



MUnique Gardens – München West

WOHNEN MIT FESTPREISGARANTIE

Stadhäuser zum unschlagbaren Festpreis

Am Morgen erfüllt sanftes Licht das Projekt MUnique Gardens. Zwischen modernen Erbpacht Reihenhäusern und üppigem Grün beginnt der Tag ruhig und geordnet. Terrassentüren öffnen sich, Kaffee dampft, auf dem zentralen Quartiersplatz erwacht das Leben: Kinder spielen auf der Blumenwiese, treffen sich unter schattenspendenden Bäumen oder an den Tischtennisplatten.

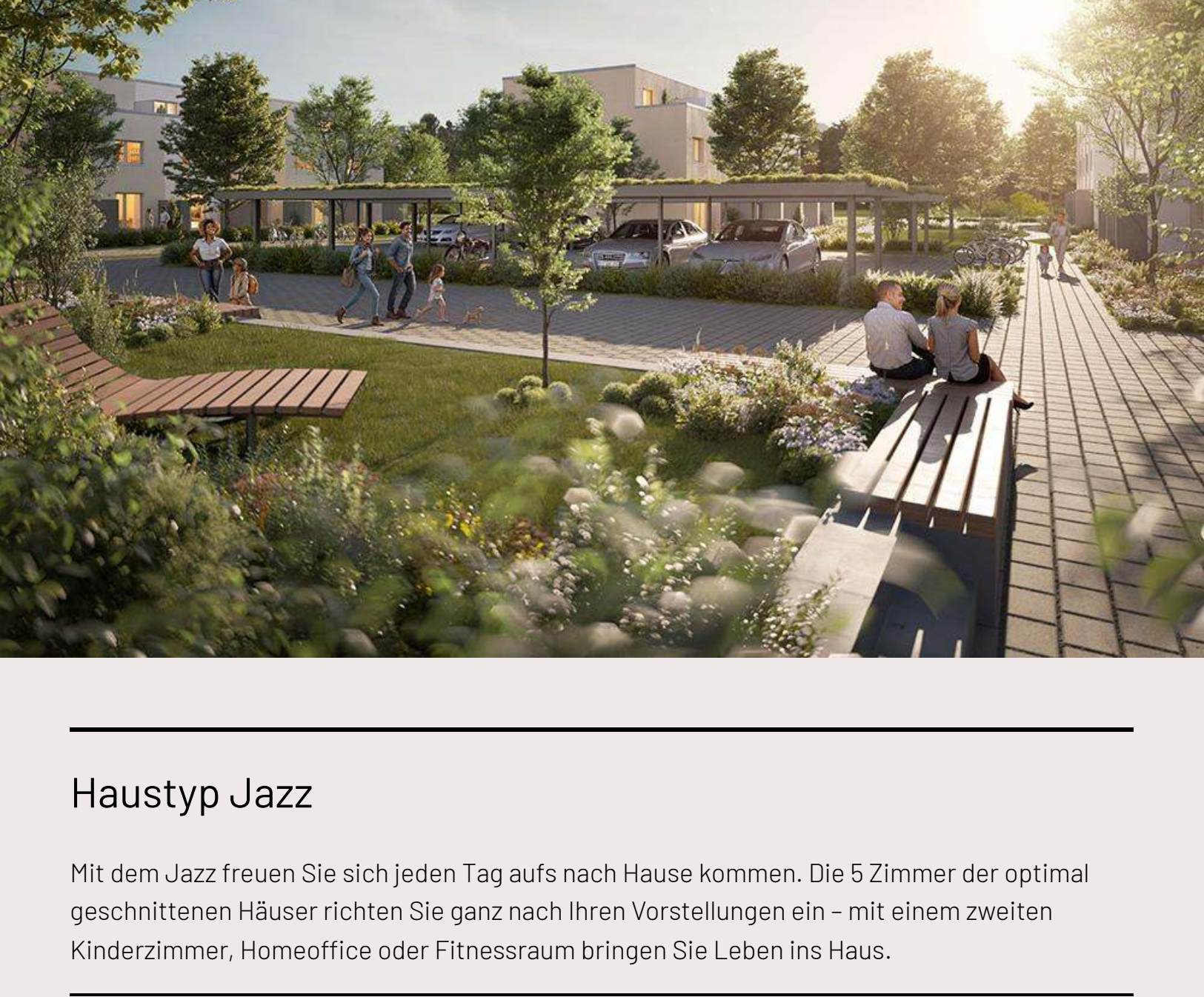
MUnique Gardens – Urbanes Wohnen im Münchner Westen verbindet nachbarschaftliches Miteinander mit individuellen Rückzugsorten. Hochwertig gestaltete Reihenhäuser mit durchdachten Grundrissen, privaten Gärten und großzügigen Dachterrassen schaffen Raum für Familienleben, Erholung und persönliche Freiheit. Das grüne Herz des Quartiers bildet der zentrale Quartiersplatz – ein Ort der Begegnung, Bewegung und Entspannung, eingebettet in ein nachhaltiges, zeitgemäßes Wohnkonzept.

