



Ihr neues Zuhause: Individuelle Wohnkonzepte. Herausragende Lage. Ökologisch wegweisend.

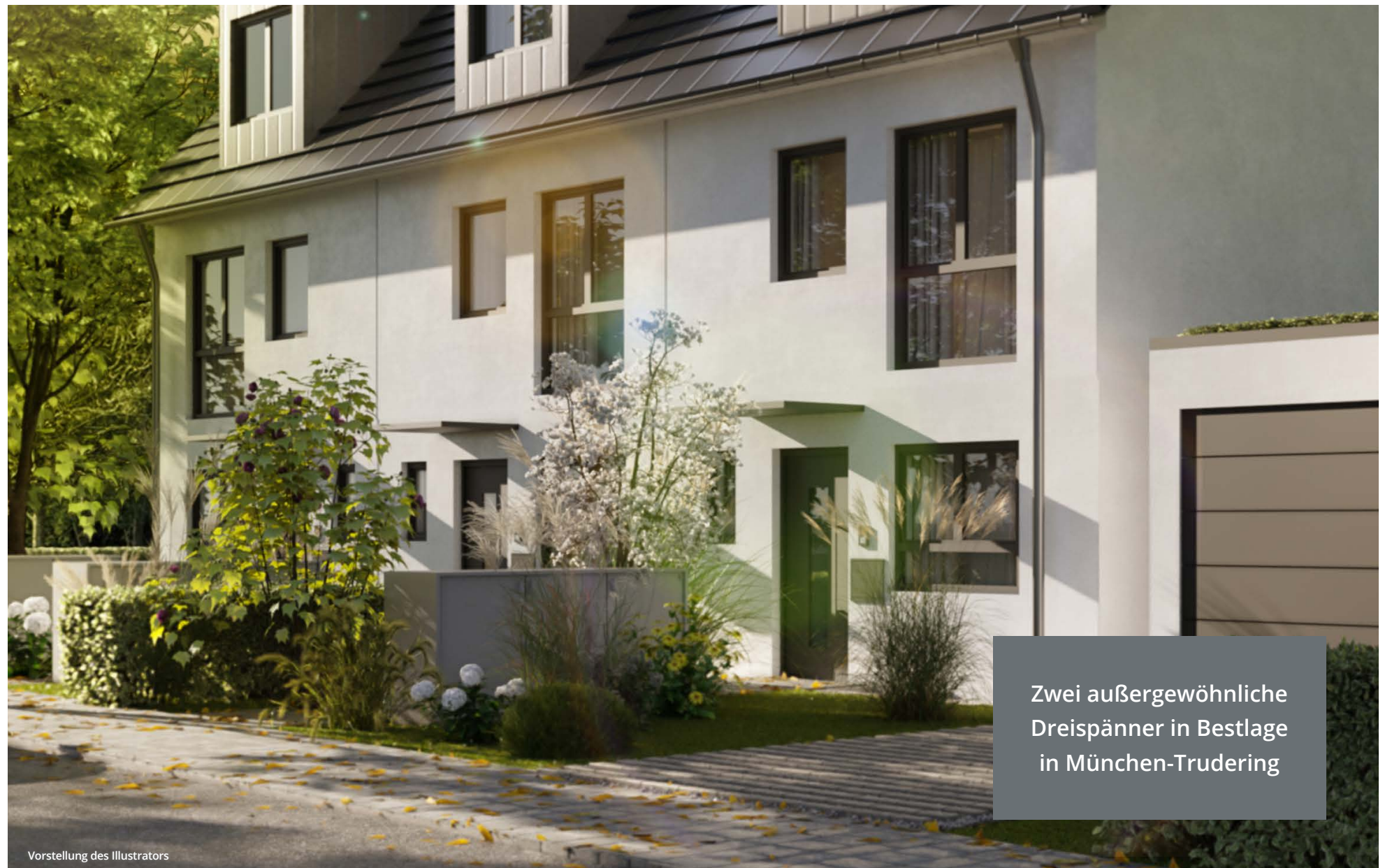
Neubauprojekte sind bei der Avenida Wohnbau GmbH das Ergebnis unserer konzeptionellen Ideen, unserer Philosophie und deren Umsetzung an herausragenden Wohnstandorten. Bei uns heißen Wohnbauprojekte deshalb „individuelle Wohnkonzepte“.



Entdecken Sie das Effizienzhaus 55

Ihr Traum vom energieeffizienten Zuhause wird Realität. Mit nur 55 % des üblichen Energiebedarfs und bemerkenswerten 45 % weniger Wärmeverlust setzen wir neue Maßstäbe. Genießen Sie optimalsten Wärmeschutz, sparen Sie Kosten und schonen Sie die Umwelt. Erleben Sie höchsten Wohnkomfort durch optimale Dämmung, kontrollierte Lüftung und ein behagliches Raumklima. Willkommen in Ihrer grünen Oase.

Die Umsetzung der Wohnkonzepte erfolgt immer in handwerklicher Massivbauweise und nie als Massenprodukt, denn nur so lassen sich Individualität, Vielfalt und Einmaligkeit in eine überzeugende Gesamtleistung überführen. Dabei stehen wir seit jeher unseren Kunden wie auch unseren Partnern stets vertrauensvoll zur Seite und beraten sie entsprechend unserer ethischen Grundwerte.



