



Willkommen
ZUHAUSE
Am Pfarrbogen - **OLCHING**

**VILGERTSHOFER**
Bauträger GmbH





Traumhafte Wohnungen
**IM HERZEN
DER NATUR**



Zur Projektseite www.am-pfarrbogen.de
oder telefonisch unter 08141/82 792-10



Schöner
Leben

20 KM BIS
MÜNCHEN

Willkommen **ZUHAUSE**

Im Januar wurden am idyllischen Stadtrand von Olching 26 exklusive Eigentumswohnungen fertiggestellt – ein Ort, der Behaglichkeit und Qualität auf besondere Weise vereint. Hier finden sowohl Jung und Alt ihr perfektes Zuhause.

WOHNEN MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen beeindrucken mit großzügigen Grundrissen und durchdachten Raumaufteilungen. Mit Wohnflächen von ca. 64m² bis zu 111m² bieten sie Platz für individuelle Lebensentwürfe. Die barrierefreien Erdgeschosswohnungen begeistern mit sonnigen Terrassen und privaten Gärten – ideal für entspannte Stunden im Grünen. In den oberen Etagen laden weitläufige Balkone zum Genießen und Verweilen ein.

RAUM FÜR IHRE WOHNIDEEN

Die offen gestalteten Küchen gehen nahtlos in die Wohn- und Essbereiche über und schaffen so ein gemütliches Ambiente, das zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt. Der geölzte Echtholzboden aus Eiche taucht die Räume in ein warmes, freundliches Licht und verleiht jeder Wohnung einen besonderen Charme.

LUXURIÖSE AUSSTATTUNG FÜR HÖCHSTEN KOMFORT

Genießen Sie den Komfort einer individuell steuerbaren Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt. Elektrisch betriebene Rolläden bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. In den stilvoll gestalteten Badezimmer erwarten Sie edle Badkeramik von Villeroy & Boch, hochwertige Armaturen von Hansgrohe und großformatige Fliesen eines renommierten italienischen Herstellers – für ein echtes Wohlfühlerlebnis. Alle Wohnungen sind bequem mit dem Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss erreichbar – ideal auch mit schwerem Gepäck. Jede Einheit verfügt über ein eigenes Kellerabteil sowie ein bis zwei Tiefgaragenstellplätze (je nach Wohnungsgröße). Zusätzlich stehen auf dem Grundstück 8 oberirdische Stellplätze und Platz für rund 40 Fahrräder zur Verfügung.

EIN ZUHAUSE MIT HERZ UND STIL

Das Projekt „Am Pfarrbogen“ zeugt von viel Liebe zum Detail und bietet Ihnen einen Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Hier verbinden sich hochwertige Bauweise mit durchdachter Planung – perfekt für alle, die das Besondere suchen. Wir laden Sie herzlich ein, Ihr neues Zuhause zu entdecken und freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen!

Unsere Top

5

1 TOP QUALITÄT

Vilgertshofer ist seit über 60 Jahren für seine wertige Massivbauweise und die Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksunternehmen bekannt.

2 RUHIG UND GRÜN

Die Wohnungen befinden sich an einer Anwohnerstraße am Ortsrand, die einen herrlichen Blick ins Grüne bieten. Genießen Sie die Ruhe und den Erholungswert dieser idyllischen Lage. Sonnige, großzügige Terrassen, Balkone und Privatgärten laden zum Entspannen im Freien ein.

3 PERFEKTE INFRASTRUKTUR

Die Lage bietet eine perfekte Anbindung: In wenigen Minuten erreichen Sie die S-Bahn, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsorte wie die Amper oder den Olchinger See – ideal für Freizeitaktivitäten oder einfach zum Abschalten.

4 NACHHALTIG UND KOSTENSPAREND

Die Immobilie setzt auf nachhaltige und energieeffiziente Bauweise: Mit Fernwärme Olching, Fußbodenheizung mit Niedertemperaturtechnik, massiver Ziegelbauweise und dreifach verglasten Fenstern genießen Sie hohen Wohnkomfort bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten.

