



THE AMBIENCE

ready to live

04 INTRO

06 HIGHLIGHTS

08 LAGE

12 OBJEKT

20 WOHNUNGEN

46 IMPRESSUM





DREI HÄUSER, 52 NEUBAU- WOHNUNGEN – UND SOFORT BEZUGSFERTIG

THE AMBIENCE bietet fertiggestellte Neubau-Eigentumswohnungen, die Sie jederzeit besichtigen und kurzfristig erwerben können – ohne Bau- oder Fertigstellungsrisiko. Drei Häuser mit 52 Wohnungen, geplant vom international anerkannten Architekten Sergei Tchoban, verbinden hochwertige Architektur mit effizienten Grundrissen. Die Lage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der grüne Hofgarten und die weitere Quartiersentwicklung durch renommierte Premium-Projektentwickler lassen zudem einen attraktiven Wertzuwachs erwarten.

intro

ZEHN GUTE GRÜNDE FÜR DAS INVESTMENT IN THE AMBIENCE

10. Private Außenbereiche
Alle Wohnungen verfügen über Balkon, Loggia oder Terrasse und bieten mit dem grünen Hofgarten eine ruhige und natürliche Wohnatmosphäre.

9. Holzfenster und Rollläden
Holzfenster mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden bieten eine natürliche Optik, hervorragende Dämmwerte und sind besonders langlebig.

8. Nachhaltige Bauweise
KfW-55-Standard, EcoCrete-Beton, PV-Anlagen und Fernwärme sorgen für wirtschaftliches und zukunftsfähiges Wohnen.

7. Hervorragende Anbindung
Zwischen Theodor-Heuss-Platz und Spandauer Damm – U-Bahn, Bus und schnelle City-Anbindung in alle Richtungen.

6. Gute Lage in Westend
Wohnen im begehrten Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf – grün, urban, ruhig und bestens an City, Kultur und Parks angebunden.



1. Schon ab 6.200 EUR pro m²
Voraussichtlich ist THE AMBIENCE derzeit das attraktivste Neubau-Wohnungsangebot in Berlin – und das ganz ohne Bau- oder Fertigstellungsrisiko.

2. Sofort einziehen
52 bezugsfertige Neubau-Eigentumswohnungen in Berlin-Westend – Sie können sofort besichtigen, kurzfristig kaufen und innerhalb weniger Wochen einziehen.

3. Jede Wohnung besichtigen
Alle Eigentumswohnungen sind fertiggestellt und jederzeit begehbar – suchen Sie sich Ihre persönliche Traumwohnung direkt vor Ort aus.

4. Hochwertige Ausstattung
Hoher Komfort ist schon eingebaut: Nobilia-Küchen, Markeneinbaugeräte, Parkettböden, Designerfliesen und komfortable Fußbodenheizung.

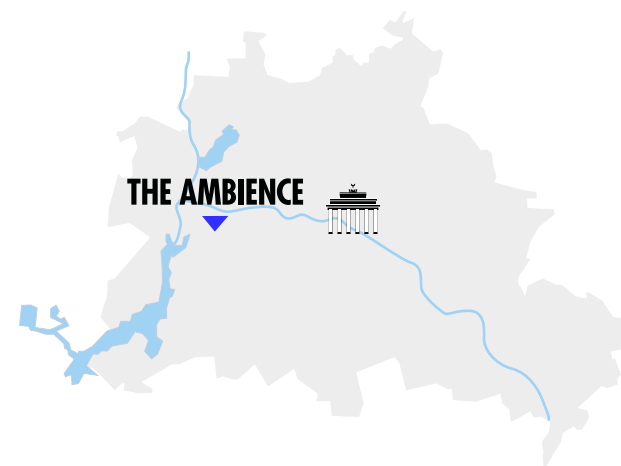
5. Attraktiver Wertzuwachs
Steigende Preise sind sehr wahrscheinlich – das Quartier wird durch renommierte Premium-Projektentwickler hochwertig weiterentwickelt.



Berlin

ENTFERNUNGEN

Schloss Charlottenburg	3,5 km
Grunewald	6,2 km
Kantstraße	6,3 km
Tiergarten	7,9 km
Kurfürstendamm	8,5 km
Brandenburger Tor	10 km



lage

NAH. LEBENDIG. KOMFORTABEL.