Zwei außergewöhnliche
Dreispanner in Bestlage
in München-Trudering

Vorstellung des Illustrators

Willkommen daheim

Sich auf Zuhause freuen, das gute Gefühl endlich angekommen zu sein, die eigenen Räume genießen, daheim Wärme, Geborgenheit und Erholung finden. Wir kennen die Wünsche und Träume unserer Kunden und stellen diese stets in den Mittelpunkt. So entwickeln wir für Sie voller Begeisterung und Leidenschaft einmalige, nachhaltige, wertstabile Traumhäuser auf den schönsten Grundstücken mit den perfekten Lagen.



Unser Team unterstützt Sie voller Tatkraft vom Erwerb Ihres voll erschlossenen Grundstücks, bis hin zu den vorbereitenden Planungen und berät Sie umfassend bei der Grundrissgestaltung oder der Ausstattung.

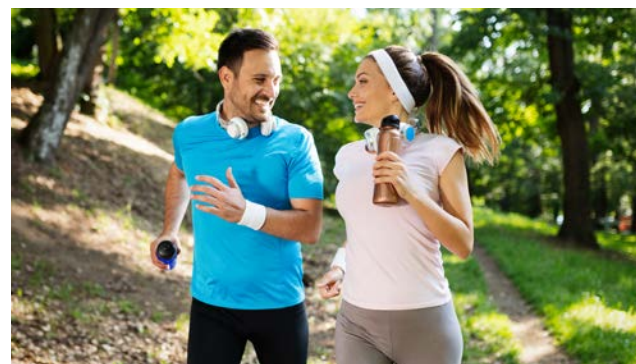
Den separaten Werkvertrag für den Bau schließen Sie mit einem unabhängigen Baunternehmen beim Notar ab. Im Rahmen der technischen Gegebenheiten und des rechtlich Zulässigen können Sie natürlich Ihre individuellen Wünsche in die Planung einfließen zu lassen. So gestalten und verwirklichen Sie Ihr persönliches Traumhaus genau nach Ihren eigenen Vorstellungen. **Willkommen daheim!**

**„Ein eigenes Haus
bietet nicht nur mehr Platz
sondern auch mehr Raum für
Ihre persönlichen Freiheiten.“**



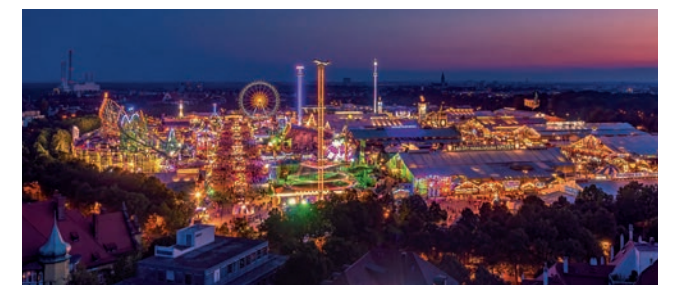
Wohnen und leben im schönen München

Großzügige Grünflächen, die zauberhafte Altstadt, zahlreiche Freizeitangebote, eine vielfältige Kulturlandschaft und die hohe Wirtschaftskraft – nicht umsonst ist München eine der beliebtesten und attraktivsten Städte weltweit. In der Landeshauptstadt Bayerns verbinden sich Tradition und Moderne in ansprechendster Weise.



Erstmals wurde die Stadt als „München“ im Jahr 1158 erwähnt. 1806 wurde München schließlich zur Hauptstadt des Königreiches Bayern. Heute ist München mit rund 1,5 Millionen Einwohnern zur drittgrößten Gemeinde Deutschlands gewachsen.

In der lebenswerten Isar-Metropole schlägt der Puls der Zeit. Die Stadt lockt mit allem, wonach das Herz schlägt: ein äußerst breites Freizeitangebot,



angesagte Szeneviertel, unzählige Shoppingmöglichkeiten, Kultur in allen Facetten, historische Sehenswürdigkeiten, der Viktualienmarkt, der traumhafte Englische Garten oder das berühmte Oktoberfest. Dazu noch das grüne Umland mit seinen Seen, welches sich sanft hügelig bis hin zu den schnell erreichbaren Alpen zieht.



Gesteigert wird die Attraktivität der Stadt noch durch die breite und ausgewogene Wirtschafts- und Branchenstruktur und den damit verbundenen Möglichkeiten. **Hier läßt sich's leben!**

München-Trudering – Wohnen im Grünen und doch zentral!

Dieser noble östliche Stadtteil von München wird überwiegend von Wohnbauten mit großen, üppig grünen Gärten geprägt. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Truderinger Wald – eine der größten zusammenhängenden Waldflächen im Münchner Stadtgebiet. Aber auch kulturell ist mit dem Kulturzentrum Trudering einiges geboten. Inmitten dieser äußerst seltenen Kombination aus naturverbundenem Wohnen im Grünen mit höchstem Freizeitwert bei gleichzeitig stadtnaher Lage ruht die Heilwigstraße. Eine absolute Premiumlage die Wohnträume wahr werden lässt!

