



Wohnen in der Gartenstadt -TRUDERING im Münchner Osten

Der begehrte Stadtteil Gartenstadt-Trudering liegt am östlichen Stadtrand von München und erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Dieses sehr ruhig gelegene Wohngrundstück, welches sehr nah zum Truderinger Wald und nur 500m zum Ostpark gelegen ist, wird geprägt durch Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie kleine Wohnanlagen mit vielen Grünflächen.

In ruhiger Lage entsteht in der **Toni-Schmid-Str.31, 81825 München** ein Wohnensemble mit nur **6 Stadthäusern** auf **real geteilten** Grundstücken, welches mittig durch eine gemeinsame oberirdische Garage unterteilt wird.

Bau- und Zeitplan

Wir bauen für Sie seit 35 Jahren! Diese Häuser werden schlüsselfertig erstellt, inklusive aller Hausanschlüsse, Außenanlagen, Zuwegungen sowie Grundstückseinfriedung

- Der Baubeginn ist Anfang Mai 26 erfolgt.
- Die Bezugfertigkeit für den Herbst 2027 wird sicher gestellt.

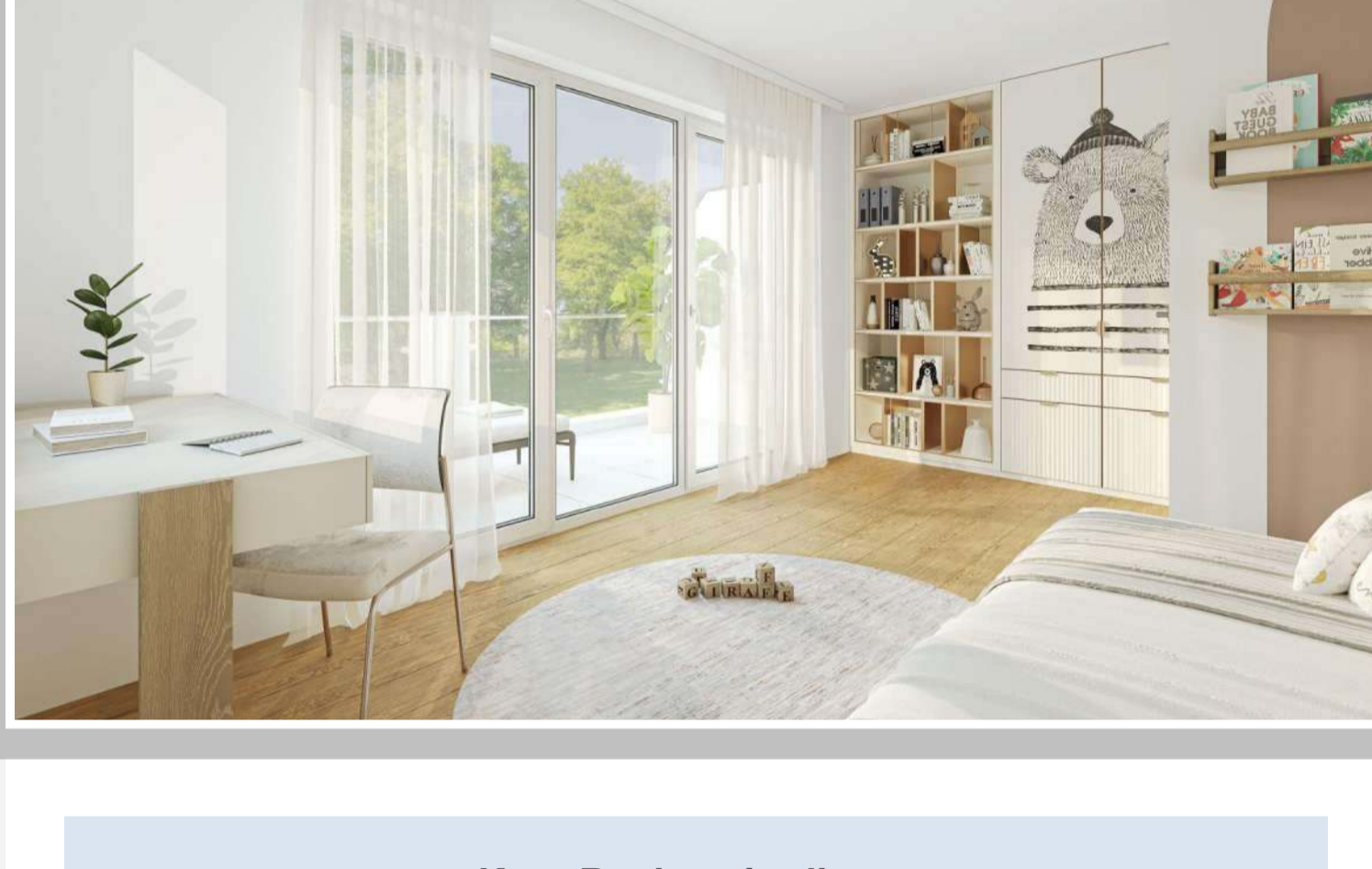
Raumaufteilung im Überblick:

- **Erdgeschoss:** Offener Wohn-/Essbereich mit 2 großen Flügeltüren nach Süden zur Terrasse und bei den Eckhäusern eine weitere zur Seite nach Osten/Westen, Diele, Gäste-WC. Das Treppenhaus kann optional geschlossen ausgeführt werden.
- **Obergeschoss:** Zwei Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Badewanne + Dusche, Balkon.
- **Studio (Dachgeschoss):** 1 abgeschlossener Raum mit Gaube(n) + Dachflächenfenster je nach Haustyp, zusätzliches WC mit Fenster. Optional auch in 2 Wohnräume aufteilbar.
- **Kellergeschoss:** Hobbyraum in Wohnraumqualität, Abstellraum, Technik- und Waschraum. Zwischen den Häusern befindet sich eine oberirdische Garage mit jeweils einem Doppelparker pro Haus (ebenerdig befahrbar, für SUV und Elektrofahrzeuge geeignet).

