Programm Future Linear (Bauhaus-Design)
- Multimediasen für TV/Rundfunk in jedem Wohnraum – bis maximalen Gestaltungsfreiraum
- Ultraschnelles Internet bei Vodafone bestellbar (Mbit/s = 1 Gbit/s)
- CAT-7-Verkabelung zu jedem Wohnraum
- Selbsterzeugter PV-Balkon- oder -Fassadenstrom je Wohnung
- Wohnungseingangstüren in einbruchhemmender Ausführung
- Fenster mit einbruchhemmender Pilzkopfverriegelung im Erdgeschoss
- Rollläden mit Hochschiebeschutz
- Einbruchhemmendes Schließsystem
- Farbvideogegegensprechanlagen von BUSCH-JAEGER oder SIEDLE



### Voller schöner Möglichkeiten

**Oberschleissheim** erfüllt vieles, was man sich von einer urbanen, aber zugleich beschaulichen Wohnlage wünscht: eine umfassende Infrastruktur – mit Einkaufsmöglichkeiten und Wochenmarkt, Restaurants und Cafés, Kindergärten und Schulen, medizinischer Versorgung, Sport- und Freizeitangeboten.

Oberschleissheim ist eine der Wohnlagen, die zahllose Vorzüge vereinen, aber nicht viel Aufhebens darum machen. Das macht die Gemeinde, die im Norden an das Stadtgebiet Münchens anschließt und damit Teil der attraktiven und entwicklungsstarken Metropolregion ist, zu einem echten Geheimtipp.

Oberschleissheim hat alles: Urbanität und Natur, Tradition und Innovation, Bodenständigkeit und Dynamik. Ein unvergleichlich reizvoller Ort also, der eine schöne Ausgewogenheit für Alltag und Freizeit bereithält. Vom interessanten Arbeitsplatzangebot der zahlreichen Unternehmen im Münchner Norden – im Umfeld haben global operierende Konzerne, erfolgreiche Mittelständler, kleine Spezialisten und aufstrebende Start-ups ihren Sitz – bis hin zur idealen Verkehrsanbindung stimmt hier alles. Inklusiv eine unschlagbare Lebensqualität durch Natur, Kultur und Freizeitmöglichkeiten.

### Echte Wohlfühlage

**Wo, wenn nicht hier?** Historische Schlossanlagen lassen auf wunderbare Weise die Vergangenheit aufleben. Grünflächen, Parks und Wasserläufe laden zum Spazieren, Erholen und Durchatmen ein. Die Verkehrsanbindung könnte idealer nicht sein: Mit der Nähe zu den drei Autobahnen A 99, A 9 und A 92 sowie zu den wichtigen Verkehrsachsen B 471 und B 13 sind Ziele in allen Richtungen schnell erreicht. Dazu kommt der S-Bahn-Anschluss, der mit der S1 eine direkte Verbindung in Richtung Stammstrecke und Innenstadt Münchens bzw. zum Airport bietet. Zudem sorgt ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz mit drei Buslinien für kurze Wege. Wohlfühlen leicht gemacht: Ihr Zuhause in hOme komplettiert die zahlreichen Vorzüge der sympathischen Gemeinde noch mit einem besonders idealen Standort innerhalb dieser: Mit der Adresse in der St.-Margarethen-Straße haben Sie alles in liegender Reichweite, viele Ziele liegen nur einer Spaziergasse oder einer Fahrradfahrt entfernt.

### Happy Day ...

Zum Genießen schön: Rund um Ihr neues Zuhause eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für eine gelungene Auszeit oder eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Drei prachtvolle Schlösser, das Alte und das Neue Schloss Schleissheim sowie Schloss Lustheim, zeugen von der eindrucksvollen Historie der Gemeinde und laden mit gepflegten Parks und Schlosskanälen zum Besuch ein. Auch in den staatlichen Museen sowie am über 100 Jahre alten Flugplatz mit der Flugwerft Schleissheim des Deutschen Museums wird Geschichte eindrucksvoll erlebbar. Wen es in die Natur zieht, der findet im Waldgebiet Bergwald das perfekte Ziel, in dessen Zentrum ein Restaurant wie geschaffen für eine Stärkung ist.

Ausgleich in der Natur auf sportliche Art? Dann erwarten Sie an der nur wenige Fahrradmile entfernten Regattaanlage neben der berühmten Olympia-Ruderstrecke auch Tennisplätze, Beachvolleyball-Plätze oder der Regattasee zum Schwimmen oder Stand-up-Paddeln. Baden – auch mit Hund – kann man am Mallerthofer See, der von einem weiten Naturschutzgebiet umgeben ist. Und auch rund um den Isar-Schleißheimer-Kanal erstreckt sich weitläufiges Grün, durchzogen von idyllischen Wegen zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren.