Das THE AMBIENCE in der Reichsstraße liegt an einer lebendigen Einkaufs- und Genussmeile. Entlang der Allee finden sich zahlreiche Geschäfte und Supermärkte für den täglichen Bedarf, ergänzt durch klassische Fachgeschäfte und kleine Boutiquen. Für kulinarische Abwechslung sorgen gemütliche Cafés, Bäckereien und Restaurants in unmittelbarer Nähe – von feinen Törtchen im Wiener Conditorei Caffeehaus bis hin zu handverlesenen Delikatessen bei Lindner Esskultur. Alles, was das Leben bequem macht, liegt hier nur wenige Schritte entfernt.



Die Confiserie Sawade in der Reichsstraße 95 und das Ristorante Piccolo Mondo in der Reichsstraße 9 prägen das gastronomische Angebot vor Ort.



**REICHSSTR. 55**

13 Wohnungen

2,5–4 Zimmer

Wohnfläche
ca. 74–158 m²

Abb. rechts

REICHSSTR. 56

26 Wohnungen

1–4,5 Zimmer

Wohnfläche
ca. 42–128 m²

Abb. Mitte

REICHSSTR. 57

13 Wohnungen

1–4 Zimmer

Wohnfläche
ca. 43–151 m²

Abb. links



EIN INTERNATIONAL ANERKANNTER MEISTER SEINES HANDWERKS



„Architektur sollte den Ort nicht dominieren, sondern ihn lesen, interpretieren und weiterdenken.“

Sergei Tchoban, Architekt

Die Reichsstraße in Berlin-Westend ist geprägt von Ruhe, Großzügigkeit und architektonischer Kontinuität. Der Entwurf reagiert auf diese Qualitäten mit einer Architektur, die Zurückhaltung und Präzision in den Mittelpunkt stellt.

Klare Proportionen, eine fein gegliederte Fassade und eine reduzierte Materialität definieren das äußere Erscheinungsbild. Das Gebäude fügt sich selbstverständlich in das gewachsene Stadtbild ein – und besitzt zugleich eigenständigen Charakter. Es entsteht eine ruhige Präsenz, die den Ort respektiert und zugleich zeitgemäß interpretiert.

Architektur wird hier als langfristiger Beitrag zum Stadtraum verstanden. Qualität zeigt sich nicht im Effekt, sondern in Dauerhaftigkeit, Detailtiefe und gestalterischer Konsequenz. Der Entwurf verzichtet bewusst auf modische Gesten zugunsten einer zeitlosen Haltung.

Diese Haltung setzt sich im Inneren fort: klare Raumstrukturen, großzügige Proportionen und eine hohe Aufenthaltsqualität prägen die Wohnräume. Architektur wird nicht inszeniert, sondern erlebbar gemacht – ruhig, selbstverständlich und wertig.



EIN STADTQUARTIER ENTWICKELT SICH ZU EINEM WOHNAREAL MIT AMBIENTE



Mit THE AMBIENCE gibt der Berliner Projektentwickler Reichsstraße Grundstücksgesellschaft mbH den Startschuss für die hochwertige Entwicklung eines großzügigen Stadtareals. Alle umliegenden Grundstücke sind bereits an renommierte Premiumentwickler verkauft, die das Quartier in den

kommenden Jahren deutlich aufwerten werden – ein starkes Signal für langfristigen Wertzuwachs. Der großzügig gestaltete Innenhof erinnert an einen urbanen Hofgarten; die Erdgeschosswohnungen erhalten hier private Gärten und profitieren vom ruhigen, grünen Charakter des Ensembles.





Die Visualisierungen zeigen teilweise Sonderausstattung

wohnungen



Die Visualisierungen zeigen teilweise Sonderausstattung

DIE WOHNUNGEN BIETEN UNTERSCHIED- LICHE GRUNDRISSE UND CHARAKTERE

Jedes Haus überzeugt mit einer eigenen Formensprache, einer individuellen Ausrichtung und einer klar definierten Materialität. Auch die Wohnungen besitzen jeweils ihre eigene Perspektive – sei es in den grünen Hofgarten oder auf die umliegenden Grünräume. So entsteht eine Wohnwelt, in der jede Einheit ein echtes Unikat ist. Die Vielfalt mündet in ein stimmiges, harmonisches Gesamtbild.

