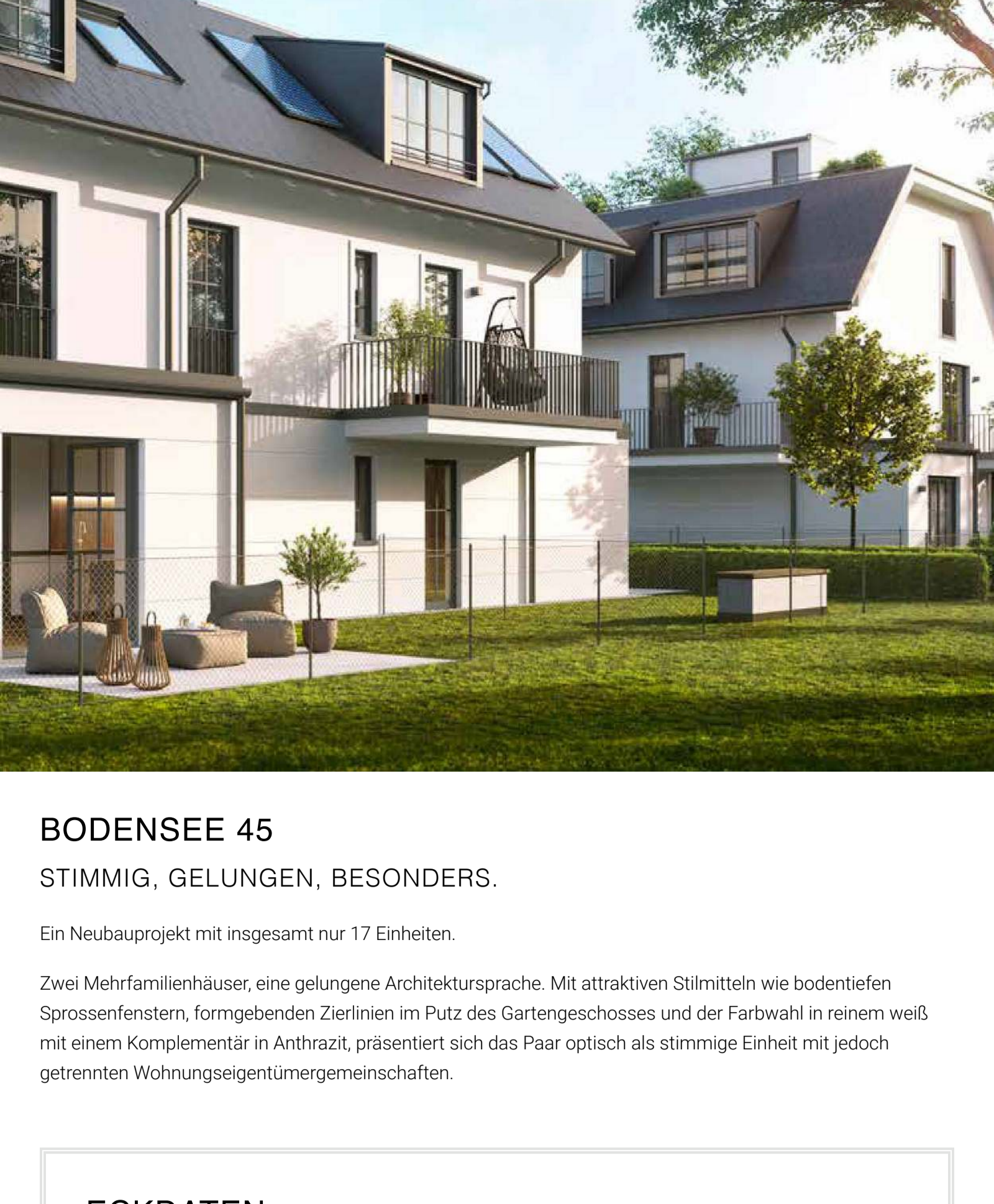


# LEBEN IN VERTRAUER NACHBARSCHAFT BODENSEE 45



## BODENSEE 45

STIMMIG, GELUNGEN, BESONDERS.

Ein Neubauprojekt mit insgesamt nur 17 Einheiten.