Verkehrsanbindung

Trudering bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung und lässt in diesem Punkt keine Wünsche offen. Der zentrale Umsteigeknoten für den öffentlichen Nahverkehr ist der S- und U-Bahnhof Trudering. Von hier geht es schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder ins regionale Umland. Auch verschiedene Autobahnen sind schnell zu erreichen.

Für Bildung, Kinderbetreuung und Sport ist gesorgt

Es befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen angefangen von Grundschulen, Mittelschule oder Realschule bis hin zum Truderinger Gymnasium in unmittelbarer Nähe. Ebenso findet man beste Möglichkeiten für die Kinderbetreuung sowie Sportvereine in der näheren Umgebung.

Für den täglichen Bedarf

Trudering verfügt über eine sehr gute Infrastruktur für die alltäglichen Besorgungen. Neben zahlreichen Lebensmittelgeschäften gibt es Banken, Apotheken, Ärztehäuser und mehr. Ebenso laden die Riem-Arcaden mit ihren vielen verschiedenen Geschäften zum ausgiebigen Ladenbummel ein.

Mit dem Auto

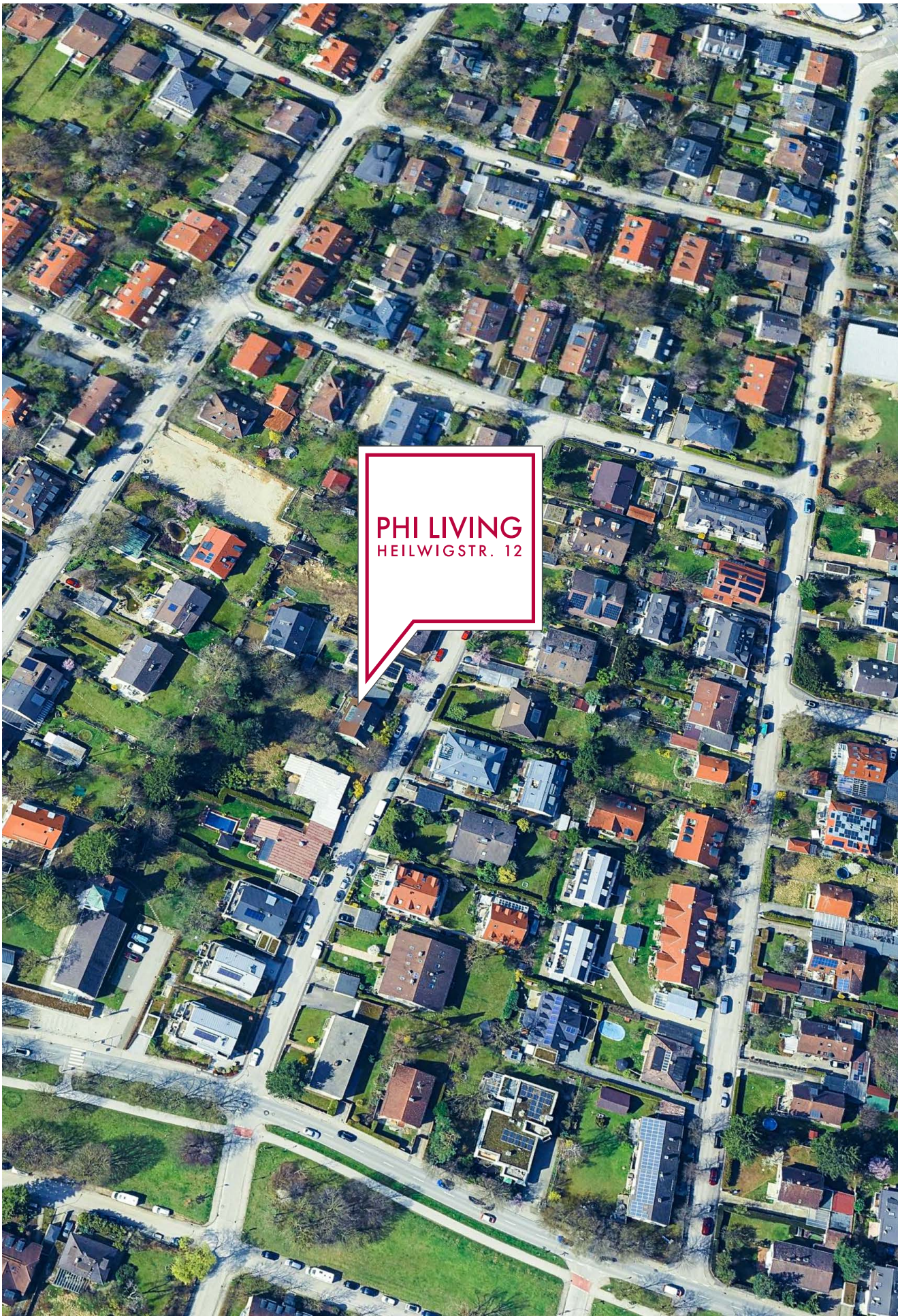
Einkaufen	4 Min
Riem-Arcaden	8 Min
Hausarztpraxis	4 Min
Apotheke	3 Min
Bank	3 Min