Großzügige Fenster lassen viel Tageslicht in das Wohnzimmer und schaffen ein helles,

angenehmes Wohnambiente. Balkone und private Gärten erweitern den Wohnraum um persönliche Rückzugsorte im Freien. Hochwertiges Parkett und Fußbodenheizung schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Für Alltagskomfort sorgt ein Aufzug, der vom Untergeschoss direkt bis zur jeweiligen Etage führt. Ein besonderes Highlight bilden die Wohnungen im obersten Geschoss – mit viel Sonne und weitem Blick über die Umgebung.



In den 2-Zimmer-Wohnungen beginnt jeder Tag mit Leichtigkeit. Der offene Wohnbereich schafft Raum für das Wesentliche – Kochen, Arbeiten, Entspannen. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und machen die Wohnung zu einem Ort, der zum Chillen einlädt. Ideal für alle, die Stil, Effizienz und kurze Wege schätzen: ein Zuhause, das den Alltag ordnet und gleichzeitig Freiheit schenkt.

2 zimmer



Die 3-Zimmer-Wohnungen verbinden Großzügigkeit mit klarer Struktur: ein Wohnraum, der sich mit dem Leben verändert. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer – hier findet alles seinen Platz. Die hochwertigen Materialien und die ruhigen Grünblicke verleihen jedem Tag eine besondere Qualität. Ein Zuhause, ideal für Paare, die großzügig wohnen möchten und ihre Zukunft planen.



3 zimmer



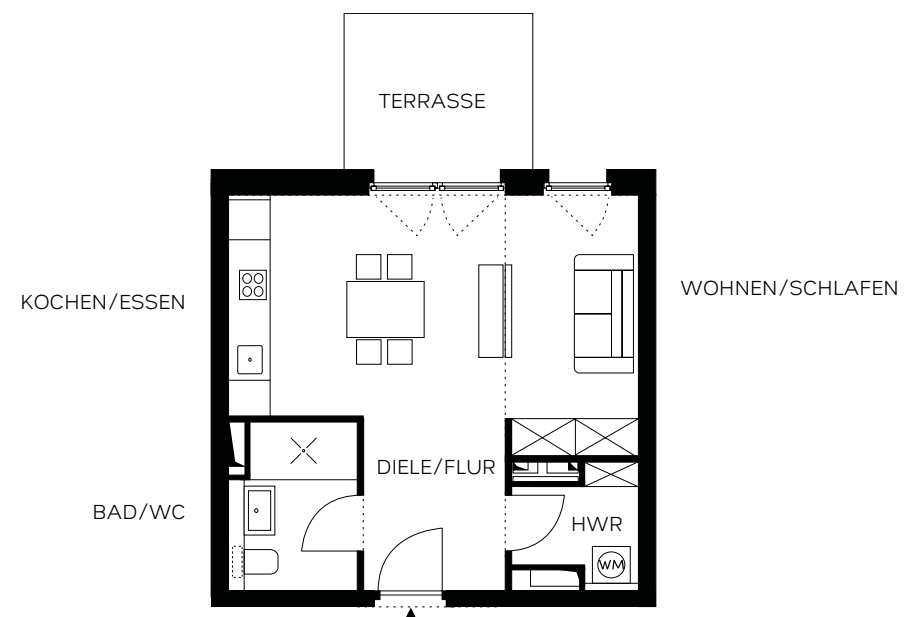
Die Penthäuser sind Rückzugsorte mit Weitblick. Sonnendurchflutete Räume, eine beeindruckende Deckenhöhe und Ausblicke über das Westend schaffen ein Wohngefühl, das selten geworden ist. Hier oben entstehen Ruhe, Weite und ein Hauch von Großstadtluxus – ein Ort, der inspiriert und den Alltag zu etwas Besonderem macht.

penthouse



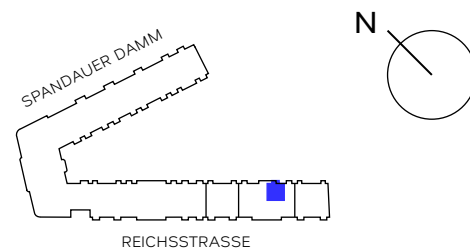
BEISPIEL 1 ZIMMER

Ca. 42,70 m² · EG



WE 15

Kochen/Essen	18,2 m ²
Wohnen/Schlafen	8,5 m ²
Bad	5,1 m ²
HWR	3,2 m ²
Diele/Flur	3,9 m ²
Terrasse (50%)	3,8 m ²



