

Bismarck²⁶

MODERNES WOHNEN MIT SCHWABINGER FLAIR



TRADITION UND MODERNE

ERLEBEN SIE MODERNES WOHNEN IN EINEM STILVOLL KERNSANIERTEN STADTHAUS

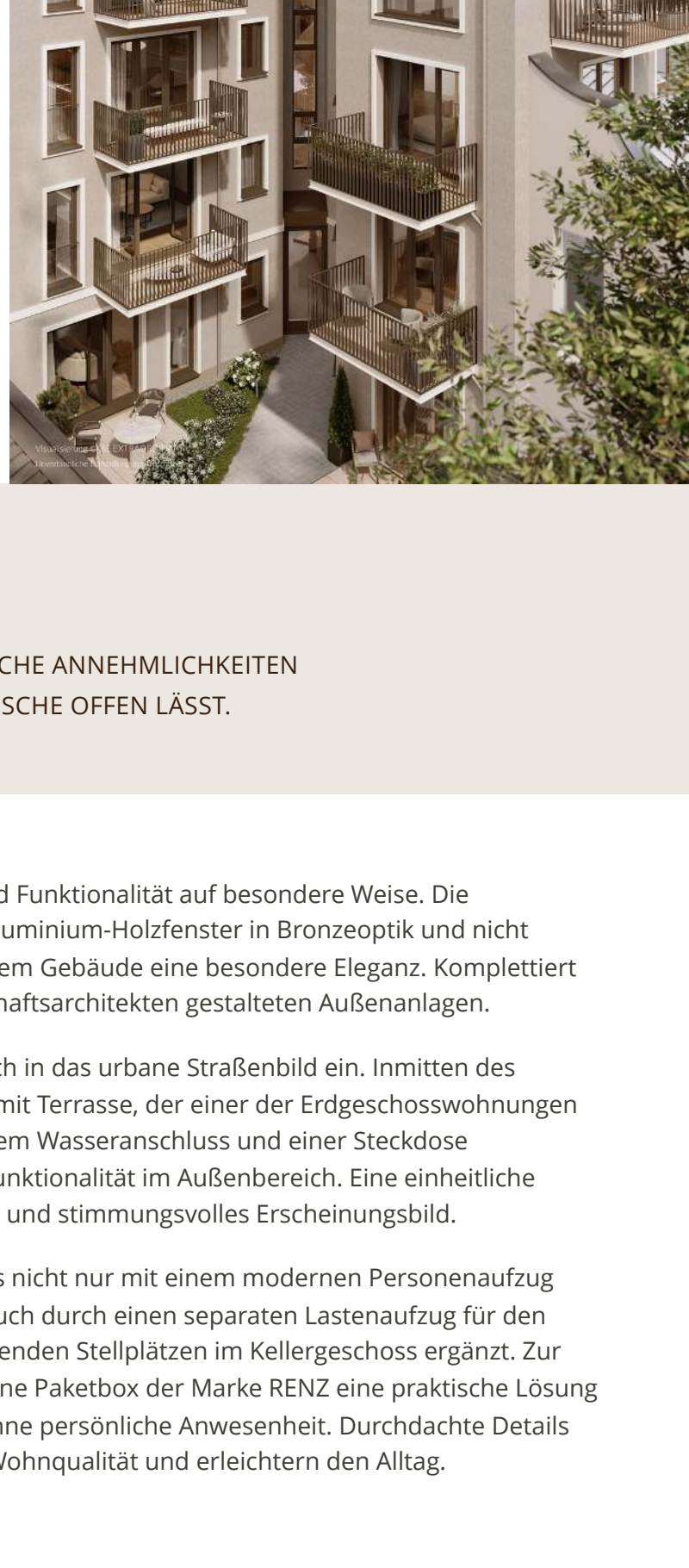
Das Bismarck²⁶ bietet seinen künftigen Bewohnern alle Vorzüge einer hochwertigen Immobilie:

- Modernes und ruhiges Wohnen
- Durchdachte Grundrissvarianten vom 1-Zimmer-Apartment bis zur großzügigen Stadtwohnung mit sonnigem Balkon
- Ein atemberaubendes Penthouse mit Skydeck und direktem Liftzugang, welches auch als attraktive Maisonette verfügbar ist
- Im Herzen von Schwabing mit entsprechenden Nahversorgern im direkten Umfeld, sozusagen „um die Ecke“

