



Karls Gärten

Gärten des Lebens. Werte für die Zukunft.

QNG-zertifizierte Eigentumswohnungen & Penthäuser in Karlsfeld bei München.



Ganz besondere Highlights für Kapitalanleger

- 10-jährige Mietgarantie
- Kostenfreier Rundum-Service für Kapitalanleger inkl. Vermietungsservice
- 5 % degressive AfA
- 5 % Sonder-AfA
- Steuervorteile durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten
- Mehr Netto vom Brutto
- Erhöhte Vermietbarkeit durch Wohngesundes Bauen
- KfW-Förderung - 150.000 € KfW-Darlehen pro Wohnung

Karls Gärten - mit QNG doppelt Steuern sparen

Rendite & Wert: Alles im grünen Bereich.

Ideale Vermietbarkeit:

Hochwertige 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und Penthäuser ab ca. 40 m² Wfl., immer mit Outdoor-Bereich und effizientem Grundriss.

Bauqualität der Spitzenklasse:

Wohnungsentwurf geplant und ausgeführt nach den strengen Kriterien des Sentinel Holding Instituts (SHI)* sowie den hohen Anforderungen des Effizienzhauses 40 mit QNG-Zertifizierung.

High Performance in Premium-Lage:

Direkt am idyllischen Würmkanal, hervorragende Infrastruktur rundherum & nur wenige Schritte bis ins Münchner Stadtgebiet und zur S-Bahn.

Starkes Nachfragepotenzial:

Nähe zu Top-Arbeitgebern MAN, MTU & neuem Gewerbegebiet.

Stabile Mieten & Wertsteigerung:

Top-Wertentwicklungsperspektiven in wachstums- & wirtschaftsstarker Region.

Doppelter Steuervorteil – dank KfW 40 EE + QNG: 5 % degressive AfA p. a. + Sonderabschreibung nach § 7b senkt die steuerliche Belastung spürbar, erhöht die Rendite nach Steuern und beschleunigt den Kapitalrückfluss

* Eines der führenden Institute für gesundes Wohnen.

IHR EXTRA-PLUS AN SICHERHEIT

- Ohne Risiko & Eigenaufwand maximal profitieren – mit 10 Jahre kostenfreiem Vermietungsservice und 10 Jahre Mietgarantie
- QNG-Zertifizierung als nachweislicher Preis- und Werttreiber & Garant für langfristige Attraktivität und Mieteranziehung
- Ausgezeichnete, TÜV-zertifizierte Bau- & Servicequalität vom bonitätsstarken Bauträger und Marktführer im wohngesunden Geschosswohnungsbau



QNG: Grüne Gründe für beste Perspektiven

Gebaut nach den anspruchsvollen Kriterien des Effizienzhauses 40 und zertifiziert mit dem „Qualitätssiegel Nachhaltige Gebäude“ (QNG), erfüllen die Karls Gärten einen Nachhaltigkeits- und Qualitätsstandard, der aktuell im Bereich Neubau noch extrem selten erreicht wird.

Das QNG-Gütesiegel bestätigt dabei nicht nur eine besonders hohe Energieeffizienz, sondern bewertet zugleich auch die Bau- und Gebäudeleistung in den Bereichen Schadstoffvermeidung, Lebenszykluskosten, Klimawirkung und Wohngesundheit – Faktoren, die am Markt immer mehr über die Attraktivität und den Wert einer Immobilie entscheiden.

Als Käufer sparen Sie dank der Kombination aus KfW-40-Bauweise und QNG-Zertifizierung schon spürbar ab dem Kauf – dank KfW-Förderkredit für Selbstnutzer und Kapitalanleger sowie doppelter Steuerersparnis im Falle einer Vermietung.

Sorgenfrei genießen & langfristig profitieren

- Begrünte Dachflächen kommen der Umwelt und den Bewohnern gleichermaßen zugute
 - Förderung der Biodiversität
 - Spürbar angenehmeres Raumklima, insbesondere bei hohen Temperaturen
- Sorgfältige Planung und Qualitätsbauausführung in Massivbauweise aus natürlichem Kalksandstein: Noch mehr Ruhe und Wärme in der eigenen Wohnung
- Heizen via einzelraumregulierter Fußbodenheizung
 - Jeden Raum auf individueller Wohlfühltemperatur bringen
 - Effektive Kostenkontrolle – insbesondere durch die Kombination durch eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Wärmeversorgung über das städteigene Fernwärmenetz mit zentralem Biomasseheizkraftwerk
 - Mehr Unabhängigkeit und Schutz vor explodierenden Wohnkosten
 - Einsparung wertvoller Ressourcen für einen kleineren CO₂-Fußabdruck



Alles im grünen Bereich.

