

FAST 40% VERKAUFT BZW. RESERVIERT



NYMPHENBURGER
STRASSE 88



SIE WOHNEN DERZEIT NOCH ZUR MIETE?

Dann profitieren Sie vom einmaligen Angebot des Bauträgers, Ihre derzeitige Miete bis zur Fertigstellung Ihres neuen Zuhauses zu übernehmen! Die Fertigstellung des Projektes ist zudem garantiert und komplett durchfinanziert.



DAS PROJEKT - NY 88 [BAUBEGINN ERFOLGT]

Röthig & Röthig freut sich Ihnen das exklusive, repräsentative Bauvorhaben "NY 88" mit insgesamt nur 12 außergewöhnlichen Stadtresidenzen (= kleine Wohnungseigentümergeinschaft) mit "Liftlanding" und Deckenhöhen von bis zu 3 Metern in der Maxvorstadt, direkt an der Grenze zu Neuhausen - Nymphenburg präsentieren zu dürfen.

Es sind nur noch wenige Wohnungen verfügbar, trotzdem können Sie zum derzeitigen Baustand noch Ihre Wünsche zu Ihrer Traumwohnung verwirklichen, z.B. Grundrissgestaltung, Ausstattung wie auch eine mögliche Zusammenlegung.

Die Bezugfertigkeit ist bereits für nächsten Sommer/Herbst (= 2026) geplant. Es handelt sich um eine umfassende Kernsanierung eines bereits bestehenden Altbaus aus dem Jahr 1875, es bleiben aber lediglich das Kellergeschoss und die Außenwände bestehen. Nur das Beste vom Altbau bleibt erhalten und wird ergänzt durch die Perfektion eines Neubaus. Das gesamte Objekt ist ein Effizienzhaus 55 EE, somit werden bei der Beheizung des Gebäudes mit Fernwärme mind. 55% des Energiebedarfs auf Basis von erneuerbarer Energie erzeugt.

Inmitten des beliebten, urbanen Stadtteils - Maxvorstadt, direkt an der Grenze zu Neuhausen / Nymphenburg - entsteht ein traumhaftes Wohnensemble mit nur insgesamt 12 exklusiven Stadtresidenzen, somit bietet Ihnen dieses Zuhause auch eine kleine, übersichtliche Wohnungseigentümergeinschaft mit reichlich Privatsphäre. Profitieren Sie vom Besten beider Welten, dem belebten Leben mit Restaurants, Cafés & Bars in der Maxvorstadt wie auch von den grünen, idyllischen & prachtvollen Parkanlagen nahe dem Schloss Nymphenburg.

Die lichtdurchfluteten Wohnräume zeichnen sich durch moderne, durchdachte Grundrisse sowie großzügige Lebensbereiche aus und eröffnen somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Alle Wohnungen besitzen einen ruhigen Blick in den Innenhof zum denkmalgeschützten "Bruckmann Quartier" und zusätzlich eine einzigartige Aussicht auf das direkt gegenüberliegende, bekannte "Wappenhaus". Besonders der Ausblick auf das Wappenhaus sowie auf die Baumallee ist jeden Tag eine Freude. Großzügige Räume, präzise formulierte Architekturdetails und die hochwertige Ausstattung vervollkommen die exklusive Anmutung Ihres neuen Zuhauses. Bis zu 3 Meter hohe Decken mit bodentiefen Fenstern vermitteln ein Raumgefühl der Extraklasse und sticht besonders im direkten Vergleich mit anderen Bauprojekten hervor.

Hinweis: Sie haben derzeit noch die Möglichkeit die Grundrisse mit dem Bauträger umzugestalten sowie auch Wohnungen zusammenzulegen.

Ein besonderes Highlight ist zudem die Barrierefreiheit, die durch einen Aufzug geschaffen wird. Das "Liftlanding"-Konzept bietet höchsten Wohnkomfort. Sie fahren ganz einfach & bequem mit dem Aufzug direkt in Ihre Wohnung in den oberen Etagen!

Bereits der elegante, repräsentative Eingangsbereich Ihres neuen Zuhauses wird Sie begeistern. Freuen Sie sich nach Hause zurückzukommen. Der Eingangsbereich bietet ein modernes, zukunftssträchtiges Post- & Paketannahmesystem. Ihr eigener "stiller Concierge", optisch zurückhaltend integriert, bietet Ihnen die Möglichkeit Pakete und Lieferungen in Ihrer Abwesenheit zu empfangen.



NACHHALTIGES, ZUKUNTORIENTIERTES BAUEN & URBANES WOHNEN

Der Bauträger verbindet zudem nachhaltiges Bauen mit dem Anspruch an exklusivem, modernen Wohnen = z.B. U-Bahn (U1/U7) direkt vor der Haustüre, einer geräumigen Fahrradgarage sowie einem "stillen Concierge".

