



STADTHÄUSER IM GRÜNEN RUHIG UND DOCH ZENTRAL

PURISTISCHE ARCHITEKTUR VEREINT MIT ZEITLOSER FASSADENOPTIK

Stadthäuser unterscheiden sich von herkömmlichen Reihenhäusern. Sie werden auf moderat großen Grundstücken errichtet und verzichten bewusst auf ausgedehnte Gärten, die regelmäßig einen hohen Pflege- und Zeitaufwand erfordern. Der vorhandene Raum ist intelligent und ansprechend gestaltet – er lässt keine Wünsche offen.

Das Stadthaus stellt eine attraktive Alternative zu großen Wohnungen dar, bei denen mehrere Einheiten übereinander in einem gemeinsamen Gebäude untergebracht sind. Im Gegensatz dazu steht das Stadthaus auf einem eigenen Grundstück und verfügt über einen separaten Eingang. Aufgrund seiner besonderen Struktur eignet es sich besonders für Berufstätige, Globetrotter, junge Menschen und Familien, die die Vorzüge einer praktischen und pflegeleichten Wohnform schätzen, gleichzeitig aber nicht auf den subtilen Reiz eines komfortablen Eigenheims verzichten möchten.

Großzügig geplant, modern gestaltet und durch Realteilung voneinander unabhängig – dieses Häuser-Ensemble in der Fasanenstraße bietet in der urbanen Stadtlandschaft die ideale Wohnform für viele Generationen.

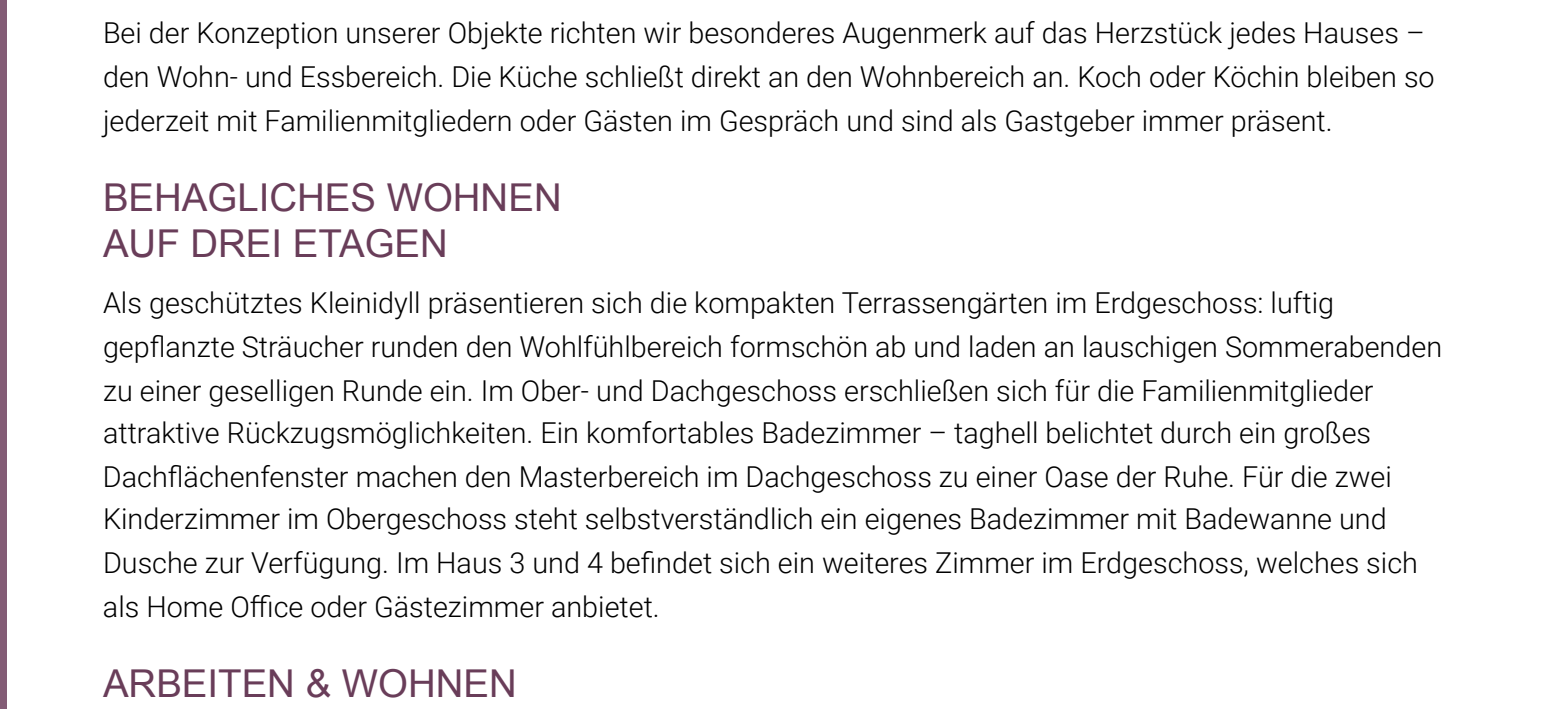
Jedes der sechs Stadthäuser ist einzigartig. Die versetzten Fronten mit französischen Balkonen, die nach Westen ausgerichteten Terrassen in jeder Etage und die zum Teil bodentiefen Fenster bringen Spannung in den Baukörper. Die wohlüberlegte Architektur lässt nicht nur viel Licht ins Haus, sondern sorgt auch dafür, dass jedes Haus ein Unikat ist.