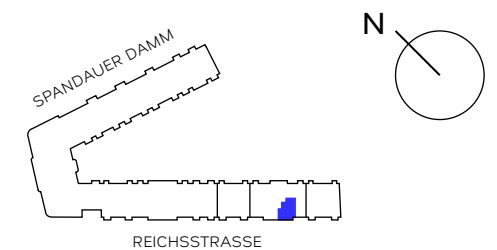
BEISPIEL 2 ZIMMER

Ca. 47,10 m² · 1. OG



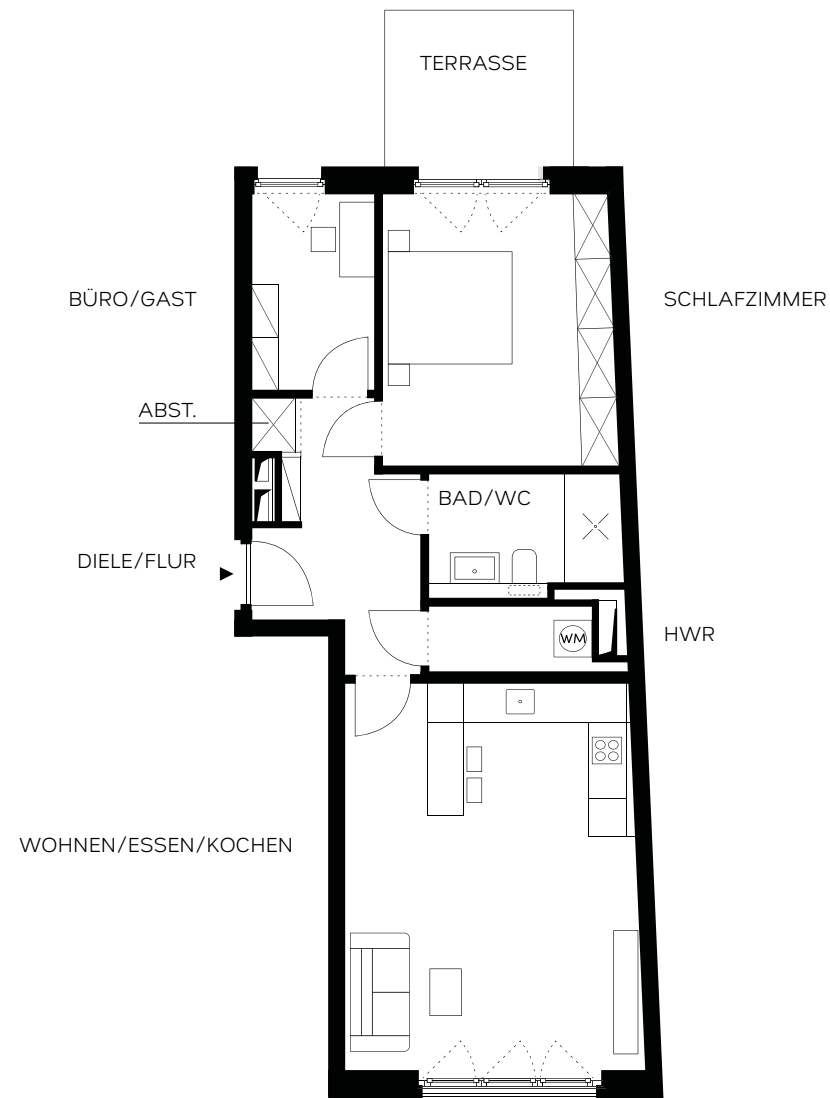
WE 18

Wohnen/Essen/Kochen	18,60 m ²
Schlafzimmer	14,70 m ²
Bad/WC	6,50 m ²
Abstellraum/Garderobe	1,6 m ²
Diele	3,9 m ²
Balkon (50%)	1,8 m ²



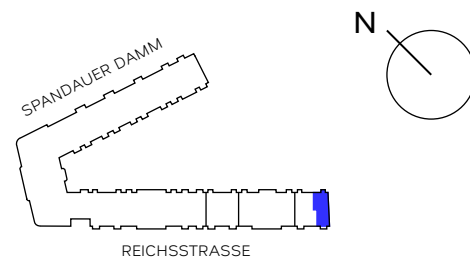
BEISPIEL 2,5 ZIMMER

Ca. 74,20 m² · EG



WE 1

Wohnen/Essen/Kochen	29,1 m ²
Schlafzimmer	16,4 m ²
Büro/Gast	6,4 m ²
Bad/WC	6,0 m ²
HWR	3,1 m ²
Abstellraum	1,1 m ²
Diele/Flur	8,3 m ²
Terrasse (50%)	3,8 m ²