Nachhaltigkeit sowie zukunftsorientiertes Bauen (Effizienzhaus 55 EE) wird immer wichtiger, daher wird das gesamte Projekt in nachhaltiger und massiver Bauweise realisiert. Die Beheizung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss der Stadt München, durch diese dezentrale Beheizung fällt vor Ort keine CO2 Belastung an. Die extensive Dachbegrünung fördert die Artenvielfalt. Die Pflanzen binden Feinstaub aus der Luft und Dachbegrünungen sind ein guter Zwischenspeicher für ablaufendes Regenwasser. Eine Dachbegrünung wirkt ebenso als natürliche Klimaanlage und verbessert das Raumklima.

Nachhaltiges Bauen bedeutet einen bewussten Umgang und Einsatz vorhandener Ressourcen, die Minimierung von Energieverbrauch und ein Bewahren der Umwelt. Das Projekt entsteht aus einem Altbestand aus dem Jahr 1875, welches in sehr guter, beständiger Bauweise errichtet wurde. Im Zuge der kompletten Kernsanierung wird darauf geachtet, möglichst viel dieser hervorragenden Bausubstanz bestehen zu lassen und deren Vorteile zu nutzen.

Im Kellergeschoss befindet sich eine praktische Fahrradtiefgarage, die Sie barrierefrei über den Lift erreichen. Lernen Sie die Bequemlichkeit der Innenstadt kennen, Sie können alle Ziele in der Innenstadt in wenigen Minuten erreichen und aufgrund der U-Bahn (U1/U7) direkt vor Ihrer Haustüre, sind Sie nicht auf Ihr Auto angewiesen.



DIE HIGHLIGHTS - NUR DAS BESTE

- + Baubeginn: bereits erfolgt
- + Fertigstellung: ca. Sommer/Herbst, nächsten Jahres
- + Fertigstellung garantiert: Vollständig durchfinanziert.
- + derzeit fast 40% verkauft
- + Übernahme Ihrer derzeitigen Miete bis zur Fertigstellung Ihrer neuen Wohnung*
- + degressive "Afa"-Abschreibung für Kapitalanleger möglich
- + Maxvorstadt, an der Grenze zu Neuhausen - Nymphenburg
- + mit Blick auf das "Wappenhaus" & "Bruckmann Quartier"
- + traumhafte Nachbarschaft mit Cafés, Restaurants & Einkaufsmöglichkeiten
- + 12 m Abstand bis zur Straße, ca. 45 m Abstand zum Nachbarhaus
- + U-Bahn direkt vor Ihrer Haustüre (U1 & U7)
- + Effizienzhaus 55 EE mit Fernwärme
- + kleine WEG (= Wohnungseigentümergeinschaft)
- + repräsentativer, luftiger Eingangsbereich
- + "stiller Concierge" - Paketannahmestation
- + jeweils Balkon & Loggia
- + Lift in alle Obergeschosse bis direkt in Ihre Wohnung (Liftlanding)
- + Hauswirtschaftsräume
- + Smart-Home fähig
- + barrierefrei
- + schlüsselfertige Übergabe
- + jede Wohnung verfügt über zwei Bäder bzw. Gäste-WC
- + Tiefgaragenstellplätze
- + Fahrradtiefgarage
- + Kellerraum mit Stromanschluss
- + extensive Begrünung des Flachdaches
- + und vieles mehr!

DIE AUSSTATTUNG - PREMIUMPRODUKTE

- + nachhaltige & massive Bauweise
- + zeitlose, wertige Materialien
- + Treppenhaus aus Granit- & Feinsteinfliesen
- + hochwertiger Eichenparkett in allen Wohnräumen
- + 3-fache Fensterverglasung
- + Video-Gegensprechanlage
- + Holz-Aluminium-Isolierglasfenster
- + Design-Sanitärausstattung von Markenherstellern
- + integrierte Deckenspots
- + Bäder mit edlen Keramikfliesen
- + zahlreiche Steckdosen
- + Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- + zusätzliche Handtuchheizkörper
- + und vieles mehr!

Sonstige Hinweise:
Bauprojekt vollständig durchfinanziert, Baubeginn erfolgt & Fertigstellung garantiert!
Zudem provisionsfrei für Sie als Käufer.

Hinweis: Sie haben derzeit noch die Möglichkeit die Grundrisse mit dem Bauträger umzugestalten sowie auch Wohnungen zusammenzulegen.