MODERNE ELEGANZ IN GRÜNER UMGEBUNG

- Grundstück: 1.155 m²
- Fertigstellung: Sommer 2025
- Zimmer: 4 - 6 + Hobbyraum
- Wohnflächen: 163 – 219 m²
- Vollständig angelegte Außenanlagen

Highlights:

- Gesunde Ziegelbauweise
- Hervorragende Ausstattung in hoher Produktqualität
- Grundwasser-Wärmepumpe als Energiekonzept ohne Erdgas
- Kühlungsfunktion in den Wohnräumen mittels Wärmepumpe



WOHNQUALITÄT STILVOLL UND PERFEKT DURCHDACHT

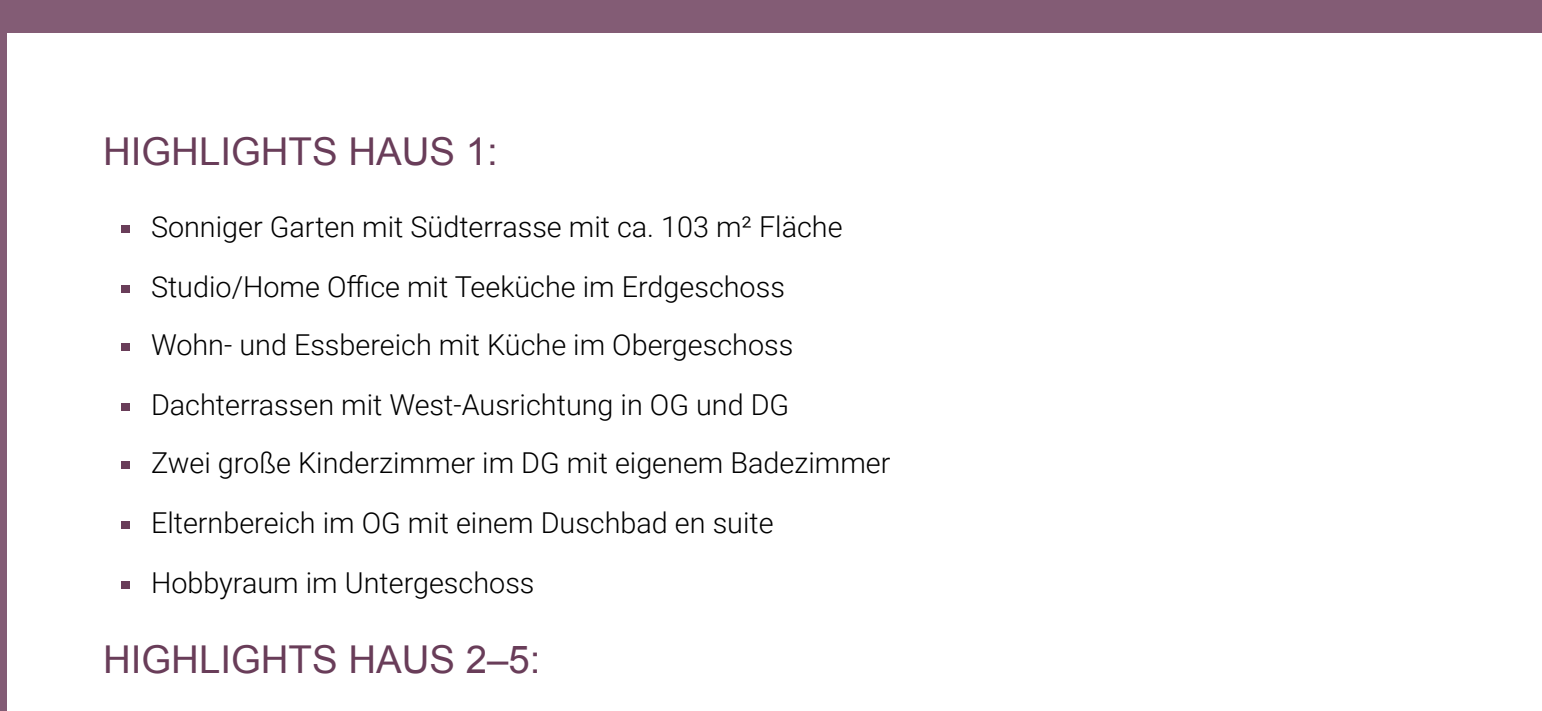
Bei der Konzeption unserer Objekte richten wir besonderes Augenmerk auf das Herzstück jedes Hauses – den Wohn- und Essbereich. Die Küche schließt direkt an den Wohnbereich an. Koch oder Köchin bleiben so jederzeit mit Familienmitgliedern oder Gästen im Gespräch und sind als Gastgeber immer präsent.