5 ALTERSGERECHT

Die Wohnung wurde speziell für die Bedürfnisse für Jung und Alt konzipiert und ermöglicht ein komfortables Wohnen in den eigenen vier Wänden. Ein Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss sowie bodengleiche Duschen sorgen für Barrierefreiheit und Komfort.

Moderne AUSSTATTUNG

Wir verbinden modernsten Komfort mit zeitloser Eleganz und schaffen ein Zuhause, das durch innovative Ausstattung und höchste Bauqualität besticht. Die großzügigen Wohn-Essbereiche mit offenen Küchen bieten viel Platz für individuelles Wohnen und schaffen eine einladende Atmosphäre. Geölte Eichen-Echtholzböden passen sich perfekt jedem Einrichtungsstil an und verleihen den Räumen eine Wärme, natürliche Ausstrahlung. Die stilvollen Sanitäreinrichtungen mit bodengleichen Duschen sowie die großzügigen Keramikfliesen und hochwertigen Armaturen schaffen ein modernes Badezimmererlebnis. Elektrische Rollläden sorgen für optimalen Komfort und Schutz vor Sonneneinstrahlung, während die Video-Gegensprechanlage zusätzliche Sicherheit bietet.

Das moderne, schwarze Schalterprogramm von Busch-Jäger verleiht den Räumen eine moderne Raumgestaltung. Fensterbänke aus edlem Naturstein setzen ele-

gante Akzente. Ein Aufzug, der vom Keller bis zum Dach führt, erleichtert den Zugang zu allen Etagen und bietet zusätzlichen Komfort. Diese durchdachte Ausstattung lässt keine Wünsche offen und schafft ein Wohnumfeld, das sowohl höchsten Ansprüchen gerecht wird als auch den modernen Lebensstil perfekt ergänzt.

UNSERE MARKEN



Mit
Wohlfühl-
GARANTIE



500 m²
Ausstellung
FLIESEN, SANITÄR,
TÜREN, ETC.





*Seit über
60 Jahren*

FÜHREND IM
GROSSRAUM
MÜNCHEN

Hochwertige MASSIVBAUWEISE

In Zeiten steigender Energiepreise und wachsender Umweltverantwortung ist ein ressourcenschonendes Heizsystem wichtiger denn je. Deshalb haben wir uns bewusst dafür entschieden, die Gebäude an das Fernwärmenetz der Stadt Olching anzuschließen. Dieses System arbeitet unabhängig von Gas und Öl und nutzt größtenteils CO₂-neutral erzeugte Wärmeenergie – ein wertvoller Beitrag zum Klimaschutz.

EFFIZIENTES HEIZSYSTEM FÜR HÖCHSTEN WOHNKOMFORT

Das fortschrittliche Fernwärmesystem wird mit einer modernen Fußbodenheizung kombiniert, die mit Niedertemperaturtechnik arbeitet. Das sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern auch für eine besonders energieeffiziente Wärmeverteilung.

MASSIVE BAUWEISE FÜR NACHHALTIGE ENERGIEEINSPARUNG

Dank der hochwertigen, massiven Ziegelbauweise mit 36,5 cm starken, schall- und wärmeisolierten Ziegeln bleibt die Wärme zuverlässig im Haus. Das reduziert den Energieverbrauch spürbar und senkt somit die laufenden Kosten.

ENERGIEEFFIZIENT UND ZUKUNFTSSICHER

Die Kombination aus Fernwärme, Fußbodenheizung und massiver Bauweise sorgt für niedrige Energiekosten und ein nachhaltiges Heizkonzept. So wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch umweltbewusst und wirtschaftlich.

Gelebte **NACHHALTIGKEIT**

Sich den Nachhaltigkeitsanspruch auf die Fahnen zu schreiben ist eine Sache, Nachhaltigkeit im Unternehmen wirklich zu leben ist eine ganz andere. Wir von VILGERTSHOFER sind uns unserer hohen Verantwortung bewusst. Daher stehen bei uns Umweltschutz sowie gesellschaftliche und soziale Aspekte immer im Mittelpunkt unseres Wirtschaftens und täglichen Handelns.