Weitere Highlights:

- Optimale Grundrisse für Familien + Homeoffice – moderne CAT7-Verkabelung + USB-Anschlüssen in allen Wohnräumen.
- Bauweise mit wohngesunden, 36 cm starken Wärmedämmziegeln und natürlichem Mineralputz für ein angenehmes Raumklima.
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung zur Reduzierung der Betriebskosten.
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe (Endenergiebedarf: nur 15,30 kWh/m²a – Effizienzklasse A+). Photovoltaik auf Wunsch möglich.
- Hochwertige Innenausstattung nach Wahl.

Visualisierung Haus 1 + 6, Kind mit Balkon



Kurz-Baubeschreibung

Toni-Schmid-Str. 31, 81825 München
6 Stadthäuser

- Schlüsselfertige Herstellung inkl. Freianlagen und Hausanschlüsse
- Bauausführung nach Gebäudeenergiegesetz (GEG 2022) als Effizienzhaus (EH 55)
- Energiesparende wohngesunde Ziegelbauweise, Außenmauerwerk mit Wärmedämmziegel
- Umweltschonende und energiesparende Heizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Optional Photovoltaikanlage, Preis auf Anfrage
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in allen Geschossen, auch im Kellergeschoss
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Dacheindeckung mit Betondachsteinen, Farbe Schiefergrau
- Alle Spenglerarbeiten in wertbeständigem Aluminium, Farbe Anthrazit
- Sanitärleitungen in Edelstahl
- Formschöne Sanitärobjekte und Armaturen
- Bodengleiche Duschwannen mit Duschtrennung in Klarglas mit Drehtüre
- Hochwertige Fenster und Terrassentüren in Kunststoff mit 3-fach Wärmedämmverglasung, außenseitig mit Aluschale in Farbe Anthrazit
- Rollläden in Aluminium im Erd-, Ober- und Studiogeschoss mit elektrischem Antrieb
- Innentüren in Holz, weiß, ca. 2,10 m lichte Durchgangshöhe
- Formschöne Vollholztreppe
- Wände im Bad und WC mit Fliesen, raumhoch
- Bodenbeläge in hochwertigem Parkett in Erd-, Ober- und Studiogeschoss sowie im Hobbyraum Kellergeschoss. Bodenfliesen in Bad, Gäste-WC, Küche und Diele des Erdgeschosses, im Treppenraum Kellergeschoss, im Heizungs-, Wasch- und Vorratsraum
- Stellplätze auf Doppelparker mit elektrischer Vorbereitung für Anschluss einer Wallbox

Lage

Entspanntes Wohnen am Stadtrand und doch mit guter Infrastruktur versehen.

Buslinie 195 = Kurze Verbindung zu U-/S-Bahnhaltestelle „Trudering“: U2, S4 + S6 sowie die U-Bahn-Haltestelle „Neuperlach“: U5 + U7.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich an der Wasserburger Landstraße. Das Einkaufscenter PEP in Neuperlach lädt bei schlechtem Wetter zu einem Einkaufsbummel ein. Kindergärten sowie Schulen sind nah erreichbar.

Der Truderinger Wald, der Ostpark mit Michaelibad, ein Skaterpark sowie Restaurants + Biergärten bieten Freizeitmöglichkeiten für jeden in unmittelbarer Nähe. Für Wochenendausflüge in die Berge oder zum Münchner Flughafen hat man eine kurze Anbindung über die Anschlussstelle Haar auf die Autobahn A99 (Ostumgehung)



Wir bauen für Sie seit 35 Jahren:

Seit 35 Jahren werden von der „CREATIV- HAUS“ nur in ausgesuchten guten Lagen kleinere Wohnanlagen oder Familienhäuser in und um München gebaut.

Besonderen Wert legen wir auf eine anspruchsvolle Architektur, wertige Baustoffe und modernste Heiztechnik.

Hierbei arbeiten wir ausschließlich mit Handwerksfirmen aus München und dem nahen Umland zusammen und das in der Regel seit sehr vielen Jahren.

Wir vergeben alle Arbeiten direkt ohne Generalübernehmer, koordiniert wird dies alles von unserem technischen Leiter.

Neben einer sehr hochwertigen Bau- und Ausstattungsqualität ist es uns wichtig, auch die individuellen Wünsche unserer Kunden mit in die Planung einfließen zu lassen.

So entsteht Wohneigentum, das seinen Besitzern nachhaltig Freude bereitet.

Gerne beraten wir Sie ausführlich und individuell zu allen Fragen rund um den Immobilienkauf.

CREATIV-HAUS Baugesellschaft mbH
Nicht alles für Jeden, sondern das Besondere für Sie. Seit 1990

Am Knie 16, 81241 München
+49.546132-13 / +49.1728872074
verkauf@creativ-haus.de
www.creativ-haus.de

*Es würde uns freuen, Ihr Interesse geweckt zu haben.
Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung,
wir freuen uns über Ihren Anruf – Email.*