Mit dem Fahrrad

S-Bahnhof München-Trudering	4 Min
Kindergarten	3 Min
Grundschule	5 Min
Mittelschule	3 Min
Gymnasium	3 Min
TSV Trudering e.V.	4 Min
BUGA-See	10 Min

Zu Fuß

Bushaltestelle	2 Min
Kinderspielplatz	11 Min
Bäckerei	7 Min
Eiscafé	10 Min
Truderinger Wald	15 Min



Ortsplan München-Trudering



- Einkaufen
- Post
- Bank
- Apotheke
- Ärzte
- Schule
- Kita/Kindergarten
- Lokal/Cafe
- Sport und Freizeit
- Spielplatz
- Hotel
- S-Bahn
- U-Bahn
- Bus



Zwei wunderschöne Dreispänner in seltener Traumlage

Diese sechs wunderschönen Reihenhäuser in seltener Traumlage inmitten der gehobenen Gartenstadt Trudering bieten höchsten Wohnkomfort in familienfreundlicher Atmosphäre. Die Architektur, das zeitlose Design, durchdachte Details, die Möglichkeit individueller Planung sowie die feinste Wahl topmoderner Ausstattung im Innenausbau geben rundum ein perfektes Gefühl. Ebenso unser absoluter Anspruch an Qualität und Leistung, wie auch unsere Zusammenarbeit ausschließlich mit den namenhaftesten Markenherstellern.

Dachgeschoss

In allen Dachgeschossen der sechs Traumhäuser liegen ein weiteres Kinderzimmer sowie ein Gästezimmer. Dieses Zimmer wäre mit entsprechender technischer Vorbereitung natürlich auch ideal zum entspannten Arbeiten im Homeoffice nutzbar. Und für eine größere Familie bietet es die vorteilhafte Möglichkeit ein schönes, drittes Kinderzimmer einzurichten. Ein zweites Bad mit Dusche und WC rundet schließlich den tollen Wohnkomfort in diesem Wohngeschoss endgültig ab.

Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet in den Eckhäusern 1, 3, 4 und 6 einen geräumigen Hobbyraum mit Lichtgraben – ideal für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten oder ebenfalls nutzbar als Homeoffice mit angenehmem Ambiente und der nötigen Ruhe zum Arbeiten. Ein Abstellraum bietet praktische Staufläche. Und zum Abstellen der PKW's steht für Haus 1 und 2 eine Doppelparkgarage sowie für die Häuser 3, 4, 5 und 6 jeweils eine eigene, begrünte Garage bereit.



Erdgeschoss

Bei den offen anmutenden Erdgeschossen fließen der Wohn- und Essbereich mit der darin integrierten Küche, die sonnige Terrasse und der angrenzende Garten harmonisch ineinander. Großflächige und bodentiefe Fenster tauchen die Räume in wohlthuendes, natürliches Licht und schaffen so eine Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Obergeschoss

In allen Häusern befindet sich im Obergeschoss ein geräumiges Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Zwischen den beiden Zimmern liegt jeweils ein großzügig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die Bäder in den Häusern 1, 3, 4 und 5 haben zudem ein Fenster, welches den Raum angenehm mit Tageslicht durchflutet.

Auf einen Blick:

- Wohnen im ruhigen und exklusiven Trudering
- Sonnige, ruhige Lage
- hoher Freizeit- und Erholungswert trifft auf eine familienfreundliche Infrastruktur
- Praktische Nähe zur Innenstadt
- Zeitlose Architektur mit durchdachten Details
- Offene Wohn- und Essbereiche
- Natürlicher Lichteinfall durch bodentiefe Fenster
- Großzügige, sonnige Terrassen und Gärten
- Massive Ziegelbauweise nach Energiestandard
- Energieeffiziente Wärmeversorgung
- Energiesparende Fußbodenheizung
- Individuelle Planung im Innenausbau möglich
- Ausstattungswahl nach Wunsch

Der Effizienzhaus-Stufe 55 Standard: Ein Schritt in die Zukunft des Wohnens

Das Effizienzhaus definiert ein neues Energielevel für Wohngebäude, basierend auf Energiebedarf und Wärmedämmung. Ein Effizienzhaus 55 verbraucht lediglich 55 % der Energie eines herkömmlichen Referenzgebäudes und minimiert Wärmeverlust auf 45 %. Das Ergebnis ist ein bemerkenswerter Wärmeschutz auf höchstem Niveau.



Finanzielle Unterstützung für Ihr Effizienzhaus 55: Ihr Projekt, Ihr Erfolg, Ihr Gewinn

Die KfW bietet attraktive Kredite und Zuschüsse für den Bau oder die Modernisierung von Effizienzhäusern. Dieses Angebot erleichtert die Entscheidung für Energieeffizienz und schafft Anreize für nachhaltige Gebäude.

Vorteile eines Effizienzhauses 55:

Ihr Komfort, Ihre Umwelt, Ihre Einsparungen

Ein Effizienzhaus 55 bietet vielfältige Vorzüge. Reduzierte Energiekosten durch signifikante Ersparnisse, zugleich verringert es CO₂-Ausstoß für umweltfreundliches Leben. Genießen Sie erhöhten Wohnkomfort dank ausgezeichneter Wärmedämmung, kontrollierter Lüftung und angenehmem Raumklima.