Zwei Mehrfamilienhäuser, eine gelungene Architektursprache. Mit attraktiven Stilmitteln wie bodentiefen Sprossenfenstern, formgebenden Zierlinien im Putz des Gartengeschosses und der Farbwahl in reinem weiß mit einem Komplementär in Anthrazit, präsentiert sich das Paar optisch als stimmige Einheit mit jedoch getrennten Wohnungseigentümergeinschaften.

## ECKDATEN

- Wohneinheiten 17
- Mehrfamilienhäuser 2
- Zimmeranzahl von 1 bis 4 Zimmern
- Wohnflächen ca. 30 m<sup>2</sup> - ca. 100 m<sup>2</sup>
- Gartenflächen ohne Terrasse ca. 15 m<sup>2</sup> - ca. 165 m<sup>2</sup>
- Penthouse mit Liftzugang und Dachterrasse
- 3 Dachgeschosswohnungen mit Dachterrasse
- Tiefgarageneinzelstellplätze 17
- Fahrradstellplätze innen 12, außen 12
- Baubegleitung durch DEKRA zur internen Qualitätssicherung\*

\* Die Protokolle dienen nur der internen Qualitätssicherung und sind nicht Bestandteil der Kundenunterlagen.

## RAUMKONZEPT

### PRIVATE FREISITZE

Fast jede Wohnung wird durch einen angenehm großen Freisitz ergänzt. Die Gartenwohnungen bieten zusätzlich einen bis zu ca. 165m<sup>2</sup> großen, privaten Garten.



## SIE HABEN DIE WAHL

Unser Projekt Bodensee 45 bietet einen Mix aus Ein- bis Vierzimmerwohnungen, die sich perfekt für jede Lebenssituation eignen.

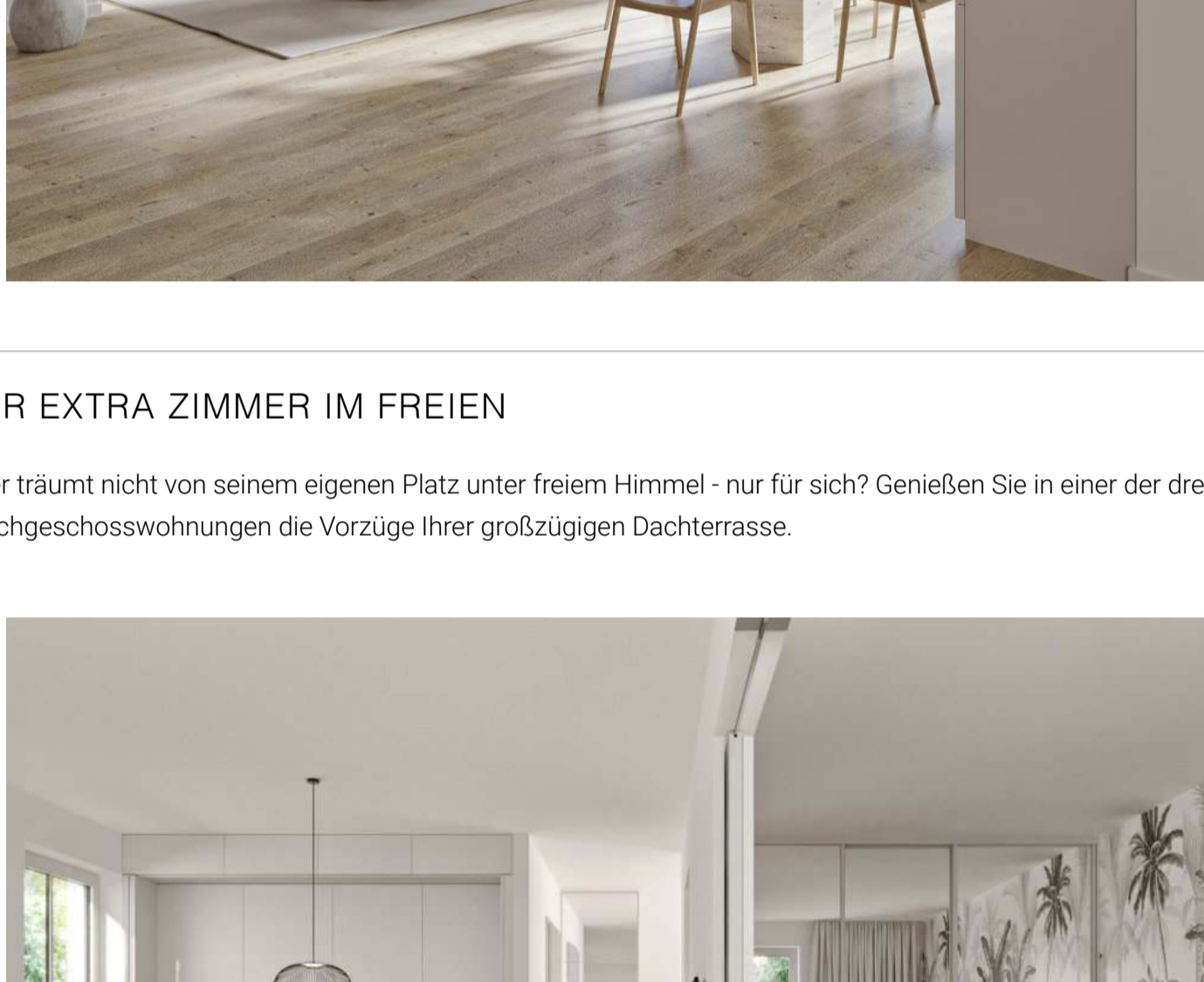
## ZUHAUSE MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Offene Wohnbereiche und bodentiefe Fenster sind Teil unserer Architektur und schenken jeder Wohnung ein gesundes und großzügiges Raumgefühl.