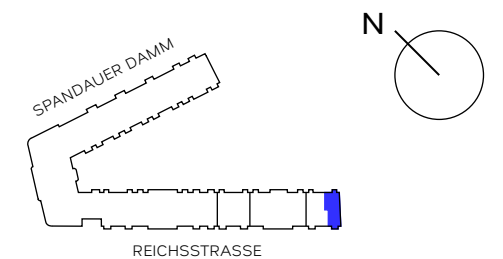
BEISPIEL 3 ZIMMER

Ca. 91,80 m² · 2. OG



WE 5

Wohnen/Essen/Kochen	35,5 m ²
Schlafzimmer 1	16,7 m ²
Schlafzimmer 2	11,3 m ²
Bad/WC	7,1 m ²
Gäste-WC	4,8 m ²
HWR	2,4 m ²
Abstellraum	2,1 m ²
Diele	8,7 m ²
Balkon 1 (50%)	1,8 m ²
Balkon 2 (50%)	1,5 m ²



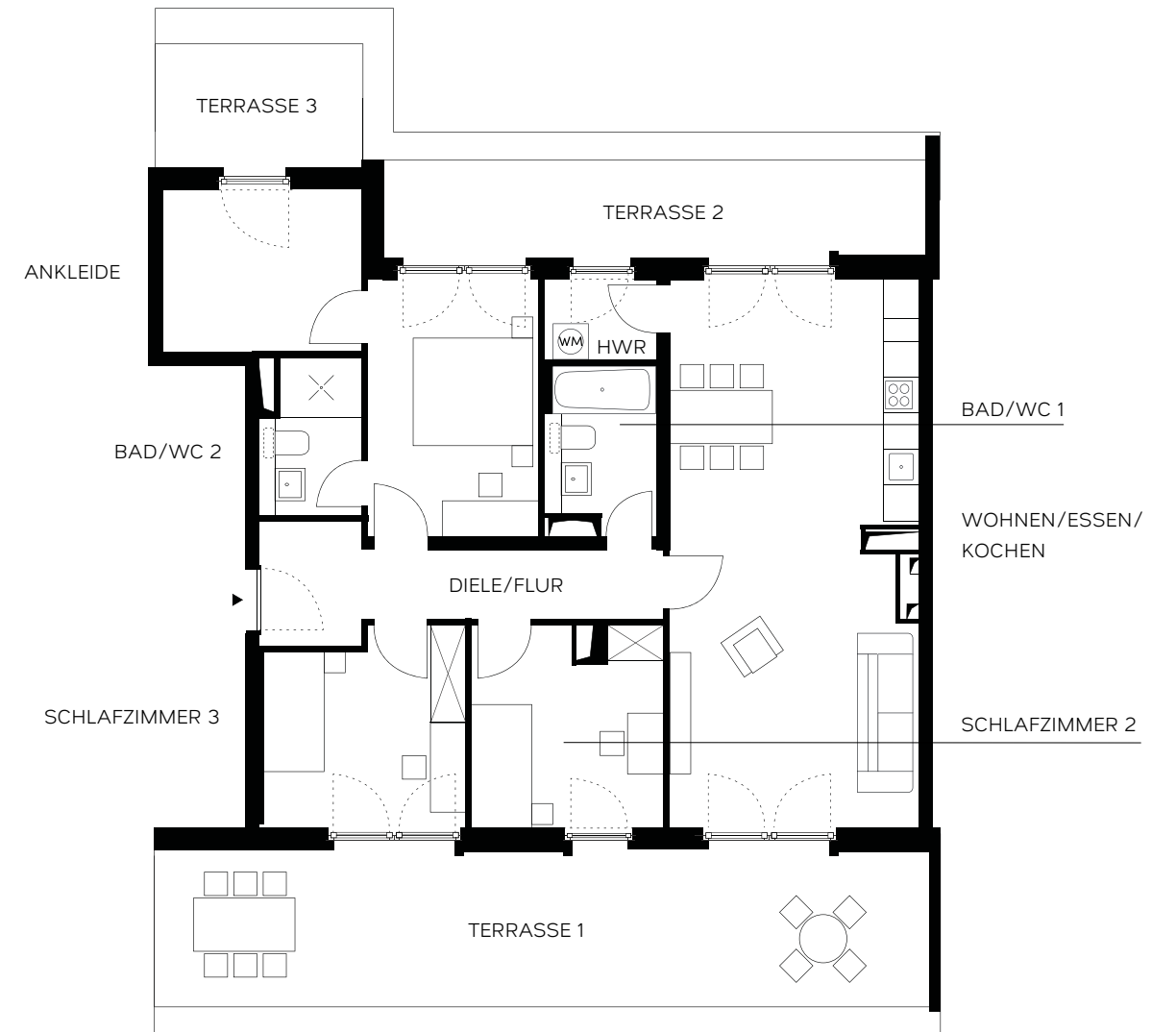
BEISPIEL 4 ZIMMER

Ca. 111,10 m² · 3. OG



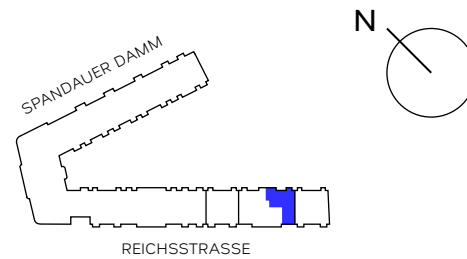
BEISPIEL 4,5 ZIMMER

Ca. 125,60 m² · 6. OG



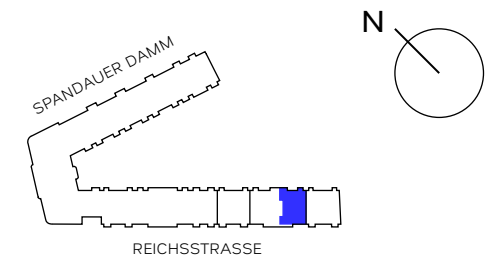
WE 27

Wohnen/Essen/Kochen	30,7 m ²
Schlafzimmer 1	17,3 m ²
Schlafzimmer 2	15,8 m ²
