

# EDITION SB25



MEHRFAMILIEN-VILLA | EDITION SB25

## STUBERSTRASSE 25

### WOHNEN IM SCHÖNSTEN NYMPHENBURG

Wer die Natur liebt und gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Großstadt genießen möchte, findet in EDITION SB25 das perfekte Zuhause. Das weitläufige, nach Südwesten ausgerichtete Grundstück bietet ideale Lichtverhältnisse für lange Sonnenstunden bis in den Abend hinein und eröffnet freie Sichtachsen in das angrenzende Parkensembel.

EDITION SB25 steht für eine anspruchsvolle Architektur, die durch klare Linien und selbstbewusstes Design überzeugt. Die Mehrfamilien-Villa umfasst ein Penthouse mit Dachterrasse und Rooftop sowie vier großzügige, weitestgehend schwellenfreie Wohneinheiten.

Die Wohnflächen der insgesamt fünf Wohneinheiten reichen von ca. 126 m<sup>2</sup> bis ca. 305 m<sup>2</sup> und bieten Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe – ob als großzügiges Zuhause für Familien und Paare oder als komfortables Domizil für Menschen, die jetzt oder in späteren Lebensphasen barrierearm wohnen möchten. Ein Personenaufzug erschließt alle Ebenen – von der Tiefgarage bis ins Penthouse – und sorgt so für höchsten Wohnkomfort.

Jedes Detail und jede Entscheidung in der Planung sind auf die persönlichen Wünsche der Bewohner abgestimmt. Durch den fließenden Übergang zwischen den Wohnbereichen und das Spiel mit Raum und Licht wirken die Wohneinheiten modern, hell und einladend. Nahezu raumhohe Panoramafenster, große Terrassen und zurückversetzte Loggien eröffnen einen atemberaubenden Blick ins umliegende Grün und lassen die Natur Teil des Wohnraums werden.

Ausgewählte Villen-Wohnungen verfügen zudem über private Hobbybereiche – vielseitig nutzbar als Weinkeller, Fitnessraum oder persönliches Refugium für kreative Entfaltung.

Ein spürbarer Mehrwert, der die Individualität und den gehobenen Charakter des Wohnkonzepts unterstreicht.



### DIE VISUELLE PRÄSENZ

## CHOREOGRAFIE AUS FORM UND TEXTUR

### KLARE FORMENSPRACHE

EDITION SB25 definiert sich durch eine klare Formensprache und stilvollen Minimalismus. Die Mehrfamilien-Villa greift die wesentlichen Prinzipien der Bauhaus-Philosophie auf. Das selbstbewusste Design und die moderne, anspruchsvolle Architektur setzen sich konsequent innen wie außen fort und schaffen harmonische sowie spannungsvolle Akzente.

Ein besonderes Detail der Fassade ist die aufwendig ausgeführte Kammzug-Putztechnik – eine traditionelle Handwerkskunst, die der Oberfläche eine sowohl haptische Struktur als auch visuelle Tiefe verleiht. Die fein modellierte, dreidimensionale Struktur schenkt EDITION SB25 eine lebendige Dynamik, die im Wechselspiel von Licht und Schatten stets neue Effekte erzeugt – zeitlos und ausdrucksstark.

Die großflächigen Holz-Aluminium-Panoramafenster fügen sich harmonisch in die Fassadengestaltung ein und betonen die puristische Ästhetik. Sie ermöglichen zudem einen großzügigen Ausblick in die grüne Umgebung, während die Vor- und Rücksprünge der Loggien subtile visuelle Reize schaffen, die jeder Einheit einen individuellen Charakter geben.

Mit ihrer markanten Silhouette und den fließenden Linien strahlt die Mehrfamilien-Villa eine puristische Ästhetik aus, was ihr ein besonderes Erscheinungsbild schenkt



### REGENERATIVE HAUSTECHNIK

## ÖKOLOGIE UND ÖKONOMIE IM EINKLANG

### ZUKUNFTSWEISEND UND NACHHALTIG

In Zeiten des Klimawandels und steigender Energiekosten gewinnt nachhaltiges Bauen an zentraler Bedeutung. Mit EDITION SB25 verbinden wir konsequente Energieeffizienz mit zukunftsweisender Haustechnik und schaffen damit eine perfekte Balance zwischen Ökologie und Ökonomie.

Nachhaltigkeit und erstklassiger Wohnkomfort schließen sich dabei nicht aus – im Gegenteil: Der Einsatz natürlicher, emissionsarmer Materialien schafft ein gesundes Wohnklima, das höchsten Ansprüchen an Lebensqualität, Behaglichkeit und Wohngesundheit gerecht wird.

EDITION SB25 wird als Effizienzhaus 55 (Energieklasse A+) realisiert. Ein nachhaltiges Energiekonzept mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ermöglicht eine moderne, zukunftsweisende Haustechnik. Die Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für effizienten Wohnkomfort: angenehme Wärme im Winter – und Kühlung im Sommer.

Auch die Mobilität der Zukunft hat EDITION SB25 im Blick: Die Tiefgaragenstellplätze sind bereits für den Anschluss von E-Ladestationen vorbereitet.

EDITION SB25 – ein Zuhause, das ökologisch verantwortungsvoll und ökonomisch effizient zugleich ist.