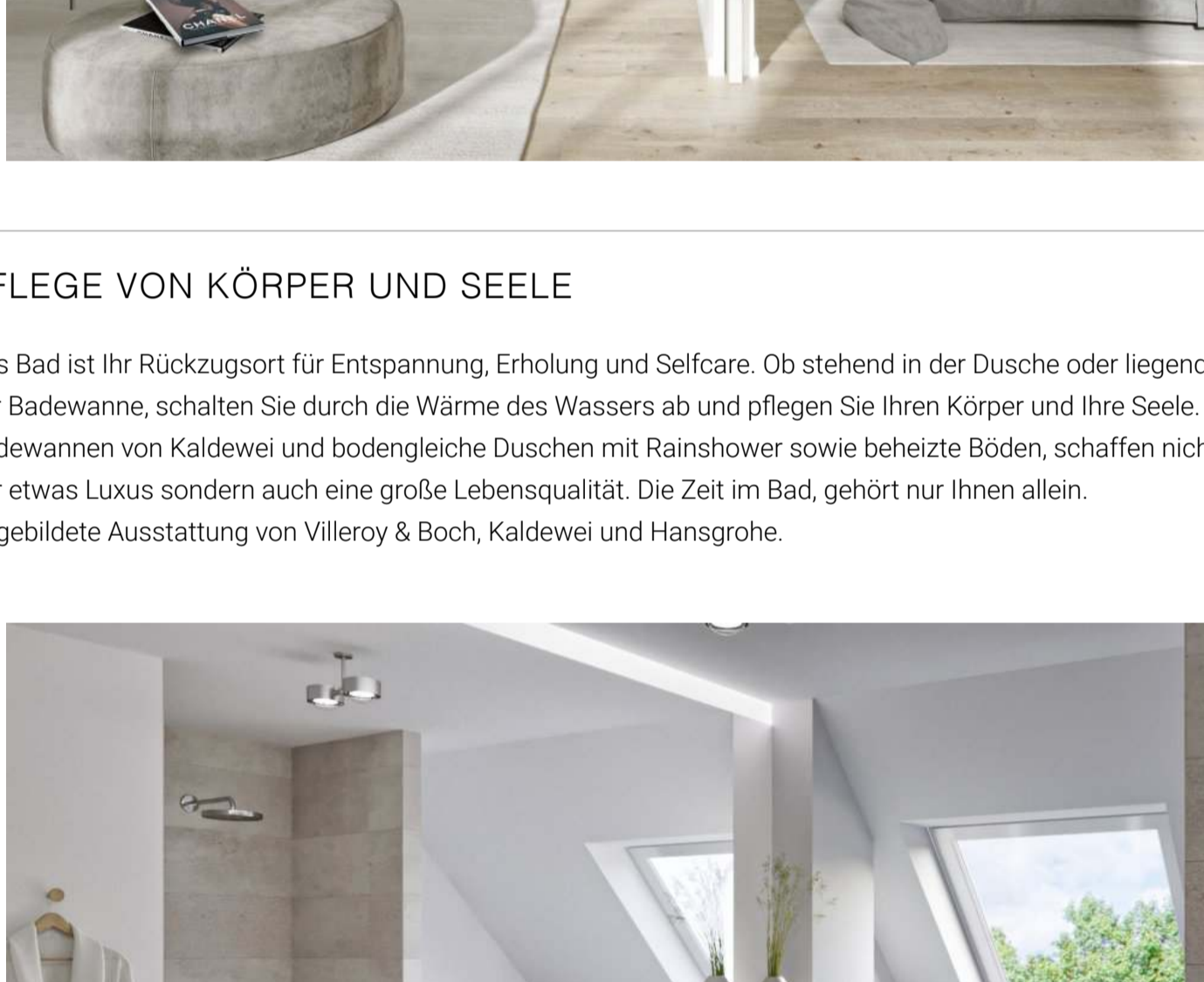
## PERSONLICHER RÜCKZUGSORT

Ist das Schlafzimmer der persönlichste Raum jeder Wohnung? Wir denken ja. Daher legen wir in der Planung besonderen Wert darauf, dass dieser Ort zu Ihrem besonderen Rückzugsort wird. Schlafen Sie sich gesund.