Die Lage in München-Lochhausen ergänzt dieses Wohnen ideal: Der Kindergarten Haus für Kinder Aubinger Lohe liegt direkt nebenan, ebenso ein Spielplatz, der kurze Wege und zusätzliche Aufenthaltsqualität für Familien schafft. Naherholungsgebiete wie der Langwieder See und der Böhmer Weiher sind in wenigen Minuten erreichbar.

Willkommen in den MUnique Gardens – ein Quartier, das Gemeinschaft, Natur und modernes Wohnen selbstverständlich verbindet.

Projekthighlights

- **Moderne Designhäuser:** Hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden, voll ausgestattetem Designbad, großzügigen Gartenflächen sowie überdachten Carports
- **Hoher Freizeitwert:** Vielfältige Natur- und Erholungsräume wie die Aubinger Lohe und die Würmauen. Beliebte Ausflugsziele wie Langwieder See, Lußsee und Ammersee schnell erreichbar
- **Aufenthaltsqualität:** Eigener Quartiersplatz mit Sitz- und Begegnungsflächen, Spielplatz, Tischtennisplatten, Blumenwiese mit Liegestühlen, hoher Baumbestand, Kindergarten direkt am Quartier
- **Top Anbindung und Lage:** Ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit direkter Anbindung über S3 Lochhausen an die Innenstadt. ÖPNV fußläufig erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Umgebung
- **Nachhaltiges Energiekonzept:** KfW 40 NH Standard mit QNG-Zertifizierung, Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe und Vorrüstung für E-Mobilität
- **Für Kapitalanleger:** Zukunftssicheres Investment, bis zu 10 % Abschreibung, sehr gute Finanzierungskonditionen durch nachhaltig zertifizierte Gebäude, Strenger-Sorglos-Paket
- **Für Eigennutzer:** Anspruch auf KfW-Sonderkredit bis zu 270.000 € je Wohneinheit zu attraktiven Zinssätzen