Der Weg zum Effizienzhaus 55:

Ihr Haus, Ihr Stil, Ihr Beitrag

Die Reise zum Effizienzhaus 55 erfordert einige Maßnahmen. Denken Sie an erstklassige Wärmedämmung, effiziente Fenster, kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung sowie moderne Heiztechnik. Erneuerbare Energien wie Solar oder Photovoltaik spielen dabei eine Schlüsselrolle.

Zertifizierung und Richtlinien: Ihr Ziel,

Ihre Anerkennung, Ihr KfW-Effizienzhaus 55

Die KfW-Effizienzhaus-Standards definieren klare Anforderungen für die Zertifizierung. Erfüllen Sie diese, um von Förderungen zu profitieren und ein anerkanntes Effizienzhaus 55 zu besitzen.

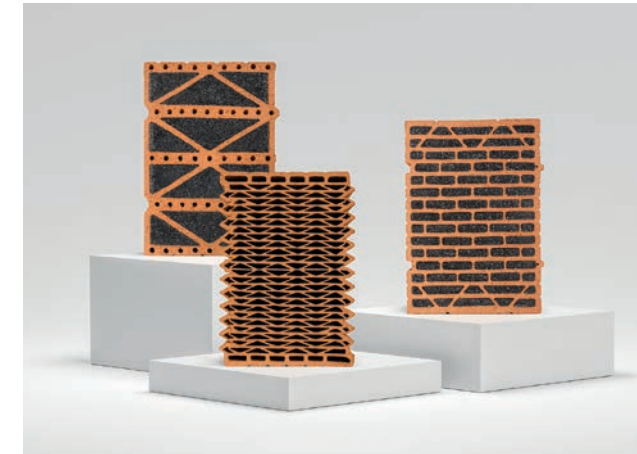
Investition und Nutzen: Ihr Budget,

Ihre Zukunft, Ihr Werterhalt

Ein Effizienzhaus 55 mag anfangs etwas mehr kosten, doch die langfristigen Energieeinsparungen gleichen dies aus. Die finanzielle Unterstützung der KfW mindert die Investition und hilft Ihnen, einen nachhaltigen Wohnstil zu verwirklichen. Bedenken Sie dabei, dass der Wert eines Effizienzhauses 55 zukünftig über dem herkömmlicher Häuser liegt, was den Wiederverkaufswert steigert.

Individuell, hochwertig und stilvoll.

Eine Top-Qualität und zeitloses Design zeichnet die technisch topmoderne Ausstattung unserer Wohnbauprojekte aus. Gemäß unseres absoluten Anspruchs an Qualität und Leistung arbeiten wir ausschließlich mit namenhaften Markenherstellern zusammen.



Nachhaltiges Bauen

Durch solide Bauweise und zeitgemäße Technik erfüllen unsere Häuser stets die neuesten Anforderungen an energieeffizientes Bauen. Das schützt die Umwelt und senkt gleichzeitig Ihre laufenden Kosten.



Fußböden

Feinste, in allen Wohnräumen verlegte Parkettböden in vielen Formen, Farben und Holzarten kreieren eine lebendige und wohlige Atmosphäre. Und als nachwachsender Rohstoff hat Holz eine sehr gute Ökobilanz.



Haustechnik

Eine Top-Qualität und zeitloses Design zeichnet die technisch hochmoderne Ausstattung unserer Wohnbauprojekte aus.



Bad und WC

Wir fertigen perfekt verarbeitete Bäder mit hochwertigen Sanitärausstattungen und Armaturen von Markenherstellern wie Villeroy&Boch oder hansgrohe.