BEHAGLICHES WOHNEN AUF DREI ETAGEN

Als geschütztes Kleinidyll präsentieren sich die kompakten Terrassengärten im Erdgeschoss: luftig gepflanzte Sträucher runden den Wohlfühlbereich form schön ab und laden an lauschigen Sommerabenden zu einer geselligen Runde ein. Im Ober- und Dachgeschoss erschließen sich für die Familienmitglieder attraktive Rückzugsmöglichkeiten. Ein komfortables Badezimmer – taghell belichtet durch ein großes Dachflächenfenster machen den Masterbereich im Dachgeschoss zu einer Oase der Ruhe. Für die zwei Kinderzimmer im Obergeschoss steht selbstverständlich ein eigenes Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Im Haus 3 und 4 befindet sich ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss, welches sich als Home Office oder Gästezimmer anbietet.

ARBEITEN & WOHNEN UNTER EINEM DACH

Bei diesem Stadthaus lässt sich die Fläche im Erdgeschoss ideal als Office-Bereich mit kleiner Teeküche und WC nutzen. Eine Etage höher eröffnet sich dann der private Wohnbereich vom loft-artigen Wohn-/Esszimmer und der offenen Küche bis hin zur idyllischen Dachterrasse. Gerade in den Abendstunden lädt diese zu einem kühlen Sundowner ein, um den Tag ausklingen zu lassen.



HIGHLIGHTS

HIGHLIGHTS HAUS 1:

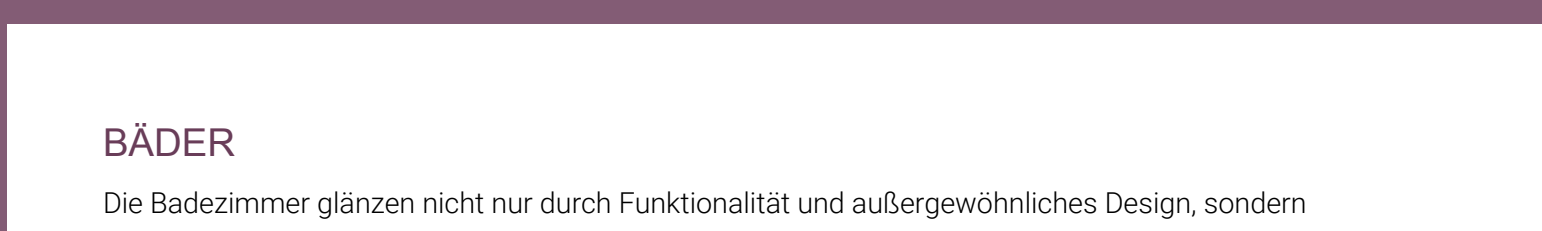
- Sonniger Garten mit Südtterrasse mit ca. 103 m² Fläche
- Studio/Home Office mit Teeküche im Erdgeschoss
- Wohn- und Essbereich mit Küche im Obergeschoss
- Dachterrassen mit West-Ausrichtung in OG und DG
- Zwei große Kinderzimmer im DG mit eigenem Badezimmer
- Elternbereich im OG mit einem Duschbad en suite
- Hobbyraum im Untergeschoss