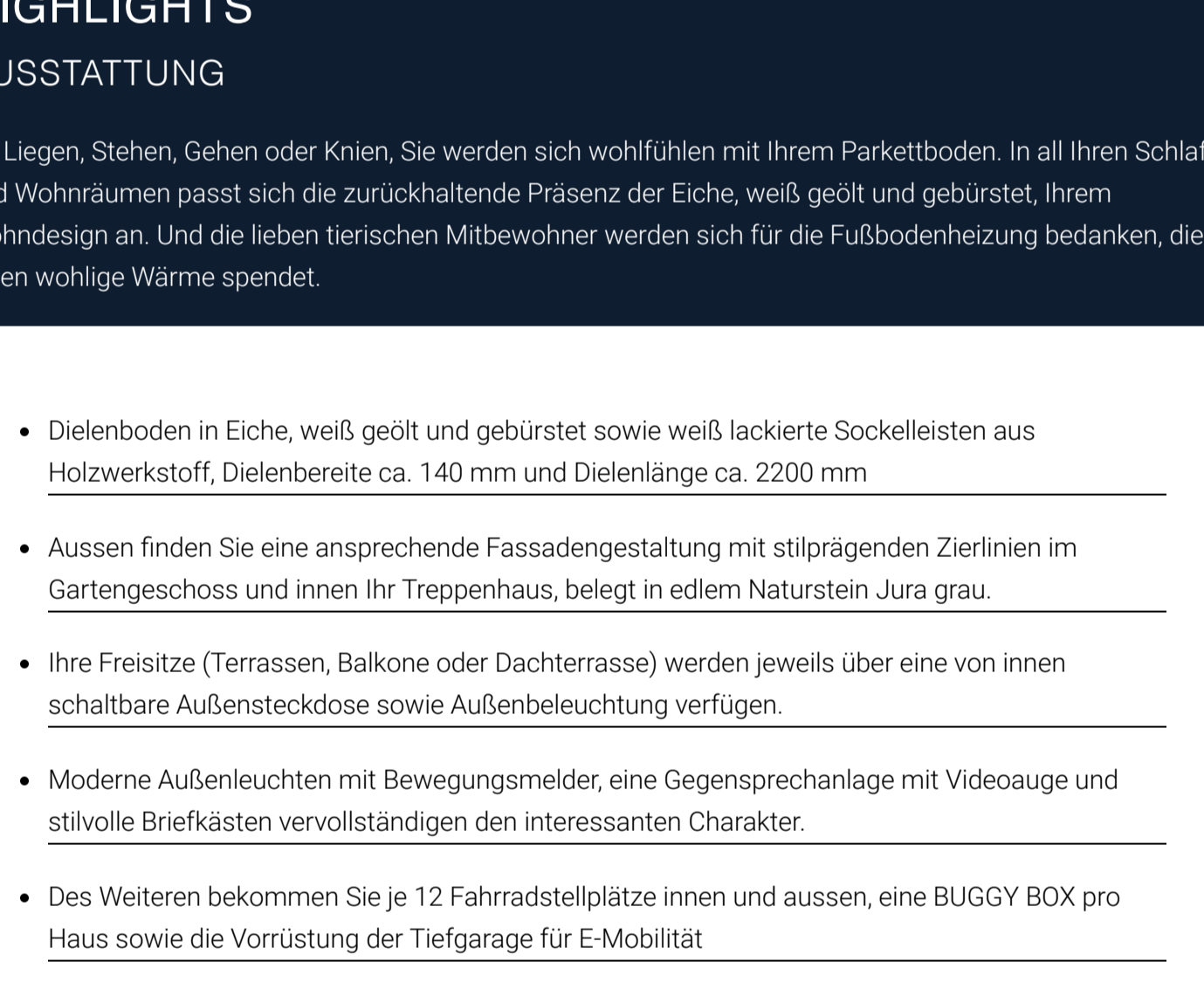
## IHR EXTRA ZIMMER IM FREIEN

Wer träumt nicht von seinem eigenen Platz unter freiem Himmel - nur für sich? Genießen Sie in einer der drei Dachgeschosswohnungen die Vorzüge Ihrer großzügigen Dachterrasse.



## PFLEGE VON KÖRPER UND SEELE

Das Bad ist Ihr Rückzugsort für Entspannung, Erholung und Selfcare. Ob stehend in der Dusche oder liegend in der Badewanne, schalten Sie durch die Wärme des Wassers ab und pflegen Sie Ihren Körper und Ihre Seele. Badewannen von Kaldewei und bodengleiche Duschen mit Rainshower sowie beheizte Böden, schaffen nicht nur etwas Luxus sondern auch eine große Lebensqualität. Die Zeit im Bad, gehört nur Ihnen allein. Abgebildete Ausstattung von Villeroy & Boch, Kaldewei und Hansgrohe.



## HIGHLIGHTS

### AUSSTATTUNG

Ob Liegen, Stehen, Gehen oder Knien, Sie werden sich wohlfühlen mit Ihrem Parkettboden. In all Ihren Schlaf- und Wohnräumen passt sich die zurückhaltende Präsenz der Eiche, weiß geölt und gebürstet, Ihrem Wohndesign an. Und die lieben tierischen Mitbewohner werden sich für die Fußbodenheizung bedanken, die Ihnen wohlige Wärme spendet.

- Dielenboden in Eiche, weiß geölt und gebürstet sowie weiß lackierte Sockelleisten aus Holzwerkstoff, Dielenbreite ca. 140 mm und Dielenlänge ca. 2200 mm
- Außen finden Sie eine ansprechende Fassadengestaltung mit stilprägenden Zierlinien im Gartengeschoss und innen Ihr Treppenhaus, belegt in edlem Naturstein Jura grau.
- Ihre Freisitze (Terrassen, Balkone oder Dachterrasse) werden jeweils über eine von innen schaltbare Außensteckdose sowie Außenbeleuchtung verfügen.