Vorstellung des Illustrators

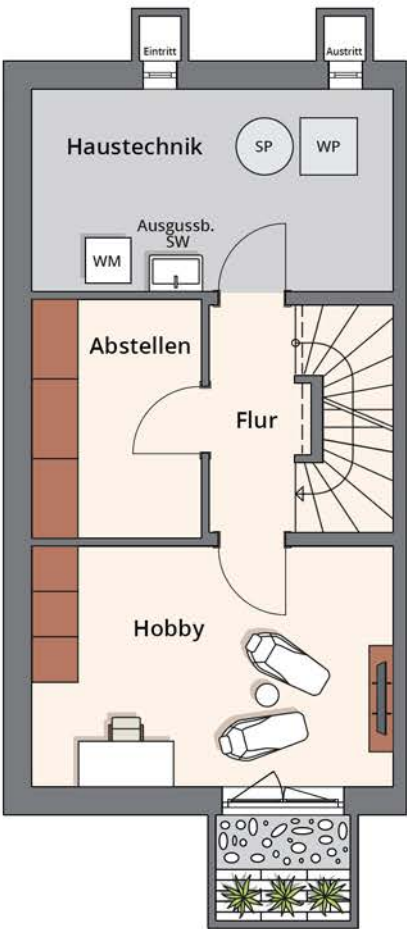


Vorstellung des Illustrators

Lageplan



Untergeschoss



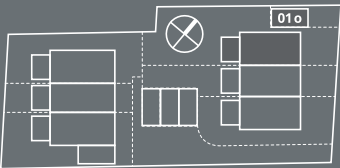
Haus 1

Untergeschoss
Wohnfläche UG gesamt 18,47 m²

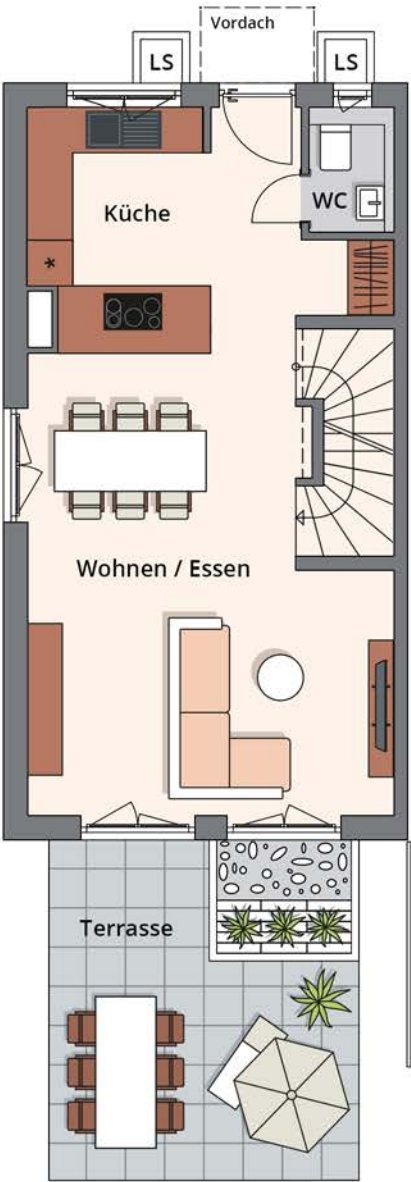
UG	Nutzfläche	Wohnfläche
Hobby	15,18 m²	15,18 m²
Abstellen	7,08 m²	
Haustechnik	12,80 m²	
Flur	6,57 m²	3,29 m²
Gesamt	41,63 m²	18,47 m²



LS = Lichtschacht SP = Speicher WP = Wärmepumpe WM = Waschmaschine SW = Sonderwunsch M 1:100



Erdgeschoss



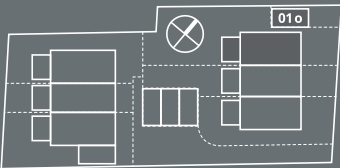
Haus 1

Erdgeschoss
Wohnfläche EG gesamt 49,39 m²

EG	Nutzfläche	Wohnfläche
Wohnen/Essen	27,34 m²	27,34 m²
Küche	7,80 m²	7,80 m²
WC	1,92 m²	1,92 m²
Diele	4,69 m²	4,69 m²
Terrasse	15,28 m²	7,64 m²
Gesamt	57,03 m²	49,39 m²

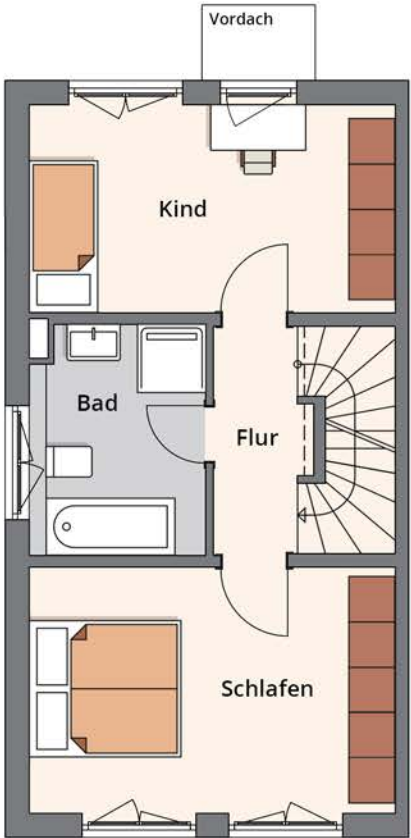


LS = Lichtschacht * = Kühlschrank



M 1:100

Obergeschoss

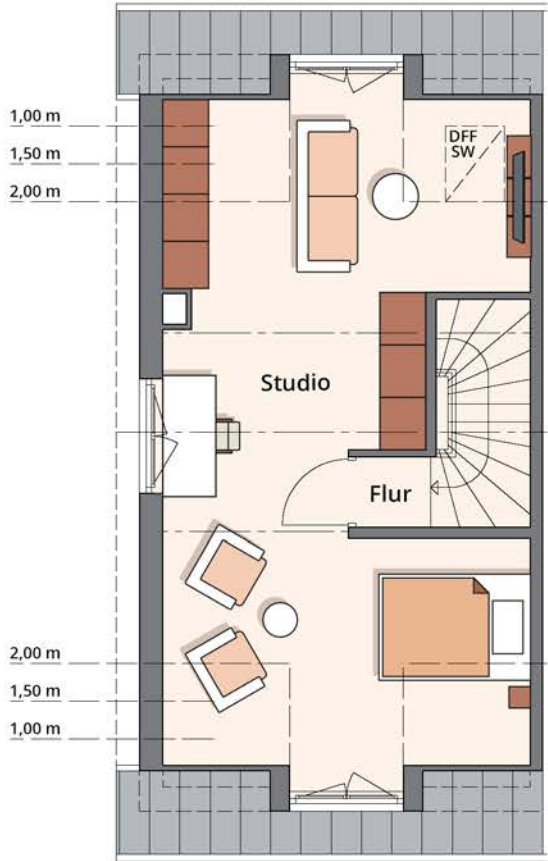


Haus 1

Obergeschoss
Wohnfläche OG gesamt 40,85 m²

OG	Nutzfläche	Wohnfläche
Schlafen	16,21 m²	16,21 m²
Kind 1	13,55 m²	13,55 m²
Bad	7,15 m²	7,15 m²
Flur	3,94 m²	3,94 m²
Gesamt	40,85 m²	40,85 m²