HIGHLIGHTS HAUS 2-5:

- Moderner Terrassengarten im Erdgeschoss
- Dachterrasse mit Westausrichtung im Obergeschoss
- 2 Kinderzimmer im Obergeschoss mit eigenem Badezimmer
- Masterbereich im Dachgeschoss mit geräumigem Bad und hellem Schlafzimmer mit separater Ankleide
- Großzügiger Hobbyraum im Untergeschoss

HIGHLIGHTS HAUS 6:

- Großzügiger Garten in drei Himmelsrichtungen mit ca. 240 m² Fläche
- 3 Kinderzimmer im Obergeschoss mit großzügigem Badezimmer
- Separates 4. Kinderzimmer im Dachgeschoss
- Zusätzlich Masterbereich im Dachgeschoss mit Tageslichtbad und Dachterrasse mit Westausrichtung
- Hobbyraum im Untergeschoss mit großzügigem Duschbad (Einbau einer Sauna möglich)



AUSSTATTUNG

BÄDER

Die Badezimmer glänzen nicht nur durch Funktionalität und außergewöhnliches Design, sondern überzeugen auch mit einer stillvollen Komplettausstattung.

Neben großzügigen Regenduschen mit Echtglas- Trennwänden sowie Armaturen und Spiegelschänke und gehört heute zu den bevorzugten Wohnangeboten Münchens: hier trifft altbewährte Tradition auf gediegenen Wohlstand. Eine Vielzahl an Parkflächen und stattlichen, mitunter majestätischen Bäumen lassen die Hektik des Straßenverkehrs vergessen, herrliche Straßenzüge mit vornehmen Ein- und Zweifamilienhäusern prägen das Stadtbild.

- Keramikserie: Villeroy & Boch Collaro, in Weiß
- Wandhänge-WC: Villeroy & Boch Collaro, in Weiß
- Einbau-Badewanne: Kaldewei Puro Ambiente, in Weiß
- Armaturen: Dornbracht Edition Pro, verchromt
- Sonstige Accessoires: Dornbracht Edition Pro
- Sämtliche Duschtrennwände in Echtglas
- Elektrische Badheizkörper in Weiß

WEITERE AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- **BODENBELÄGE**
 - In allen Wohn- und Aufenthaltsräumen hochwertige Landhausdiele des Herstellers mafi Eiche astig, gebürstet und weiß geölt, einschließlich formschöner, weißer Holzsockelleisten.
- **FLIESEN**
 - Markenfliesen/Feinsteinzeug erster Wahl
 - Deutsches oder italienisches Markenfabrikat
- **INNENTÜREN**
 - Stumpf einschlagende, schreinergefertigte Innentüren mit Weißlack-Oberfläche und passender Rosetten-Drückergarnitur, Modell Hoppe Amsterdam in Edelstahl, inklusive Soft-Close-Funktion.
 - Die Tür zwischen Diele und Wohn-Essbereich wird mit einem Glasausschnitt ausgeführt.
- **SCHALTER UND STECKDOSEN**
 - Großflächige, quadratische Schalter und Steckdosen des Herstellers Gira oder Busch-Jaeger (oder gleichwertig) im Farbton Weiß.
 - USB-Steckdosen in der Küche, im Elternschlafzimmer und in den Kinderzimmern, zum direkten Aufladen von Smartphones oder Tablets.
- **ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN**
 - Alle Rollläden erhalten einen Elektroantrieb.
 - Die Rollläden im Erdgeschoss werden mit einer zentralen elektronischen Zeitschaltuhr mit Astro-Funktion ausgerüstet.
 - Die integrierte Astro-Funktion berücksichtigt – bei entsprechender Einstellung – die unterschiedlichen Sonnenauf- und -untergangszeiten im Laufe des Jahres.
 - Damit wird auch bei längerer Abwesenheit eine Nutzung der Wohnungen simuliert, was zum Schutz vor Einbrüchen beitragen kann.
- **MULTIMEDIA-VERNETZUNG**
 - Vernetzung aller Aufenthaltsräume mit einem homeway-System.
 - Jede Dose stellt Anschlüsse für TV, Radio, Telefon und Datennetzwerk bereit.
 - So können Sie die unterschiedlichsten Geräte flexibel platzieren und in jedem Wohnraum mit maximaler Geschwindigkeit aufs Internet zugreifen – selbst ohne Einrichtung eines WLAN!