- Moderne Außenleuchten mit Bewegungsmelder, eine Gegensprechanlage mit Videoauge und stilvolle Briefkästen vervollständigen den interessanten Charakter.
- Des Weiteren bekommen Sie je 12 Fahrradstellplätze innen und aussen, eine BUGGY BOX pro Haus sowie die Vorrüstung der Tiefgarage für E-Mobilität
- Parkettboden auf allen Etagen aus Eiche weiß geölt und gebürstet,verlegt als zeitloser Schiffsboden. Alle Wohn-, Schlaf- und Badräume verfügen über eine Fußbodenheizung.
- Viel Licht rein, Kälte raus – die dreifach Isolierverglasung Ihrer Fenster sorgen für eine angenehme Atmosphäre, ergänzt durch den Komfort elektrisch bedienbarer Rollläden.
- Deutsche Traditionsunternehmen liefern edle Drückergarnituren für Fenster und Türen (Marke FSB) und das ästhetisch schöne Schalterprogramm in weiß-matt (Busch-Jaeger)
- Durch das aufmerksame Zuhören im Austausch mit unseren Kunden, entwickeln wir perfekt geplante Grundrisse, die nachhaltig in Ihrer Nutzung sind und in jede Ihrer Lebensphasen passen
- In Ihrem neuen Bad mit Wellnessflair sind Wand- und Bodenbeläge aus Feinsteinzeug. Wählen Sie Ihr Design aus 14 Farb- und Oberflächenvariationen aus.
- Für ästhetisch anspruchsvolle und eine nachhaltige Badausstattung haben wir für Sie namhafte deutsche Hersteller wie Duravit, Grohe, Kaldewei und Villeroy & Boch gewählt
- Auch für Ihre nachhaltige Badausstattung wurden Produkte namhafter deutscher Hersteller wie Duravit, Grohe, Kaldewei und Villeroy & Boch gewählt.