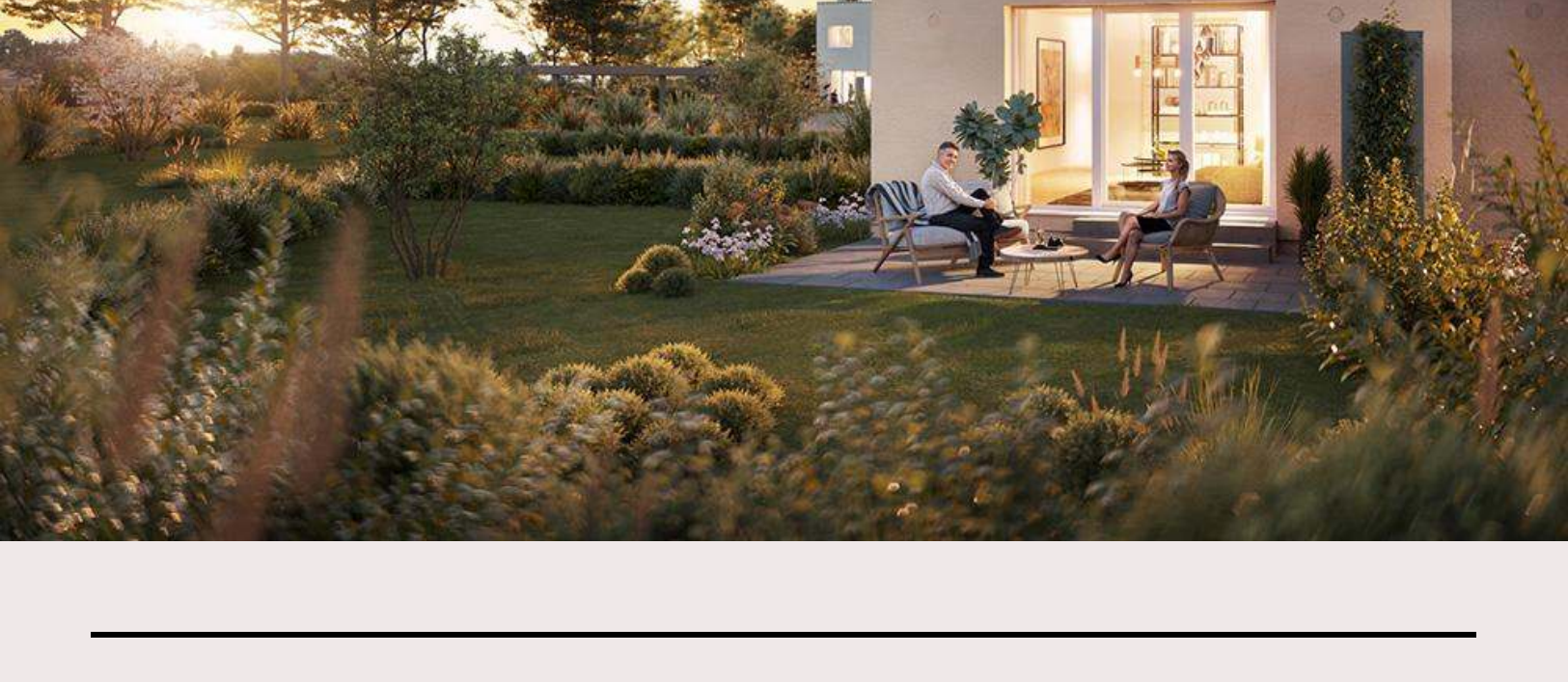


Haustyp Jazz

Mit dem Jazz freuen Sie sich jeden Tag aufs nach Hause kommen. Die 5 Zimmer der optimal geschnittenen Häuser richten Sie ganz nach Ihren Vorstellungen ein – mit einem zweiten Kinderzimmer, Homeoffice oder Fitnessraum bringen Sie Leben ins Haus.

Auf den Punkt gebracht

- Offenes lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich
- Dachgeschoss mit einem Zimmer und offener Galerie, z. B. als Elternschlafzimmer oder Hobbybereich nutzbar
- Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung
- Voll ausgestattetes, möbliertes Designbad und Gäste-WC
- Schöner Garten mit großzügiger Terrasse und großzügige Dachterrasse
- Umweltfreundliche Energieversorgung mit zentraler Luftwärmepumpe
- KfW40-NH QNG Standard
- 1 Carport (Auf Wunsch mit E-Mobilität)
- Verschließbarer Abstellraum (ca. 4 m²) und zusätzliche Abstellfläche unter der Treppe



Haustyp Hip Hop

Das Hip Hop lädt Sie ein, das Leben voll auszukosten. In diesem clever designten Reihenhäuser bieten 5 Zimmer genug Raum für alles, was Sie im Alltag vorhaben. Das Beste daran: Sie bekommen ein ganzes Haus zum Preis einer Wohnung.

Auf den Punkt gebracht

- Offenes lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich
- Dachgeschoss mit Galerie
- Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung
- Voll ausgestattetes und möbliertes Designbad
- Schöner Garten mit großzügiger Terrasse und Dachterrasse
- Umweltfreundliche Energieversorgung mit zentraler Luftwärmepumpe
- KfW40-NH QNG Standard
- 1 Carport oder 1 Außenstellplatz (Auf Wunsch mit E-Mobilität)
- Verschließbarer Abstellraum (ca. 4 m²) und zusätzliche Abstellfläche unter der Treppe



Gebäudezertifizierung: Nachhaltigkeit, Mehrwerte und Nutzen für Kund:innen

QNG-ZERTIFIZIERUNG FÜR HÄUSER UND WOHNUNGEN

Hier ein Überblick über die Vorteile eines nachhaltig zertifizierten Gebäudes. Diese werden während der Planung und des Bauprozesses von externen Gutachtern evaluiert.

- **Gesundheit**
 - Verbesserte Innenraumluftqualität
 - Trinkwasserhygiene
 - Tageslichtkomfort
 - Wohngesunde Baustoffe
 - Barrierefreiheit (Geschosswohnungsbau nach LBO)
- **Sommerlicher Wärmeschutz**
- **Schallschutz**
 - Luft- und Trittschallschutz
 - Schutz vor Außenlärm
 - Schutz vor Körperschall und Installationen
- **Sicherheit**
 - Präventiver Schutz gegen Einbruch
 - Brandmeldung und Brandbekämpfung
- **Ökobilanz**
 - Niedriges Treibhauspotential
 - Geringer Energieverbrauch
 - Einsatz von Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft
- **Transparenz und Zertifikat**
 - Gebäudeakte
 - Ressourcenpass



So funktioniert das Erbbauerecht

Alle Grundstücke beim Projekt MUnique Gardens werden im Erbbauerecht vergeben, einem beliebten Modell, das Ihnen als Hausbesitzer spezielle Vorteile bietet.

Ohne den Grund erwerben zu müssen, „leiht“ sich der Erbbauerechtsnehmer vom Erbbauerechtsgeber das Grundstück für einen sehr langen Zeitraum (85 Jahre) um darauf ein Gebäude zu errichten. Der Erbbauerechtsgeber erhält dafür den Erbbauzins und ein Vorkaufsrecht. Dabei profitieren Sie von einer erbpachtfreien Zeit bis zum 01.01.2031

Vorteile des Erbbauerechts auf einen Blick

- Erbpachtfreie Zeit bis 01.01.2031
- Das Grundstück muss nicht mitfinanziert werden
- Freie Entscheidung über die Nutzung des Gebäudes (Eigennutzer statt Mieter)
- Erbbauerecht kann veräußert und vererbt werden
- Attraktiver Hauspreis