HEIZUNG UND WARMWASSER

- Beheizung und Warmwasserbereitung sowie eine sommerliche Kühlfunktion (ca. 2 °C Temperaturabsenkung möglich) mit einer Grundwasser-Wärmepumpenanlage.
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen einschließlich des Untergeschosses (mit Ausnahme des Haustechnik-Waschraums).
- Zusätzlich elektronische Badheizkörper (im OG und DG) zur Bereithaltung angewärmter Handtücher.

WOHNRAUMBELÜFTUNG

- Dezentrale, regulierbare Be- und Entlüftungsgeräte sorgen für ein gesundes und behagliches Wohnklima.
- Optimale Versorgung der Räume mit frischer Außenluft und Austausch der CO₂-belasteten Raumluft.

KALKSCHUTZANLAGE

- Einbau einer Kalkschutzanlage basierend auf dem Prinzip der Biomineralisation.
- Die Anlage arbeitet ohne Zugabe von Chemikalien ins Trinkwasser und schützt die gesamte Trinkwasser-Installation vor Kalkablagerungen.
- Die Reinigung von Oberflächen in Küche und Bad wird dadurch vereinfacht.

DACHTERRASSEN

- Belag mit Hohlkammer-Terrassendielen aus WPC (Wood Plastic Composite)

AUSSENANLAGEN

- Großflächige Terrassenplatten in Muschelkalk
- Vollständig angelegte Außenanlagen
- Gartenbepflanzung laut Beschreibung
- Mit Efeu bewachsener Zaun (gartenseitig)
- Pulverbeschichteter Metallzaun (straßenseitig)
- Garage mit automatischem Torantrieb und Funksender



LAGE

MÜNCHEN PERFEKTE MISCHUNG AUS TRADITION & MODERNE

Die Attraktivität der bayerischen Landeshauptstadt liegt in der Vielzahl an Perspektiven, die diese Stadt ihren Bewohnern bietet: In München sitzen Hochschulen, Forschungsinstitutionen und Unternehmen von Weltklasse, daneben punktet die Metropole als ehemalige Residenzstadt der bayerischen Könige mit einem hohen Maß an unverwechselbarer Tradition.

OBERMENZING ZWISCHEN SCHLOSS & VILLEN

Obermenzing wurde im Jahr 1938 als eigenständiger Stadtteil in die Landeshauptstadt eingemeindet und gehört heute zu den bevorzugten Wohngebieten Münchens: hier trifft altbewährte Tradition auf gediegenen Wohlstand. Eine Vielzahl an Parkflächen und stattlichen, mitunter majestätischen Bäumen lassen die Hektik des Straßenverkehrs vergessen, herrliche Straßenzüge mit vornehmen Ein- und Zweifamilienhäusern prägen das Stadtbild.

Freizeitsportler treffen sich unter anderem im weitläufigen Nymphenburger Schlosspark, der nur wenige Radlminuten von der Fasanenstraße entfernt liegt. Auch Kulturinteressierte kommen natürlich auf ihre Kosten: Regelmäßige Konzerte, Lesungen und andere Veranstaltungen finden nicht nur im Schloss Nymphenburg statt, sondern auch im Festsaal des Schlosses Blütenburg.

Die Umgebung zeichnet sich ferner durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus und ermöglicht so einen raschen und problemlosen Transfer zur Autobahn A8 sowie zum Autobahnring A99, dem zentralen Bindeglied zwischen der A9 und dem Flughafen. Wer den öffentlichen Nahverkehr bevorzugt, den bringt die