Schlafzimmer 3	15,3 m ²
Bad/WC 1	5,6 m ²
Bad/WC 2	4,0 m ²
Abstellraum	2,1 m ²
HWR	2,0 m ²
Diele/Flur	13,1 m ²
Loggia (50%)	2,9 m ²
Balkon (50%)	1,5 m ²



WE 38

Wohnen/Essen/Kochen	36,6 m ²
Schlafzimmer 1	12,2 m ²
Schlafzimmer 2	10,6 m ²
Schlafzimmer 3	10,5 m ²
Bad/WC 1	5,1 m ²
Bad/WC 2	3,8 m ²
Ankleide	8,6 m ²
HWR	2,5 m ²
Diele/Flur	9,3 m ²
Terrasse 1 (50%)	16,6 m ²
Terrasse 2 (50%)	7,0 m ²
Terrasse 3 (50%)	2,7 m ²



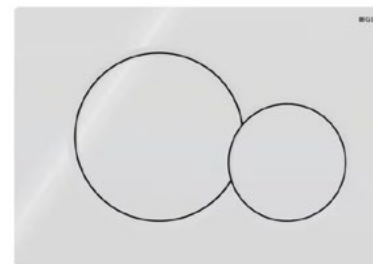
AUSSTATTUNG



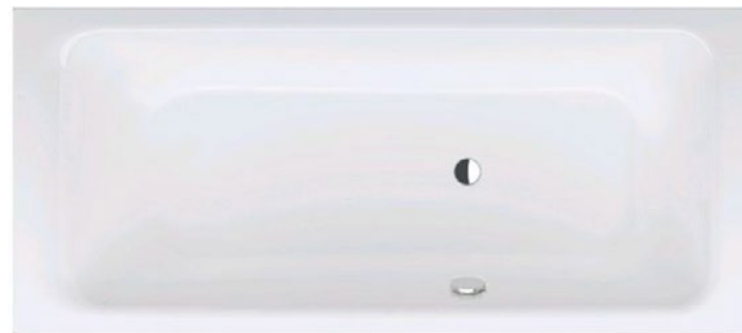
GEBERIT ICON WASCHTISCH
Sanitärkeramik
600 x 485 mm, 750 x 485 mm