DIE LAGE

Ihr neues Zuhause in München: Die Isarmetropole fasziniert seit Generationen Menschen aus aller Welt. Hier erleben sich zeitlose Schönheit, wirtschaftliche Stärke, kulturelle Vielfalt und bayerische Lebensfreude zu einem unvergleichlichen Lebensgefühl. Die Stadt versteht es, ihre Wahrzeichen mit Stolz zu bewahren und zugleich jedem neuen Kapitel eine eigene, glanzvolle Note zu verleihen.

Mitten in diesem außergewöhnlichen Umfeld entsteht das Projekt „NY 88“ – eine Adresse, die bereits durch ihre Lage zu den begehrtesten Münchens zählt. Direkt an der Schnittstelle zwischen der traditionsreichen Maxvorstadt und dem großbürgerlichen Neuhausen-Nymphenburg verbindet diese Pracht mit der charismatischsten Viertel der Stadt. Profitieren Sie vom Besten beider Welten, dem belebten Leben mit Restaurants, Cafés & Bars in der Maxvorstadt wie auch von den grünen, idyllischen & prachtvollen Parkanlagen nahe dem Schloss Nymphenburg.

Die Maxvorstadt begeistert mit ihren klassizistischen Fassaden, breiten Promenaden und kultureller Strahlkraft, während Neuhausen-Nymphenburg durch prachtvolle Villen, elegante Altbauten und seine Nähe zum Nymphenburger Schlosspark bis heute als Inbegriff großbürgerlichen Lebens gilt. Ein Viertel, das Geschichte atmet – und zugleich Zukunft verspricht.

Maxvorstadt & Nymphenburg, hier entfaltet sich ein unvergleichliches Lebensumfeld: majestätische Schlossanlagen, botanische Gärten, weitläufige Kanäle und grüne Oasen schaffen Orte, die Erholung und Inspiration zugleich schenken. Die traditionsreiche Nymphenburger Straße verbindet diese Pracht mit der Innenstadt und führt durch von Bäumen gesäumte Alleen, die zu jeder Jahreszeit ihre eigene, unverwechselbare Stimmung tragen. Ihr neues Zuhause liegt ca. 15 Meter von der Straße entfernt und ca. 45 Meter zum gegenüberliegenden Wappenhaus und ermöglicht somit maximalen Lichteinfall und einen Weitblick.

Ihre direkte Nachbarschaft, mit Cafés & Einkaufsmöglichkeiten: Das Leben hier bedeutet Freiheit, Komfort und kurze Wege. Direkt gegenüber, auf der anderen Straßenseite, befinden sich zahlreiche Einkaufsläden unter anderem ein beliebter Bio-Supermarkt - das alles zu Fuß zu erreichen.

Vor der Haustür wartet die U-Bahnstation „Maillingerstraße“ wie auch einige Taxis von wo aus Sie in wenigen Minuten sowohl den pulsierenden Hauptbahnhof, die beliebte Oper als auch die elegante Ruhe des Schlosspark Nymphenburg erreichen. Die Buslinie 153 verbindet Sie direkt mit der Hochschule München und der LMU.

Ebenfalls in direkter Umgebung: charmante Cafés, stilvolle Restaurants, Boutiquen, Galerien und kleine Märkte, die den Alltag bereichern und das urbane Lebensgefühl vervollkommen. Alles, was das Herz begehrt – genau dort, wo Ihr neues Zuhause entsteht.

Nymphenburger Straße – Eine Straße mit Geschichte und Seele: Die Nymphenburger Straße ist weit mehr als nur eine Verkehrsader – sie ist ein Stück Münchner Identität. Schon im Jahr 1158 verband sie die Stadt mit der Salzstraße und zählte zu den wichtigsten Handelswegen des Südens.

Später wurde sie zur repräsentativen Einfahrt für fürstliche Kutschen und feierliche Prozessionen zum Schloss Nymphenburg. Und in den 1980er-Jahren fand sie erneut ihren Platz in der Geschichte: als glamouröse Kulisse der Kultserie „Kir Royal“, die das Lebensgefühl der Münchner Schickeria festhielt. Noch heute verleiht das gegenüberliegende Wappenhaus dieser Straße ihren unverwechselbaren Glanz.



DIE LAGE - MAXVORSTADT
Öffentliche Verkehrsmittel stehen Ihnen in wenigen Metern zur Verfügung.
Die U-Bahnstation „Maillingerstraße“ mit der U1 & U7 befindet sich direkt vor der Haustüre. In nur zwei Stationen sind Sie direkt am Hauptbahnhof oder in Gern beim Schloss Nymphenburg. Die Buslinie 153 bringt Sie in wenigen Haltestellen zur Hochschule München oder zur Universität.