DABEI SETZEN WIR UNTER ANDEREM AUF:

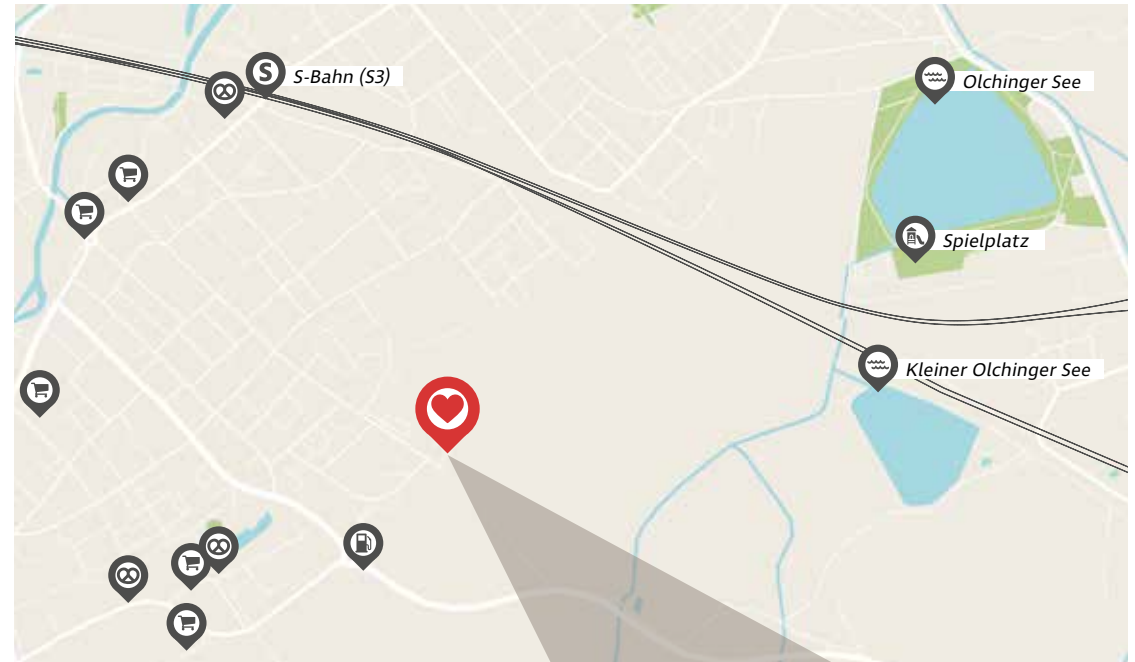
- Energieeffiziente Bauweise
- Erneuerbare Energien
- Kreislaufwirtschaft
- Generationsübergreifende Konzepte
- Gesellschaftliche Verantwortung

*Energie-
wert B*

67,7 kWh



-  **Bushaltestelle „Pfarrstraße“ (Linie 860)** – ca. 8 Gehminuten
-  **Kita** – ca. 9 Gehminuten
-  **Grundschule** – ca. 3 Mama-Taxi-Minuten
-  **Gymnasium** – ca. 8 Fahrradminuten
-  **Olchinger Stadtzentrum** – ca. 12 Gehminuten
-  **S-Bahnhof Olching** – ca. 3 Fahrradminuten
-  **REWE, EDEKA & Aldi** – ca. 3–5 Fahrradminuten
-  **Olchinger Seen (klein & groß)** – ca. 4–9 Fahrradminuten
-  **München-City (Marienplatz)** – ca. 27 S-Bahn-Minuten



Top INFRASTRUKTUR

Willkommen in Olching – einer charmanten Stadt mit etwa 28.000 Einwohnern, die direkt an der malerischen Amper im idyllischen Landkreis Fürstentumbruck liegt. Nur rund 20 Kilometer westlich von München entfernt, verbindet Olching den hohen Freizeitwert einer grünen Oase mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Amper, mit ihren weitläufigen Auen, prägt das Bild der Stadt und sorgt gemeinsam mit der grünen Natur für ein einzigartiges Ambiente.