München verzeichnet seit Jahren steigende Bevölkerungszahlen und eine stabile Wertentwicklung, wovon Karlsfeld unmittelbar profitiert. In den Karls Gärten trifft diese hohe Standortqualität mit einer besonders nachhaltigen Bauweise zusammen, was eine starke, wertstiftende Kombination bedeutet, die Ihr Kapital schützt und Ihre Chance auf Rendite und Vermögenszuwachs beflügelt.

Stadtrandlage, Vorteilslage: Lebenswert in Grün.

Karlsfeld eröffnet Ihnen die Möglichkeit, rundum anzukommen und Vermögen aufzubauen. Dort, wo das Leben sich von seiner grünen Seite zeigt, direkt an der Münchner Stadtgrenze und dem sanft dahinfließenden, grünesäumten Würmkanal gelegen, verbindet sich in den Karls Gärten das Beste aus zwei Welten: das ruhige, grüne Wohngefühl der Vorstadt und die komfortable Angebotsvielfalt einer der lebenswertesten Metropolen Europas.

Ruhe und Geborgenheit, kombiniert mit der Freiheit und Vielfalt des Großstadtlebens: Profitieren Sie von einer Wohnlage, die Lebensqualität schafft und langfristige Werthaltigkeit sichert.

Grünes Licht für Ihre Gesundheit

Die meiste Zeit unseres Lebens verbringen wir in Innenräumen, womit die Bauqualität zu einem entscheidenden Faktor für unser persönliches Wohlbefinden wird. Genau hier setzt wohngesundes Bauen an, wodurch es für seine Bewohner und Eigentümer entscheidende Mehrwerte bietet. Wir von Krieger+Schramm gehören zu den ganz wenigen Anbietern am Markt, die konsequent auf wohngesunde Bauweise setzen – und diesen Qualitätsanspruch von der Planung bis zur Fertigstellung leben.

Für Kapitalanleger wie Eigennutzer bedeutet der Erwerb einer Eigentumswohnung in den Karls Gärten damit einen klaren Marktvorteil – denn gesundheitsbewusstes Wohnen ist einer der maßgebenden Werttreiber der Zukunft, der schon heute die Nachfrage spürbar beflügelt.

Bauweise & Qualität

SCHIMMEL-PRÄVENTION STATT -BESEITIGUNG

Eine intakte Bausubstanz schützt dauerhaft vor Kostenaufwendungen und stellt eine hohe Luftqualität sicher – besonders wichtig für Allergiker und kleine Kinder.

- Einsatz von speziellen Staubsaugern während der Bauphase (u. a.)
- Vorsorgemaßnahme auf der Baustelle: Trockenlagerung von Baumaterialien

REINE LUFT ZUM DURCHATMEN

Leben mit einem rundum guten, sicheren Gefühl: Schützen Sie Ihre Kinder in Ihren eigenen vier Wänden!

- Geprüfte, schadstoffarme Baustoffe
- Messung der Innenraumluft nach Fertigstellung

QUALITÄTSSICHERUNG

Stete Kontrollen überlassen nichts dem Zufall, wodurch Sie als Käufer von einem Höchstmaß an Sicherheit profitieren.

- Kritische Auswahl unserer Baupartner
- Kontrollsystem zur Überwachung der Bauphase und Baustellen-Hygiene