Dachgeschoss



Haus 1

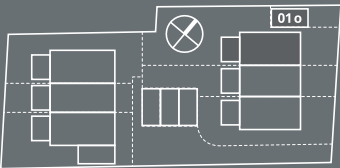
Dachgeschoss
Wohnfläche DG gesamt 33,27 m²

DG	Nutzfläche	Wohnfläche
Studio	37,93 m²	32,25 m²
Flur	1,02 m²	1,02 m²
Gesamt	38,95 m²	33,27 m²

Wohnfläche Haus 1 gesamt 141,98 m²

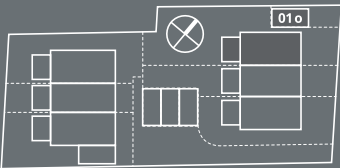


M 1:100

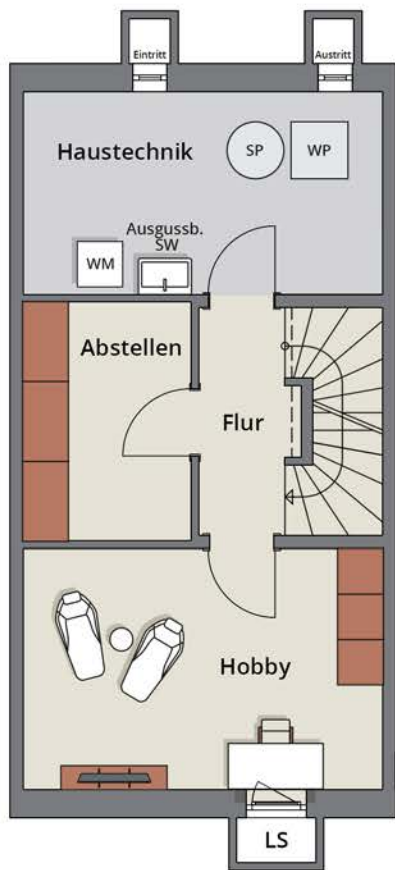


DFF = Dachflächenfenster SW = Sonderwunsch

M 1:100



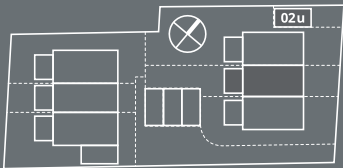
Untergeschoss



Haus 2

Untergeschoss
Nutzfläche UG gesamt 41,50 m²

UG	Nutzfläche	Wohnfläche
Hobby	15,14 m²	
Abstellen	7,03 m²	
Haustechnik	12,76 m²	
Flur	6,57 m²	
Gesamt	41,50 m²	



LS = Lichtschacht SP = Speicher WP = Wärmepumpe WM = Waschmaschine SW = Sonderwunsch M 1:100

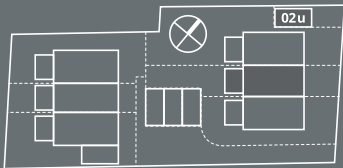
Erdgeschoss



Haus 2

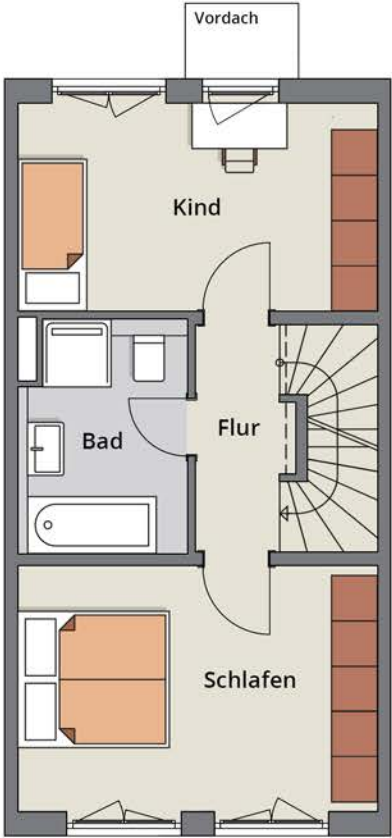
Erdgeschoss
Wohnfläche EG gesamt 46,74 m²

EG	Nutzfläche	Wohnfläche
Wohnen/Essen	26,60 m²	26,60 m²
Küche	7,53 m²	7,53 m²
WC	1,92 m²	1,92 m²
Diele	4,69 m²	4,69 m²
Terrasse	12,00 m²	6,00 m²
Gesamt	52,74 m²	46,74 m²