Besonders vorteilhaft ist die gute Verkehrsanbindung: In nur 25 Minuten erreichen Sie das Münchener Stadtzentrum – ganz bequem mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Olching bietet alles, was das Leben angenehm macht: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen, zahlreiche Ärzte und der Olchinger See – hier fühlt man sich einfach zu Hause!



IdyllePUR

AMPER • OLCHINGER SEE • VOGELPARK GOLFPLATZ • KLETTERPARK • STADTPLATZ



Die HÄUSER

WOHNUNG 12

Dachgeschoss
2 Zimmer-Wohnung
circa 81,35 m²

WOHNUNG 09

2. Obergeschoss
3 Zimmer-Wohnung
circa 89,31 m²

WOHNUNG 03

Erdgeschoss
4 Zimmer-Wohnung
circa 108,54 m²

HAUS 1 Bürgermeister-Krug-Weg 3



HAUS 2

Bürgermeister-Krug-Weg 1



WOHNUNG 24

Dachgeschoss
2 Zimmer-Wohnung
circa 64,03 m²

WOHNUNG 21

2. Obergeschoss
3 Zimmer-Wohnung
circa 97,59 m²

WOHNUNG 18

1. Obergeschoss
2 Zimmer-Wohnung
circa 68,61 m²

WOHNUNG 20

1. Obergeschoss
2 Zimmer-Wohnung
circa 70,17 m²

WOHNUNG 15

Erdgeschoss
3 Zimmer-Wohnung
circa 101,68 m²

WOHNUNG 14

Erdgeschoss
4 Zimmer-Wohnung
circa 108,54 m²

Wohnung 03 HAUS 1

Erdgeschoss – 4 Zimmer-Wohnung – Wohnfläche circa 108,54 m²



WOHNBEREICH	WOHNFLÄCHE
1. Diele	12,20 m ²
2. Wohnen/Essen/ Kochen	33,94 m ²
3. Eltern	15,05 m ²
4. Kind 1	13,92 m ²
5. Kind 2	10,85 m ²
6. Dusche 1	6,49 m ²
7. Dusche 2	2,20 m ²
8. Terrasse (1/2)	27,78 m ² 13,89 m ²
GESAMT	108,54 m²

Lage im Gebäude: Erdgeschoss



Wohnung 09 HAUS 1

2. Obergeschoss – 3 Zimmer-Wohnung – Wohnfläche circa 89,31 m²



WOHNBEREICH	WOHNFLÄCHE
1. Diele	8,77 m ²
2. Wohnen/Essen/ Kochen	31,93 m ²
3. Eltern	13,94 m ²
4. Kind	12,82 m ²
5. Bad (Wanne + Dusche)	7,20 m ²
6. Abstellraum/ WM-Anschluss	2,77 m ²
7. Balkon (1/2)	23,76 m ² 11,88 m ²
GESAMT	89,31 m²

Lage im Gebäude: 2. Obergeschoss



Wohnung 12 HAUS 1

Dachgeschoss – 2 Zimmer-Wohnung – Wohnfläche circa 81,35 m²



WOHNBEREICH	WOHNFLÄCHE	
1. Diele	7,71 m ²	
2. Wohnen/Essen/ Kochen	35,54 m ²	
3. Schlafen	16,63 m ²	
4. Bad (Wanne/Dusche/ WM)	10,36 m ²	
5. Abstellraum	1,01 m ²	
6. Balkon (1/2)	20,20 m ²	10,10 m ²
GESAMT	81,35 m ²	

Lage im Gebäude: Dachgeschoss



Wohnung 14 HAUS 2

Erdgeschoss – 4 Zimmer-Wohnung – Wohnfläche circa 108,54 m²



WOHNBEREICH	WOHNFLÄCHE
1. Diele	12,20 m ²
2. Wohnen/Essen/ Kochen	33,94 m ²
3. Eltern	15,05 m ²
4. Kind 1	13,92 m ²
5. Kind 2	10,85 m ²
6. Dusche 1	6,49 m ²
7. Dusche 2	2,20 m ²
8. Terrasse (1/2)	27,78 m ² 13,89 m ²
GESAMT	108,54 m²