In der **Bismarckstraße 26** entstehen 13 attraktive Wohnungen mit flexiblen Grundrissen und Wohnflächen von ca. 28 m² bis über 300 m². Die Raumhöhen von ca. 2,60 m bis über 2,90 m unterstreichen das großzügige Raumgefühl und bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Auf Wunsch lassen sich einzelne Einheiten zusammenlegen, um individuelle Wohnräume zu realisieren. Ob charmantes 1-Zimmer-Apartment, großzügige Gartenwohnung, urbane Stadtwohnung oder Penthouse mit Skydeck, das als Maisonette über zwei Etagen realisiert werden kann – hier findet sich der perfekte Wohnraum für jeden Lebensstil.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder einen privaten Garten. Im Untergeschoss bieten private und gemeinschaftliche Abstellräume, etwa für Fahrräder, zusätzlichen Stauraum.

Bereits beim Betreten des Ensembles empfängt Sie das hochwertig gestaltete Entrée mit einer geschwungenen Treppe, erlesenen Materialien und einem durchdachten Lichtkonzept, das Bewohner und Gäste gleichermaßen beeindruckt.



ARCHITEKTUR

DURCH GESCHMACKVOLLE ARCHITEKTUR UND PRAKTISCHE ANNEHMlichkeiten WIRD EIN WOHNGEFÜHL GESCHAFFEN, DAS KEINE WÜNSCHE OFFEN LÄSST.

Die **Architektur** vom Bismarck²⁶ verbindet Ästhetik und Funktionalität auf besondere Weise. Die eindrucksvolle Bossen- und Kamputzfassade sowie Aluminium-Holzfenster in Bronzeoptik und nicht zuletzt die in sich gedrehten Geländerstäbe verleihen dem Gebäude eine besondere Eleganz. Komplettiert wird das Erscheinungsbild durch die von einem Landschaftsarchitekten gestalteten Außenanlagen.

Das Bauwerk fügt sich mit seinem Vorgarten harmonisch in das urbane Straßenbild ein. Inmitten des geschützten Innenhofs verbirgt sich ein kleiner Garten mit Terrasse, der einer der Erdgeschosswohnungen zugeordnet ist. Alle Terrassen und Balkone sind mit einem Wasseranschluss und einer Steckdose ausgestattet und bieten so zusätzlichen Komfort und Funktionalität im Außenbereich. Eine einheitliche Außenbeleuchtung sorgt zudem für ein repräsentatives und stimmungsvolles Erscheinungsbild.

In der durchdachten Planung des Gebäudes wird dieses nicht nur mit einem modernen Personenaufzug inklusive Penthouse-Steuerung erschlossen, sondern auch durch einen separaten Lastenaufzug für den bequemen Transport von Fahrrädern zu den entsprechenden Stellplätzen im Kellergeschoss ergänzt. Zur Vervollständigung des Komforts im Bismarck²⁶ bietet eine Paketbox der Marke RENZ eine praktische Lösung für den Empfang Ihrer Pakete rund um die Uhr, ganz ohne persönliche Anwesenheit. Durchdachte Details und modernste Technik sorgen für ein Höchstmaß an Wohnqualität und erleichtern den Alltag.



WOHNKOMFORT AUF ALLEN EBENEN



INTERIEUR

MIT HOHER QUALITÄT UND MODERNER TECHNIK BIETET DIE AUSSTATTUNG EIN MASSGESCHNEIDERTES WOHLERLEBNIS.

Die **Innenausstattung** ist das Herzstück eines jeden Wohnraums. Ausgewählte und hochwertige Materialien und Designs vereinen sich zu einer harmonischen Atmosphäre, die Raum für Individualität bietet und die Möglichkeit zur Anpassung an persönliche Wohnwünsche schafft. Ein wichtiger Aspekt ist die Nachhaltigkeit. Dies zeigt sich sowohl in der Zusammenarbeit mit lokalen Partnern als auch in der Auswahl hochwertiger Materialien. Wichtig dabei sind die individuellen Kundenwünsche – für den persönlichen Geschmack steht deshalb immer eine breite Auswahl an Designkonzepten zur Verfügung.

FENSTER UND TÜREN

Neben bodentiefen Holz-Alu-Fenstern mit Dreifachvergläsern und lichtdurchflutete und gut isolierte Räume schaffen, erwarten Sie maßgefertigte Innentüren mit verdeckt liegenden Bändern. Elegante Wohnungseingangstüren mit zeitlosen Drückergarnituren aus satiniertem Chrom setzen stilvolle Akzente und unterstreichen die hohe Qualität der Ausstattung.