SCHUTZ VOR RADON & ELEKTROSMOG

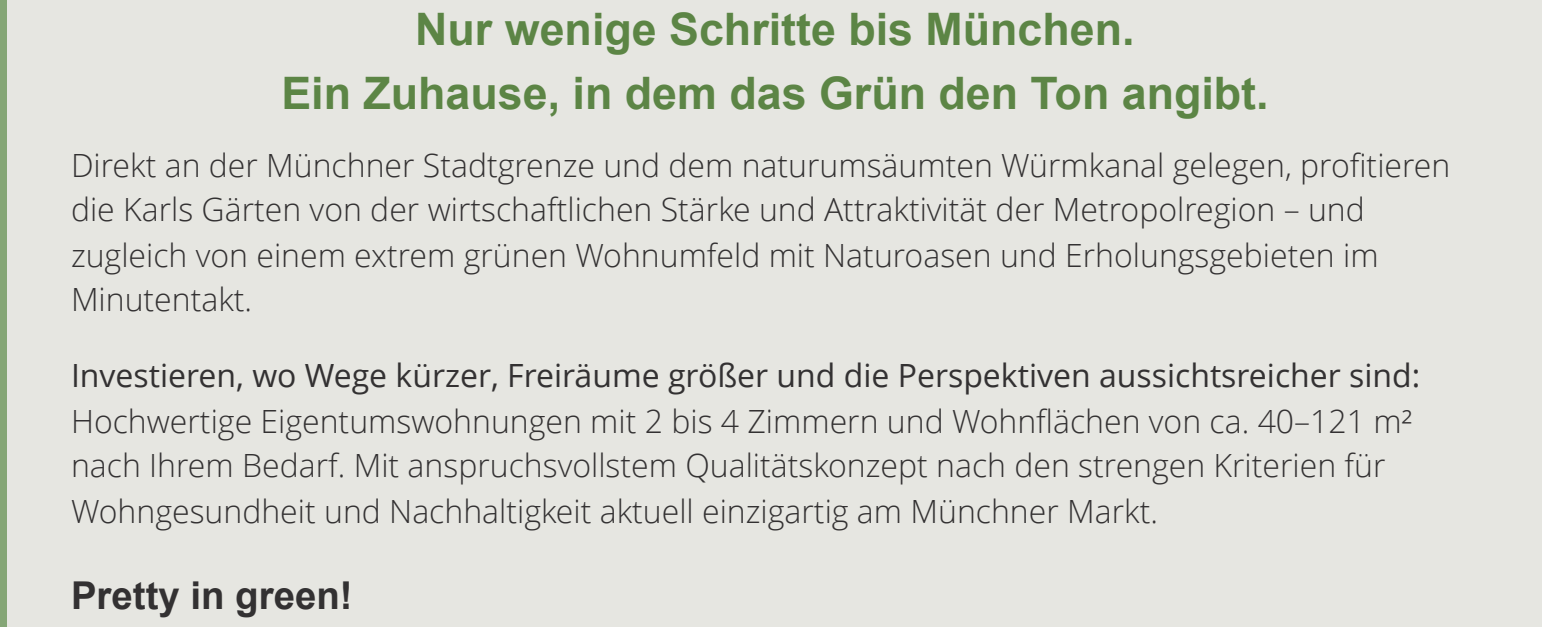
Ein bewusster Umgang mit Strahlungsquellen entlastet den Körper und ist besonders für sensible Bewohner ein echter Gamechanger.

- Schlafräume: Schalter und Steckdosen separat angeklemt
- Optimierter Radonschutz durch u. a. spezielle Abdichtungsmaßnahmen
- Sternförmige Verkabelung

MEHR RUHE = MEHR ERHOLUNG & WOHNGENUSS

Ein guter Schlaf sorgt für eine höhere Konzentrations- und Leistungsfähigkeit.

- Verbesserter Schallschutz insbesondere zwischen Wohneinheit und Treppenhaus
- Erhöhter Tritt- und Luftschallschutz in den Wohnungen



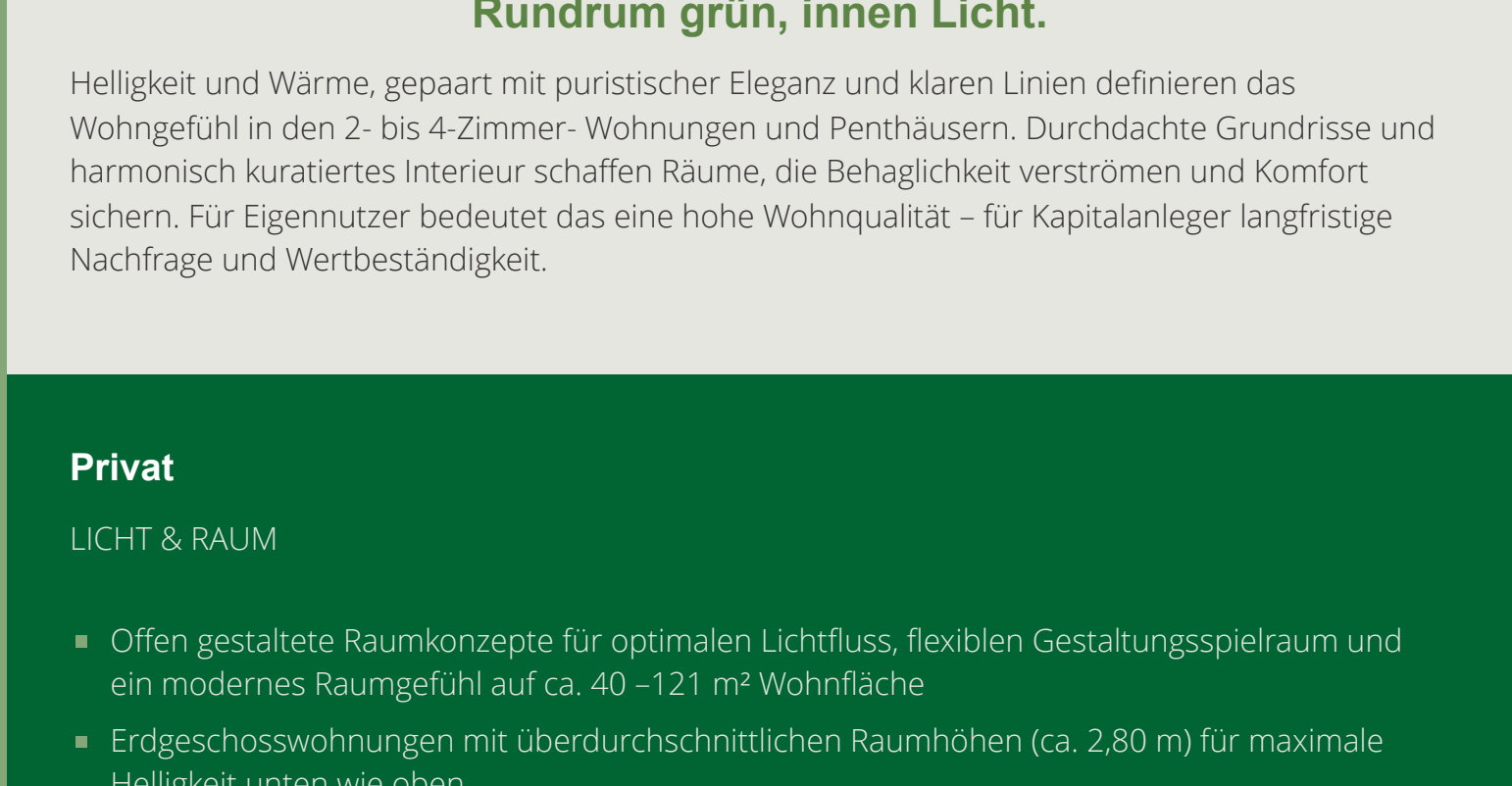
Nur wenige Schritte bis München. Ein Zuhause, in dem das Grün den Ton angibt.