Lage im Gebäude: Erdgeschoss



Wohnung 15 HAUS 2

Erdgeschoss – 3 Zimmer-Wohnung – Wohnfläche circa 101,68 m²



WOHNBEREICH	WOHNFLÄCHE	
1. Diele	10,21 m ²	
2. Wohnen/Essen/ Kochen	36,86 m ²	
3. Eltern	16,74 m ²	
4. Kind	12,72 m ²	
5. Dusche	7,07 m ²	
6. Abstellraum	3,18 m ²	
7. Terrasse (1/2)	29,80 m ²	14,90 m ²
GESAMT	101,68 m²	

Lage im Gebäude: Erdgeschoss



Wohnung 18 HAUS 2

1. Obergeschoss – 2 Zimmer-Wohnung – Wohnfläche circa 68,61 m²



WOHNBEREICH	WOHNFLÄCHE
1. Diele	4,09 m ²
2. Wohnen/Essen/ Kochen	35,39 m ²
3. Schlafen	5,90 m ²
4. Duschbad	5,90 m ²
5. Abstellraum/ WM-Anschluss	2,71 m ²
6. Balkon (1/2)	13,32 m ² 6,66 m ²
GESAMT	68,61 m²

Lage im Gebäude: 1. Obergeschoss



Wohnung 20 HAUS 2

1. Obergeschoss – 2 Zimmer-Wohnung – Wohnfläche circa 70,17 m²



WOHNBEREICH	WOHNFLÄCHE
1. Diele	8,03 m ²
2. Wohnen/Essen/ Kochen	34,46 m ²
3. Schlafzimmer	15,16 m ²
4. Duschbad	6,52 m ²
5. Abstellraum/ WM-Anschluss	1,82 m ²
6. Balkon (1/2)	8,35 m ² 4,18 m ²
GESAMT	70,17 m²

Lage im Gebäude: 1. Obergeschoss



Wohnung 21 HAUS 2

2. Obergeschoss – 3 Zimmer-Wohnung – Wohnfläche circa 97,59 m²



WOHNBEREICH	WOHNFLÄCHE	
1. Diele	11,98 m ²	
2. Wohnen/Essen/ Kochen	35,98 m ²	
3. Eltern	14,71 m ²	
4. Kind	14,80 m ²	
5. Bad (Wanne/Dusche)	8,36 m ²	
6. Gäste-WC/ WM-Anschluss	3,18 m ²	
7. Balkon (1/2)	17,76 m ²	8,88 m ²
GESAMT	97,59 m²	

Lage im Gebäude: 2. Obergeschoss



Wohnung 24 HAUS 2

Dachgeschoss – 2 Zimmer-Wohnung – Wohnfläche circa 64,03 m²



WOHNBEREICH	WOHNFLÄCHE
1. Diele	4,81 m ²
2. Wohnen/Essen/ Kochen	31,60 m ²
3. Schlafzimmer	14,25 m ²
4. Bad (Wanne + Dusche)	7,31 m ²
5. Abstellraum (WM-Anschluss)	1,88 m ²
6. Balkon (1/2)	8,35 m ² 4,18 m ²
GESAMT	64,03 m²

Lage im Gebäude: Dachgeschoss



*Wir freuen
uns auf Sie!*

VEREINBAREN SIE
EINEN TERMIN



Wir lieben **IMMOBILIEN**

Entwickeln, bauen, verkaufen & verwalten: mit Herz & Leidenschaft

Wir bündeln vielfältige Leistungen unter einem Dach und bieten hochwertige Immobilien sowie maßgeschneiderte Leistungs- und Servicepakete für Privat und Branche. Alles aus einer Hand – immer persönlich.

ÜBER
60
JAHRE
ERFAHRUNG

2. & 3.
GENERATION

130
MITARBEITER

1
TEAM



VILGERTSHOFER Bauträger GmbH
Am Hartholz 1
82239 Alling

Telefon: 08141/82 792-10
E-Mail: anfrage@vilgertshofer.com
www.vilgertshofer.com

*Kontaktieren
Sie uns!*

WIR FREUEN
UNS AUF SIE!