



STADTHAUS AURIKELSTRASSE 7

Stadthaus • 81377 München • Großhadern - Blumenviertel

Das Objekt - die Wohnungen

Die moderne Wohnanlage besteht aus vier attraktiven Wohneinheiten die nach Süden bzw. Westen ausgerichtet sind.

Die barrierefreien Erdgeschosswohnungen verfügen neben den stufenlosen Zugängen und schönen Privatgärten auch über jeweils ein großzügiges Souterrain in Wohnraumqualität (Bodentiefe Fenstertüren / große Lichtschächte für mehr Tageslicht / elektrische Rollos / Echtholzparkett / Fußbodenheizung und großem Bad mit Fenster.

Sie erreichen alle Etagen der vier Wohnungen sowohl über das Gemeinschaftstreppenhaus mit Aufzug als auch über die innenliegenden Wohnungstreppe, welche jeweils zwei Etagen jeder Wohnung miteinander verbinden.

Die Obergeschosswohnungen verfügen über großzügige und gut nutzbare Terrassen. Die mit den Obergeschosswohnungen verbundenen Dachgeschosswohnungen erhalten je eine Hälfte der umlaufenden Dachterrasse. Es erwartet Sie eine durchdachte Grundrissgestaltung und moderner, hochwertiger Ausstattungsstandard.

Die schönen Grundrisse sowie eine ideale Aufteilung in nur vier Einheiten zeichnet das moderne Stadthaus auf einem sehr schönen Grundstück in einem familienfreundlichen und ruhigen Wohngebiet aus. Das Wohnhaus verbindet sinnvolle Planung mit Eleganz und Funktionalität. Großförmige Fensterelemente sorgen für viel Tageslicht in Räumen und Bädern.

Die Hobbyräume mit bodentiefen Fenstertüren unterstreichen das Konzept der großzügig belichteten Wohnanlage mit viel Licht im Souterrain Bereich. Das Anwesen verfügt über Mehrfachparker.



Ausstattung

Moderne Technik

Das Haus wird gemäß EnEV errichtet. Die Außenwände werden aus hochwärmedämmenden Ziegelmauerwerk (36,5 cm) mit integrierter Wärmedämmung aus natürlichem Vulkangestein (Perlit) hergestellt. Als modernes Heizsystem kommt eine Wärmepumpe in Verbindung mit Solarthermie zur Ausführung. Schall- und Wärmeschutzverglasung sowie eine sinnvolle Konzeption der Haustechnik sorgen für einen sehr niedrigen Energieverbrauch.

Die Qualität

Die RS Projektbau GmbH errichtet Ihre Anlagen über bekannte und bewährte Handwerksfirmen aus dem Münchner Raum. Die Qualitätssicherung hat hohe Priorität. Selbstverständlich werden neben der eigenen Qualitätsprüfung sämtliche Wohnanlagen von Beginn bis zur Übergabe in den verschiedenen Phasen von einer unabhängigen Prüforganisation (TÜV Süd oder DEKRA) begleitet, überprüft und abgenommen.

Freuen Sie sich auf:

