



## flow. LEBENSRAUM LANDSHUT

### Neues Wohnen direkt am Bach

Kraft des Wassers, Stärke des Eigentums: In direkter Bachlage und von der Natur umspielt wird FLOW zur perfekten Adresse für alle, die grünes Wohnen und urbanes Leben schätzen.

### Ruhige Idylle, nur wenige Minuten vom historischen Stadtzentrum Landshuts entfernt.

Das neue Quartier FLOW ist ein Ausnahmeprojekt, das in der sympathischen Burgstadt ein Zeichen setzt – als wunderschöner Wohn- und Lebensraum, der auf dem weitläufigen Grundstück Tradition und Zukunft, Vielfalt und Komfort vereint.

Im Norden schlängelt sich der Klötzlmühlbach durchs Quartier, im Süden verläuft die ruhige Klötzlmüllerstraße, die auf direktem Weg das Quartier mit dem Stadtzentrum verbindet. Dazwischen werden insgesamt neun Einzelgebäude harmonisch in das großzügige Grundstück eingebettet, umgeben von üppig bepflanzten Grünflächen, Wegen und Sitzplätzen, teilweise direkt am Wasser.

#### Darauf können Sie sich freuen

- Für **Eigennutzer und Kapitalanleger**: hochwertige Eigentumswohnungen
- **Perfekt für Familien**: sorgfältig geplante Reihenhäuser mit schönen Gärten
- **Private Freisitze**: ideal ausgerichtete Gartenterrassen, Balkone und Dachterrassen
- **Kurze Wege**: ca. 10 Fahrradminuten in die angebotsreiche Altstadt und zum Landshuter Hauptbahnhof mit schnellen RE-Zugverbindungen nach München
- **Bestens aufgestellt**: Vielfalt für den Alltag bereits in Fußnähe – z. B. Einkaufen, Kita, Grundschule, Gymnasium und ÖPNV-Anschluss
- **Freizeit auskosten**: minutenschnell zu Ausflügen in der umliegenden Natur – mit weiten Feldern, Wasser und grünen Auen in nächster Nähe



### Ausstattung Erfrischende Ästhetik trifft einladende Wohnlichkeit

Durchströmt von Wärme und Wohlgefühl: Freuen Sie sich auf modernes Wohnen mit besonderem Komfort, der aus dem gelungenen Zusammenspiel von innovativer Baukunst, ausgewählten Materialien und fein abgestimmten Ausstattungsdetails entspringt.

#### Aus Raum wird Wohnraum

Maßgeschneidert für die individuellen Wohnwünsche von Paaren, Familien und Alleinlebenden bietet sich hier ein facettenreiches Angebot, das von kompakten 2-Zimmer- über großzügige 3- bis zu familiengerechten 4- bis 5-Zimmer-Domizilen reicht.

#### Energieeffizienz & Technik

- Endenergiebedarfsklasse A+
- Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpen
- PV-Dachanlage für Wärmepumpen und Hausstrom
- Balkon-PV-Anlage je Wohnung zur Eigenstromnutzung
- Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung

#### Wohnkomfort & Innenausstattung

- Eichenparkett in den Wohnräumen, Fluren und Küchen
- Wohltuende Fußbodenheizung
- Designbäder mit
  - großformatigen Steinzeug-Designerfliesen
  - bodengleichen Duschen
  - Echtkaskabinen & Designer-Armaturen
  - eckigen Waschtischen, randlosen WCs u. v. m.
  - formschönen Handtuchheizkörpern
  - Waschmaschinen-/Trocknerstellplatz (weitere Anschluss- und Stellmöglichkeiten im KG)

#### Gesundes Bauen & Nachhaltigkeit

- Zertifiziertes, wohngesundes Parkett
- Lösemittel- und weichmacherfreie Innenfarbe
- Mineralischer Innenputz, feuchteregulierend
- Edelstahlleitungen, zentrale Kalkschutzanlage
- Solide Massivbauweise

#### Elektro & Kommunikation

- Großflächenschalter im Bauhaus-Design
- Schnelles Internet bis 1.000 Mbit/s
- CAT-7-Verkabelung
- Farbvideogegensprechanlage

#### Sicherheit & Komfort

- Einbruchhemmende Wohnungseingangstür
- Fenster mit Pilzkopfverriegelung
- Elektr. Rollläden, im EG mit Hochschiebeschutz
- Aufzüge, barrierefrei ab TG bis ins DG
- Tiefgaragen-Einzelstellplätze, optional Wallbox für E-Autos
- uvm.