GEBERIT ICON WAND-WC
Absenkaufomatik, spülrandlos,
Quick Release



GEBERIT SIGMA01
2-Mengen-Spülaufösung
Farbe: Weiß



CONCEPT 200
Badewanne 26CV, Titan-Stahl glasiert,
180 x 800 x 420 mm, Farbe: Weiß



DORNBRACHT YAMOU
Waschtisch-Einhandbatterie



DORNBRACHT SHOWERPIPE
Brause-Thermostat, Kopfbrause,
220 mm ø



DORNBRACHT YAMOU
Wannen-Einhandbatterie mit
Umsteller Wanne/Brause



CONCEPT 100
Stange 700 mm, Handbrause
3-strahlig, Brauseschlauch 1.600 mm



CONCEPT 100
Wandhalter mit Handbrause,
Brauseschlauch 1.250 mm



DUSCHRINNE „PLATE“
Ebenerdig gefliester Duschbereich
mit befließter Duschrinne



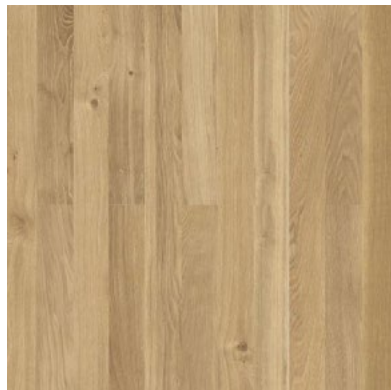
KERMI DIVEO
Badeheizkörper mit Elektro-Heiz-
patrone, Farbe: Weiß, Größe: je nach
Badplanung



GIRA E2
Farbe: Weiß glänzend

**BARTH GLORY**

Landhausdielen für Wohneinheiten ab 50 m², 3-Schicht-Parkett, Sortierung: Avoka gebürstet, Natur geölt

**JOKA 140 LOFT VARIO STAB**

Parkettstab für Wohneinheiten unter 50 m², 2-Schicht-Parkett, Eiche Natur geölt



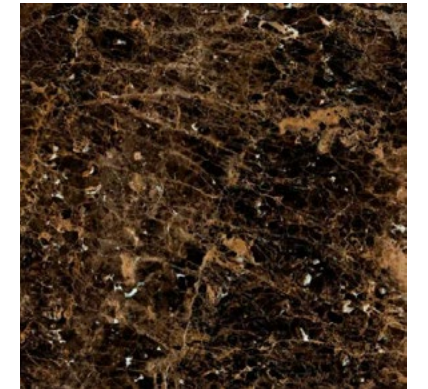
Die Visualisierungen zeigen teilweise Sonderausstattung



REICHSSTR. 55



RAGNO REALSTONE
EG bis 5. OG, Feinsteinzeug
Farbe: Cross Noce
Format: 60 x 60 cm

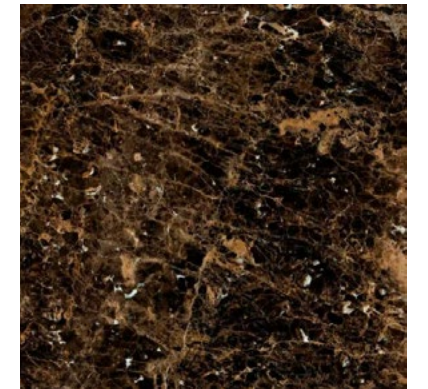


RAGNO INCANTO MARMICA
6. OG PH, Feinsteinzeug
Farbe: Emperador Glossy
Format: 60 x 120 cm

REICHSSTR. 56



RAGNO ETERNA
EG bis 5. OG, Feinsteinzeug
Farbe: Mix Multicolor
Format: 60 x 60 cm

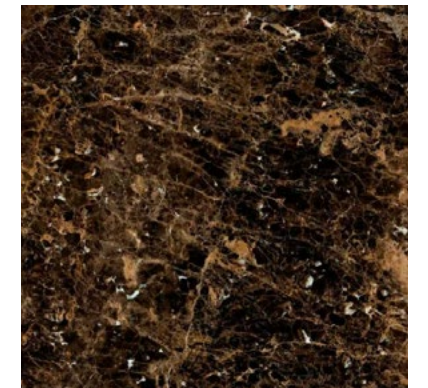


RAGNO INCANTO MARMICA
6. OG PH, Feinsteinzeug
Farbe: Emperador Glossy
Format: 60 x 120 cm