NACHHALTIGES EICHENPARKETT

In den Wohnräumen wird erstklassiges und nachhaltig hergestelltes Eichenparkett der Firma Admonter, entweder im freien Verband oder auf Wunsch im eleganten Fischgrätmuster, verlegt. Die Sockelleisten sind wahlweise in Weiß oder auf Wunsch farblich passend zum Parkett erhältlich.



INDIVIDUELL IM DETAIL

Visualisierung © BE EXTRAORDINARY
Unverbindliche Darstellung des Illustrators

ENERGIEEFFIZIENTE WÄRMEVERSORGUNG

Das Gebäude wird nachhaltig mit Fernwärme versorgt. Eine individuell regulierbare Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnräumen für eine angenehme Temperatur.

WOHNRAUMLÜFTUNG

Mit Regener der natürlichen durch die Fenster und teilweise elektrisch betriebenen Dachflächenfenster (neben Sensor und Verschattungsfunktion) sind die Wohnungen mit effizienten Wohnraumlüftungssystemen ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgen.

MODERNE ELEKTRIK

Die Lichtschalter und Steckdosen der Serie future® linear von Busch-Jaeger verleihen den Wohnungen eine funktionale und schlichte Eleganz. Einige Steckdosen im Küchen- und Schlafzimerbereich sind zusätzlich mit integrierten USB-Anschlüssen ausgestattet, die das direkte Aufladen von Smartphones und Tablets erleichtern. Für zusätzliche Sicherheit sorgt die Türsprechanlage mit Videofunktion, die eine komfortable Überwachung des Eingangsbereichs ermöglicht.

MULTIMEDIA-AUSSTATTUNG

Jede Wohneinheit ist mit einer strukturierten Netzwerkverkabelung und einer leistungsstarken FTTH-Glasfaseranbindung (Fiber to the Home) ausgestattet, die Highspeed-Internet direkt in der Wohnung bereitstellt. Abhängig vom Internetprovider auch über 1 Gbit/s. Eine flächendeckende WLAN-Verbindung reicht vom Keller bis in die Wohnung, während der SAT-TV-Empfang (Astra und Hotbird) ein vielseitiges Fernseherlebnis ermöglicht.

KAMINANSCHLUSS

Ein Kaminanschluss ist für die Penthouse-Maisonette-Wohnung vorhanden, der den optionalen Einbau eines offenen Kamins ermöglicht.

STILVOLLE ARMATUREN

Die Armaturen aus der Serie IXMO von Keuco wurden mehrfach für Design und Funktionalität ausgezeichnet (Red Dot Design Award, iF Design Award, German Design Award). Diese hochwertigen, in Deutschland gefertigten Armaturen sind eine Kombination aus erstklassigem Design und Qualität – erhältlich in den Oberflächen Edelstahl-Finish oder wahlweise in Chrom-Optik.



SCHWABINGER FLAIR

GENIEßEN SIE EINE HERVORRAGENDE LAGE MIT BESTER ANBINDUNG UND VIELFÄLTIGEN MÖGLICHKEITEN.

Das Bismarck²⁶ liegt im **Herzen Schwabings** und zählt zu den begehrtesten Lagen Münchens. Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom beliebten Elisabethmarkt, dem Siegestor oder dem Englischen Garten. Mit einer Vielzahl von Cafés, Restaurants und Boutiquen in unmittelbarer Umgebung bietet das Bismarck²⁶ sowohl urbanes Flair als auch Ruhe. Darüber hinaus befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, in unmittelbarer Nähe.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv. Die nahegelegenen Schulen, Kitas und die renommierte Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind das Stadtzentrum, der Hauptbahnhof und der Münchner Flughafen schnell erreichbar.

Schwabing steht für ein unvergleichliches Lebensgefühl: Kreativität, Kultur und Genuss vereinen sich in diesem Viertel, das tief in der literarischen und künstlerischen Geschichte Münchens verwurzelt ist. Das Bismarck²⁶ bietet Zugang zu einem lebendigen Lifestyle, der durch die Nähe zu Kunstgalerien, trendigen Restaurants und Boutiquen bereichert wird.

Der nahegelegene Englische Garten sowie die vielen Parks und Grünflächen laden zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Die ruhige Straßenlage inmitten eines lebendigen Viertels, geprägt von Jugendstil-Stadtvillen und attraktiven Altbauten, verleiht Schwabing seinen besonderen Charme.

Visualisierung © BE EXTRAORDINARY