### QUALITÄT UND TECHNIK

## WERTE DIE ÜBERZEUGEN

### HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

- Großzügige Wohn- und Schlafbereiche, elegante Ankleiden, hochwertiges Bad en suite – Ausdruck gehobenen Wohnkomforts
- Durchdachte Grundrisse für persönliche Ansprüche
- Raumhöhen bis zu 2,70 m im Penthouse schaffen ein großzügiges Wohngefühl
- Raumhohe Hebeschiebetüre im Wohnbereich für schwellenarme Übergänge zwischen Innen und Außen
- Nahezu bodentiefe Holz-Aluminium-Fenster mit Dreifachverglasung für lichtdurchflutete Räume
- Echtholzparkett handwerklich präzise verlegt
- Fußbodenheizung mit Kühlung im Sommer für optimalen Wohnkomfort
- Kaminanschluss für ein behagliches Ambiente
- Stilvolle Sanitärobjekte von Markenherstellern Villeroy & Boch und Armaturen von Dornbracht
- Hobby-Bereiche zur flexiblen Nutzung – ideal für Spa, Fitness oder Atelier
- Umfassendes Sicherheitskonzept mit installierter Alarmanlage für ein sicheres Zuhause
- Tiefgarage mit XL-Tiefgaragenstellplätzen, die bereits für den Anschluss von Ladestationen vorbereitet sind
- Bikesafe mit integrierter Ladevorrichtung für E-Bike/Lastenrad
- Nachhaltiges Energiekonzept nach KfW 55 | Energieeffizienzklasse A+
- Zukunftsweisende Gebäudetechnik: Luft-Wasser-Wärmepumpe/Gas-Brennwertgerät



### EIN BESONDERER ORT

## BALANCE ZWISCHEN RUHE UND URBANITÄT

### NYMPHENBURG – GESCHICHTE, STIL UND LEBENSQUALITÄT

Nymphenburg vereint Geschichte, Eleganz und Lebensqualität auf unvergleichliche Weise – geprägt von prachtvoller Architektur, historischen Villen, weitläufigen Parks und einer Atmosphäre kultivierter Gelassenheit. Die Spiel des Lichts auf den Wasserflächen und das leise Rauschen der alten Bäume verleihen dem Viertel eine besondere Stimmung, die Ruhe und Inspiration vereint. Ein Stadtteil, der nicht nur Wohnraum, sondern einen Ort des Ankommens und Bleibens ist.

Das Herzstück des Viertels ist das majestätische Schloss Nymphenburg – die ehemalige Sommerresidenz der Wittelsbacher und eines der bedeutendsten barocken Bauwerke Europas. Umgeben von kunstvoll gestalteten Gärten, Alleen und Wasserläufen verleiht es dem Stadtteil seine unverwechselbare Identität und eine Aura von besonderem Charme.

Naturliebhaber und Sportbegeisterte schätzen die Nähe zum weitläufigen Schlosspark, dem Botanischen Garten und dem malerischen Nymphenburger Kanal, der zu Spaziergängen, entspannten Flanieren oder sportlicher Aktivität einlädt. Die stillen Alleen, das Spiel des Lichts auf den Wasserflächen und das sanfte Rauschen der alten Bäume verleihen dem Stadtteil eine parkähnliche Anmutung und schaffen eine Atmosphäre, die Ruhe und Inspiration zugleich ausstrahlt.

Nymphenburg ist mehr als nur eine Adresse – es ist ein Lebensgefühl. Hier begegnen sich Kulturerbe, Ruhe und Exklusivität mit urbanem Lebensstil in perfekter Balance. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.



### HOHE LEBENSQUALITÄT

## KURZE WEGE ERLEICHTERN DEN ALLTAG

### INFRASTRUKTUR DIE BEGEISTERT

Nymphenburg überzeugt nicht nur durch seine architektonische Eleganz und grüne Umgebung, sondern auch durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur – für ein Leben, das von kurzen Wegen und hoher Lebensqualität geprägt ist.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, von charmanten Wochenmärkten, modernen Supermärkten bis hin zu exklusiven Feinkostläden, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch kulinarisch lässt Nymphenburg keine Wünsche offen: Ob gehobene Küche in eleganten Restaurants, liebevoll geführte Straßencafés oder traditionsreich Wirtschaftshäuser – für jeden Geschmack und jeden Anlass findet sich hier das Passende.

Für Familien zeichnet sich Nymphenburg durch ein erstklassiges Bildungs- und Betreuungsangebot aus: renommierte Kindergärten, bilinguale Einrichtungen sowie staatliche und private Schulen – darunter auch das bekannte Maria Ward Gymnasium – ermöglichen beste Perspektiven für die Zukunft.

Auch die medizinische Versorgung ist auf höchstem Niveau: Neben zahlreichen Facharztpraxen sorgen Apotheken, moderne Gesundheitszentren und renommierte Kliniken für umfassende Betreuung.

Wer das lebendige Stadtleben schätzt, findet in Nymphenburg den idealen Ausgangspunkt: Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zum Mittleren Ring ermöglichen Flexibilität – ob im Berufsalltag oder für Ausflüge ins Umland, an den Starnberger See oder in die Alpen.



WOHNEN, WO MÜNCHEN AM SCHÖNSTEN IST.