Direkt an der Münchner Stadtgrenze und dem naturumsäumten Würmkanal gelegen, profitieren die Karls Gärten von der wirtschaftlichen Stärke und Attraktivität der Metropolregion – und zugleich von einem extrem grünen Wohnumfeld mit Naturoasen und Erholungsgebieten im Minutentakt.

Investieren, wo Wege kürzer, Freiräume größer und die Perspektiven aussichtsreicher sind: Hochwertige Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von ca. 40–121 m² nach Ihrem Bedarf. Mit anspruchsvollem Qualitätskonzept nach den strengen Kriterien für Wohngesundheit und Nachhaltigkeit aktuell einzigartig am Münchner Markt.

Pretty in green!

Mit ihren strahlend weißen Fassaden und den bepflanzten Dächern fügen sich die Karls Gärten nahtlos in ihre von Grün dominierte Nachbarschaft ein – nur Schritte vom sanften Plätschern des Würmkanals und der Münchner Stadtgrenze entfernt.



Rundrum grün, innen Licht.

Helligkeit und Wärme, gepaart mit puristischer Eleganz und klaren Linien definieren das Wohngefühl in den 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und Penthäusern. Durchdachte Grundrisse und harmonisch kuratiertes Interieur schaffen Räume, die Behaglichkeit verströmen und Komfort sichern. Für Eigennutzer bedeutet das eine hohe Wohnqualität – für Kapitalanleger langfristige Nachfrage und Wertbeständigkeit.

Privat

LICHT & RAUM

- Offen gestaltete Raumkonzepte für optimalen Lichtfluss, flexiblen Gestaltungsspielraum und ein modernes Raumgefühl auf ca. 40–121 m² Wohnfläche
- Erdgeschosswohnungen mit überdurchschnittlichen Raumhöhen (ca. 2,80 m) für maximale Helligkeit unten wie oben
- Penthouses teilweise mit Panorama-Schiebefenstern

LUFTIGER GENUSS

- Jede Einheit mit sonniger Terrasse mit Garten, Balkon, Loggia oder Dachterrasse
- Ideale Ausrichtung der privaten Freibereiche – für höchstmögliche Aufenthaltsqualität, Ruhe & Privatsphäre

DESIGNBEWUSST & LANGLEBIG

- Warmes Echtholz-Stabparkett in Eiche
- Stilvolle Designer-Fliesen (30×30 cm oder 60×60 cm)
- Bodengleiche Walk-in-Duschen, teilweise zusätzlich Badewannen
- Elegantes Markensanitär & Design-Armaturen in verschiedenen Linien

WOHLTUENDE RUHE & WOHLFÜHLKLIMA

- Dreifachverglaste Fenster mit Rollläden
- Angenehme Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Handtuchheizkörper in den Bädern

SMARTER KOMFORT & MEHR STAUARAUM

- Farb-Videogegensehnanlage für mehr Sicherheit
- Glasfaseranschluss für produktives Arbeiten im Home-Office & flüssiges Streaming
- Privates Kellerabteil im Untergeschoss zu jeder Wohnung