REICHSSTR. 57



KERMOS TERRAZZO
EG bis 5. OG, Feinsteinzeug
Farbe: Nuovo Beige
Format: 60 x 60 cm



RAGNO INCANTO MARMICA
6. OG PH, Feinsteinzeug
Farbe: Emperador Glossy
Format: 60 x 120 cm

INNOVATIVE NACHHALTIGE BAUWEISE MIT HEIDELBERG MATERIALS

Mit THE AMBIENCE entsteht in Berlin-Westend ein Wohnquartier, das zeigt, wie verantwortungsvolles Bauen heute aussehen kann. Hier geht es nicht nur um energieeffiziente Standards – sondern um einen ganzheitlichen Ansatz, der Ressourcen schont, Qualität sichert und langfristige Wertigkeit schafft.

RESSOURCEN BEWUSST GENUTZT – KREISLAUF STATT VERSCHWENDUNG

Bevor die neuen Gebäude entstanden, wurden die alten Hochhäuser auf dem Grundstück rückgebaut. Ihr Beton wurde nicht entsorgt, sondern als hochwertiges Material aufbereitet und

dem Neubau wieder zugeführt. Dieses konsequente Recycling spart Primärrohstoffe wie Sand und Kies ein und reduziert die CO₂-Bilanz spürbar. Ein sichtbares Zeichen dafür, wie Kreislaufwirtschaft im urbanen Wohnungsbau funktionieren kann.

CO₂-REDUZIERTER BETON – EIN MATERIAL MIT ZUKUNFT

Für Wände, Decken und tragende Elemente kommt ein innovativer Beton zum Einsatz, der rund 30 Prozent weniger CO₂ verursacht und gleichzeitig einen hohen Anteil recycelter Gesteinskörnungen enthält. Da viele Bauteile in präziser Fertigteilbauweise umgesetzt werden, profitieren

zukünftige Bewohner:innen von hoher baulicher Qualität, kürzeren Bauzeiten und einem effizienteren Einsatz von Material und Energie.

NACHHALTIGKEIT ALS STANDARD – HEUTE UND MORGEN

Die ersten Gebäude erfüllen bereits die Anforderungen des KfW-55-Standards und benötigen damit nur einen Bruchteil der Energie eines klassischen Neubaus. So entsteht ein Zuhause, das Energie spart, Komfort steigert und dessen Wert langfristig gesichert ist.

THE AMBIENCE – FÜR MENSCHEN, DIE BEWUSST WOHNEN WOLLEN

Dieses Quartier steht für moderne Architektur, intelligente Bauprozesse und ein gutes Gefühl, das jeden Tag spürbar ist. Wer hier einzieht, entscheidet sich für ein Zuhause, das nicht nur ästhetisch überzeugt, sondern auch ökologisch – und damit für eine Zukunft, die richtig gebaut ist.



Heidelberg Materials zählt zu den weltweit führenden Baustoffproduzenten und steht für Innovation und Nachhaltigkeit. Mit Zement, Beton, Zuschlagstoffen und digitalen Lösungen treibt das Unternehmen klimafreundliches Bauen voran. Ambitionierte CO₂-Ziele und moderne Technologien setzen neue Maßstäbe für eine ressourcenschonende Bauwelt.

Courtagfreier Verkauf
direkt vom Bauträger

EIN PROJEKT VON:

Reichsstraße Grundstücksgesellschaft mbH
c/o Skyflower Real Estate GmbH
Mommsenstraße 73
10629 Berlin
+49 30 8871449-14
verkauf@the-ambience.de

KONZEPT UND DESIGN

Backsteen GmbH, Hamburg

BILDNACHWEISE

1, 2/3, 4/5, 12/13, 18/19, 28/29, 30/31, 40/41: ALT/SHIFT
10: pexels
11 oben: Sawade
11 unten, 42: Unsplash
14, 16: TCHOBAN VOSS Architekten
20/21, 22, 24/25, 26/27: Best Place Immobilien
44: iStock

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Material erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Änderungen und Irrtum bleiben vorbehalten. Abweichungen zum späteren Planungsstadium bleiben vorbehalten. Grundrisse, Grafiken und Fotos offerieren Gestaltungsmöglichkeiten und haben keine Verbindlichkeit für spätere Realisierungen.

THE AMBIENCE

ready to live

the-ambience.de