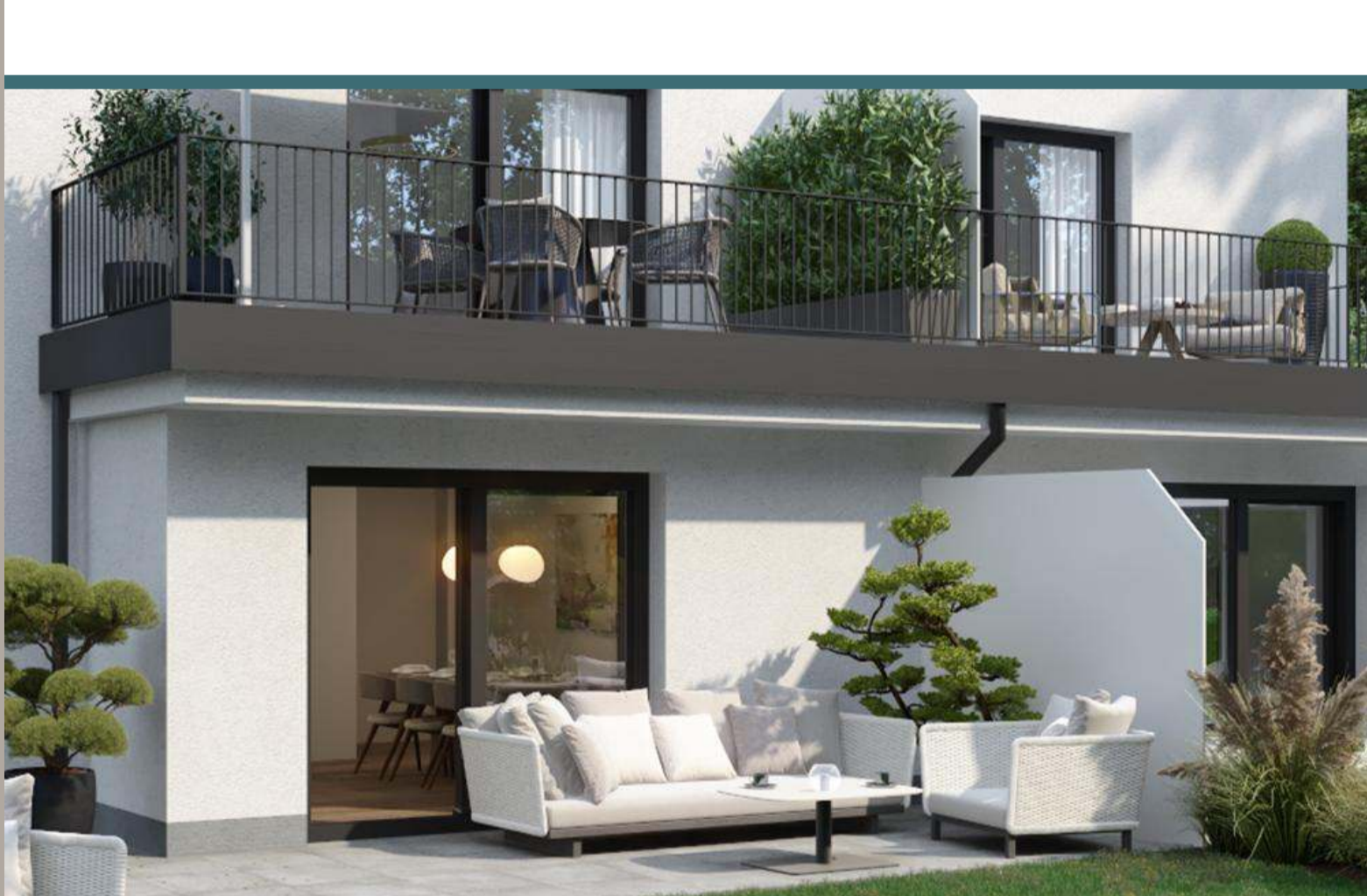
- solide Ziegelbauweise mit 36,5 cm starkem Qualitätsmauerwerk ohne Wärmeverbundsystem
- aufwendige Gesimse sowie Spenglerarbeiten aus hochwertigem Antra-Zink
- Videosprechanlage sowie elektrische Rollläden mit Zentral- und Einzelsteuerung
- Treppenhaus mit hochwertigem Granitbelag und Edelstahlhandlauf
- Fenster und Fenstertüren Sicherheitsklasse RC2
- Stromanschluss an jedem PKW-Stellplatz
- eine großzügige Belichtung durch großförmige Fenster und Fenstertüren sowie schöne und helle Tageslichtbäder
- hochwertige Echtholz- oder Fertigparkettböden in allen Wohn-, Schlaf- und Hobbyräumen
- individuelle Fliesenauswahl und weißlackierte Holztüren
- komfortable Fußbodenheizung (mit Einzelraumregelung) in allen Aufenthaltsräumen
- Warmwasserbereitung per Solarthermie mit Heizungsunterstützung
- dezentrale schallgedämmte Wohnraum Be- und Entlüftungsanlage
- massive Bauweise mit hochwertigen Dämmziegeln Energieeffizienz A+
- geflieste bodengleiche Duschen

Entree und Treppenhaus:

- Fußboden- und Treppenbelag aus Naturstein
- Treppenlauf als Schlosserkonstruktion
- Aufzug / Lift vom KG bis DG

Interieur:

- repräsentative Raumhöhe von ca. 2,52 m im KG, Erd- und Obergeschoss
- fantastische ca. 2,60 m Raumhöhe im Dachgeschoss
- bodengleiche geflieste Duschen



Der Stadtteil

Das Blumenviertel in Großhadern zählt zu einem der begehrtesten Stadtteile in München. Das grüne und natürlich gewachsene Wohnviertel ist baulich vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Wohnanlagen mit Gartenstadtcharakter geprägt.

Der lebendige Stadtteil zeichnet sich durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Kitas, Arztpraxen und Apotheken sowie eine Vielzahl an Biergärten und hervorragender Gastronomie aus. Der wöchentliche traditionelle Bauernmarkt und eine der beliebtesten Konditoreien Münchens machen das Viertel besonders begehrt.

Mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im angrenzenden Waldfriedhof und Forstenrieder Park sowie den mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichenden Starnberger See, bietet Großhadern alles, was ein lebendiger Stadtteil braucht und das Leben angenehmer macht.

Das Grundstück

Das Grundstück, auf dem wir unsere klassisch moderne Stadtvilla mit nur 4 attraktiven Wohneinheiten errichten, befindet sich mitten im Großhaderner Blumenviertel. Fußläufig erreichen Sie in nur wenigen Minuten zahlreiche Angebote an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen sowie Kitas, Restaurants, Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Auch das LMU-Klinikum und das Krankenhaus Klinikum Großhadern befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Nur wenige Minuten mit dem Fahrrad bietet der Waldfriedhof und der Forstenrieder Park mit dem großen Angebot an Sport- und Erholungsmöglichkeiten sowie die Nähe zum Starnberger See wunderbare Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung steht Ihnen die in einer Minute zu Fuß erreichbare Bushaltestelle zur Verfügung, mit welchem Sie in wenigen Minuten zur U-Bahnlinie U6 kommen. Zudem ist die U6 auch mit dem Fahrrad in ca. 8 Minuten zu erreichen.

Die zentrale und doch verkehrsberuhigte Lage des Grundstücks und die Nähe zu den schönen Naherholungsgebieten machen die Immobilie besonders wertvoll.