### Nachhaltigkeit

Die Zukunft im Blick: Ressourcenschonung, Kostenersparnis & Werterhalt

Mit FLOW setzen wir auch ökologisch ein Zeichen – für einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen und geringere Energiekosten. Dazu verbinden sich in den Wohnungen und Reihenhäusern solide Massivbauweise nach den aktuellen Nachhaltigkeitskriterien mit moderner, zukunftsgerichteter Technik.

- Endenergiebedarfsklasse A+
- Heizen via umweltfreundlicher Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Photovoltaik-Dachanlagen für Wärmepumpen & Hausstrom
- Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Private PV-Anlage je Wohnung zur Eigenstromnutzung

Energieausweis in Vorbereitung.

#### Einziehen, einstecken, Strom sparen! Energie im Fluss - mit Solar-Bewohnerstrom

Jede Wohneinheit verfügt über ein betriebsbereites Balkonkraftwerk. Mit diesem produzieren Sie Ihren eigenen Strom zum privaten Verbrauch – ganz ohne Aufwand und Anschaffungskosten.

- Bereits installiert & ready-to-use
- Mehr Energieautarkie
- Reduzierte Stromkosten
- Beitrag zur Energiewende



### Landshut-West Eine Adresse, die Wellen schlägt

Entdecken Sie mit Flow eine Wohnlage, in der alle schönen Seiten Landshuts zusammenfließen – ganz einfach erreichbar zu Fuß, mit dem Fahrrad oder über die ideale Anbindung ans Bus- und Straßennetz.

#### Aufregend dynamisch, angenehm beschaulich: Zuhause zwischen Stadt, Grün & Wasser

FLOW liegt im Stadtteil Landshut-West, das direkt an das lebendige Stadtzentrum angrenzt. Mal eben hinein ins bunte Cityleben mit Shopping, Cafés und Restaurants, Kino, Sport und Kultur – das ist auf kurzem Weg mit dem Fahrrad möglich. Auch der Landshut Park, ein Gewerbezentrum mit einer Vielzahl an Geschäften und Gastronomieangeboten, liegt nur wenige Autominuten entfernt.

Zugleich präsentiert sich die Adresse an der Klötzlmüllerstraße als ruhige, gewachsene Wohnlage, die sich angenehm bodenständig zeigt und sich vielerorts gerade neu herausputzt. Fast ausschließlich Wohnhäuser prägen die Nachbarschaft, dazu kommt intensives Grün – wie schon entlang des sanft plätschernden Klötzlmühlbachs, der sich im Norden durch das neue Wohnquartier schlängelt.

- Bequeme tägliche Versorgung (Lidl, Aldi, Rewe, Kaufland etc.) im 2 km-Radius
- 250 m zur nächsten Bushaltestelle mit 3 Linien, Bundesstraßen und Autobahn A 92 Richtung München schnell erreicht
- Ca. 27 Automin. zum Flughafen München, ca. 40 Min. ins Münchner Stadtgebiet
- Kitas und Schulen zahlreich im Umkreis, Hochschule ca. 20 Fahrradminuten
- Klinikum Landshut, Ärzte und Apotheken schnell erreichbar
- Ausgleich & Entertainment das ganze Jahr – mit Vereinen, Schwimmbad, Kinopolis, Sparkassen-Arena, Theater, Kultursommer u. v. m.
- Naturverwöhntes Relaxen & Aktivsein – Klötzlmühlbach vor der Tür, Isarauen im Süden, Stadtpark im Osten, nordwestlich verlaufende Flutmulde