



BEST PLACE

## PREISAKTION

40.000 - 55.000 € Rabatt

### Das Objekt

#### EIN ZUHAUSE IM GRÜNEN

Südausrichtung, wertige Ausstattung, bodentiefe Fenster, Balkon oder Terrasse, Komfort im Alltag mit Aufzug von der Tiefgarage bis auf die Wohntage, das sind nur einige der zahlreichen Highlights. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen zeichnen moderne Grundrisse mit einer hohen Flächeneffizienz aus: 2-Zimmer-Wohnungen ab ca. 51 m<sup>2</sup>, 3-Zimmer-Wohnungen ab ca. 74 m<sup>2</sup> und 4-Zimmer-Wohnungen ab ca. 92 m<sup>2</sup>.

Bei der Architektur wurde sowohl auf ein ansprechendes Farbkonzept als auch die Belichtung der Zimmer besonders geachtet. Einige Wohnungen erhalten von drei Seiten Tageslicht. Es ergeben sich attraktive Sichtachsen in die Umgebung. Der private Außenbereich erweitert die Wohnung in die Natur. Stets hat man einen Platz an der Sonne. Es ist der perfekte Ort für ein wundervolles Zuhause im lebenswerten Erding.

Für ein werthaltiges Investment sprechen die Ziegelbauweise, Fernwärme, isolierverglaste Fenster für geringe Nebenkosten, der wartungsarme Neubau, ein attraktives Wohnumfeld mit Grünflächen sowie die moderne Gebäudetechnik. Hier haben Eigentümer und Bewohner das gute Gefühl, die beste Entscheidung getroffen zu haben.



### BAU - & WOHNQUALITÄT

#### FÜR EIN ZUKUNFTSFÄHIGES INVESTMENT

FERNWÄRMEANSCHLUSS

ZIEGELBAUWEISE

3-FACH VERGLASTE FENSTER

EXTENSIV BEGRÜNTÉ DÄCHER

NATURSTEIN IN DEN TREPPENHÄUSERN

GRÜNANLAGEN MIT SPIELPLÄTZEN & SITZBÄNKEN

#### Weitere Extras

Fußbodenheizung in allen Aufenthaltsräumen

Parkettboden in den Wohnräumen

Bodenfliesen in den weiteren Räumen

Elektrische Rollläden

Bodengleiche Duschen

Schwellenlose Bäder

Briefkasten mit gleichschließender Schließanlage

Barrierefrei: ca. 35 % der Wohnungen

Aufzug in alle Etagen

Tiefgaragen Einzelstellplätze

Video Gegensprechanlage mit Farbmonitor

Kellerabteil



### MÜNCHEN SO NAH. . .

#### . . . & DIE WELT VOR DER TÜR

Die Große Kreisstadt Erding, 40 km nordöstlich vom Münchner Stadtzentrum entfernt gelegen, zählt zum Kernbereich der Metropolregion München. Die altbayerische Herzogstadt und der gleichnamige Landkreis profitieren von der Nähe zur Landeshauptstadt sowie zum etwa 15 km entfernt gelegenen Flughafen München und ist Teil dieser prosperierenden Wachstumsregion in Bayern.

Das Max-Kraus-Quartier liegt nur wenige Minuten westlich der Innenstadt. Schnell erreichbar sind Supermarkt, Getränkemarkt und der S-Bahnhof Erding, wo die S2 ins Zentrum von München abfährt. Ebenfalls schnell mit dem Auto ist der Flughafen München erreichbar. Im direkten Wohnumfeld geht es ruhig und beschaulich zu. Es gibt Spielplätze und alles ist schnell mit dem Fahrrad erreichbar. In der Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche Ausflugsziele. Nur wenige Minuten entfernt lädt die Therme Erding mit ihrer einzigartigen Kombination aus tropischer Badelandschaft, großzügigem Saunaparadies und vielfältigen Wellnessangeboten zu Erholung auf höchstem Niveau ein.

### ATTRAKTIVER INVESTMENTMARKT

#### EKLATANTER WOHNUNGSMANGEL

Eine aktuelle Studie des Prestel-Instituts attestiert dem Landkreis Erding, dass das Baupensum an Mietwohnungen zurückgeht. Erding bräuchte bis 2028 pro Jahr 1.060 neue Wohnungen. Der aktuelle Leerstand beträgt 3,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestand. Bei dem Leerstand handelt es sich um teilweise nicht mehr bewohnbare Wohnungen, die saniert werden müssten. Jedoch könne man nicht den Leerstand mit dem aktuellen Bedarf gegenrechnen, so die Studie.