## „IHR NEUES VIERTEL IST GRÜN“

### STADT IN DER STADT

Nach seinem Dornröschenschlaf bis Ende der 1990er wurde Pasing sehr harmonisch und geradezu liebevoll modernisiert und entwickelt. Der ursprüngliche Charakter einer eigenen Stadt Renovierung des Marienplatzes, der Verkehrsberuhigung der Landsberger Strasse und der Pflege der Grünanlagen nieder. Gemeinsam mit den Pasing Arcaden, den Gastronomen, den Kulturschaffenden und dem ganz eigenen Esprit entstand eine für München einzigartige Stadt in der Stadt.

### BODENSEE 45 - PASING

Bodensee 45 ist umgeben von allem, was das Leben wertvoll macht. Um den Bahnhof mit seinem ÖPNV und den Marienplatz herrscht ein lebendiger Trubel, den man eher von großen Städten kennt. Ankunft, Abfahrt, Shoppen, Essen, Trinken, Verweilen, Freunde treffen, oder einfach auf dem Viktualienmarkt und in den Pasing Arcaden flanieren und entlang der Würm, im naheliegenden Pasinger Stadtpark oder zum Wasserschloss spazieren.

Für Behördengänge müssen Sie Pasing nicht verlassen. Eriedigen Sie diese Themen im schönen Pasinger Rathaus, wo sich die einzige Außenstelle des Münchner Kreisverwaltungsreferats befindet.

### FREIZEIT

Nutzen Sie die zahlreichen, umliegenden Sport- und Freizeitangebote für Leib und Seele. Day Spa, Fitnessstudio, Yoga, Pilates oder die naheliegende Sportgemeinde Pasing von 1888, die verschiedene Sportarten wie Fußball, Handball, Hockey und Turnen für Groß und Klein anbietet. Ganzjährig lädt das Westbad zu einem Besuch ein.

Und wenn es einfach mal raus ins Grüne gehen soll, dann haben Sie mit Ihrer neuen Adresse ebenfalls die besten Voraussetzungen. Was der Englische Garten für München ist, ist der Pasinger Stadtpark für die Pasinger. Seine idyllischen Auen beginnen vor Ihrem Zuhause und erstrecken sich entlang der Würm bis nach Gräfelfing. Eine Radstrecke führt ins 5-Seen-Land und darüber hinaus bis ins Alpenvorland.

Auch das berühmte Nymphenburger Schloss mit seinen Parkanlagen und der beliebte Hirsgarten mit Wildgehege und Biergarten liegen nicht weit entfernt. Die Kultureinrichtung Pasinger Fabrik wird Sie regelmäßig mit diversen Veranstaltungen erfreuen: ob Musik-, Theater- und Operaufführungen oder wechselnde Kunstausstellungen, das kulturelle Angebot ist ausgesprochen groß.

### GUT VERNETZT

Durch die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gelangen Sie in wenigen Minuten in die Münchner Innenstadt. Dieses Angebot wird in den nächsten Jahren durch den Ausbau der zweiten S-Bahn-Stammstrecke sowie der Verlängerung der U-Bahnlinie U5 über Pasing nach Freiamt sogar noch deutlich verbessert. Mit der S-Bahn-Linie S8 erreichen Sie den Münchner Flughafen ohne umsteigen zu müssen in 45 Minuten. Für diverse Langstreckenziele punktet der Pasinger Bahnhof mit einem eigenen ICE-Anschluss.

### LEBENSNOTWENDIG

Ihren täglichen Bedarf decken Sie in den nahegelegenen Bäckereien, den verschiedenen Supermärkten sowie den hochwertigen Bio- und Feinkostläden. Auch das Angebot an verschiedenen guten Restaurants, schönen Biergärten und charmanten Cafés lässt keine Wünsche offen. Durch das Pasinger Krankenhaus, mehreren Apotheken und vielen Arztpraxen ist für beste medizinische Versorgung gesorgt.