LS = Lichtschacht * = Kühlschrank M 1:100

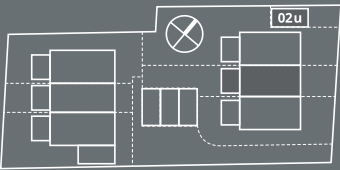
Obergeschoss



Haus 2

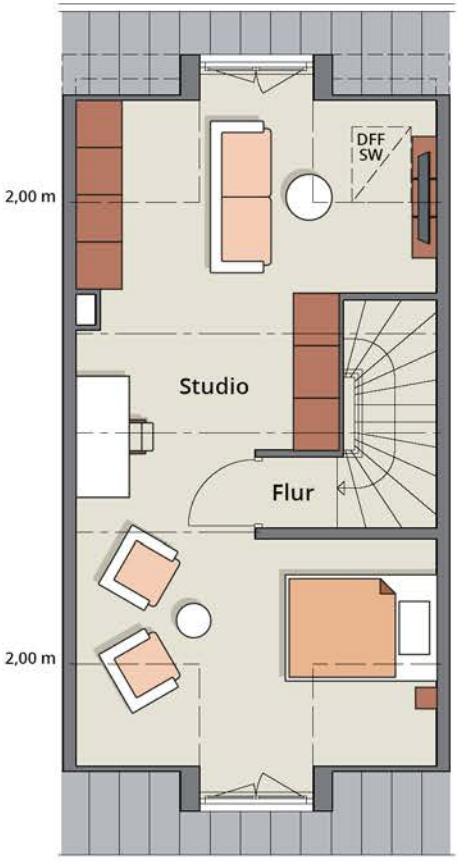
Obergeschoss
Wohnfläche OG gesamt 40,19 m²

OG	Nutzfläche	Wohnfläche
Schlafen	15,93 m²	15,93 m²
Kind 1	13,32 m²	13,32 m²
Bad	7,00 m²	7,00 m²
Flur	3,94 m²	3,94 m²
Gesamt	40,19 m²	40,19 m²



M 1:100

Dachgeschoss

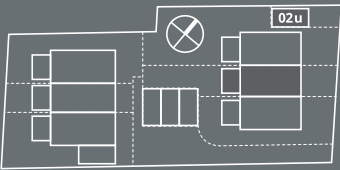


Haus 2

Dachgeschoss
Wohnfläche DG gesamt 32,66 m²

DG	Nutzfläche	Wohnfläche
Studio	38,20 m²	31,64 m²
Flur	1,02 m²	1,02 m²
Gesamt	39,22 m²	32,66 m²

Wohnfläche Haus 2 gesamt 119,59 m²

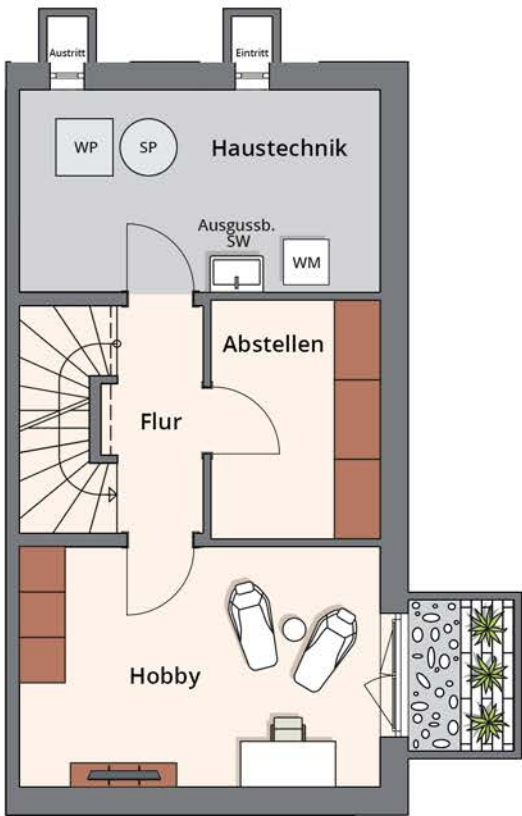


M 1:100



Vorstellung des Illustrators

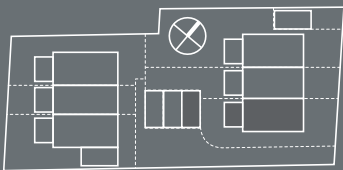
Untergeschoss



Haus 3

Untergeschoss
Wohnfläche UG gesamt 18,47 m²

UG	Nutzfläche	Wohnfläche
Hobby	15,18 m²	15,18 m²
Abstellen	7,08 m²	
Haustechnik	12,80 m²	
Flur	6,57 m²	3,29 m²
Gesamt	41,63 m²	18,47 m²



LS = Lichtschacht SP = Speicher WP = Wärmepumpe WM = Waschmaschine SW = Sonderwunsch M 1:100

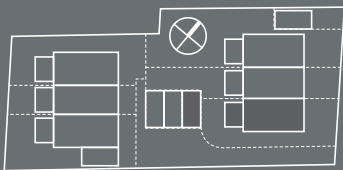
Erdgeschoss



Haus 3

Erdgeschoss
Wohnfläche EG gesamt 47,75 m²

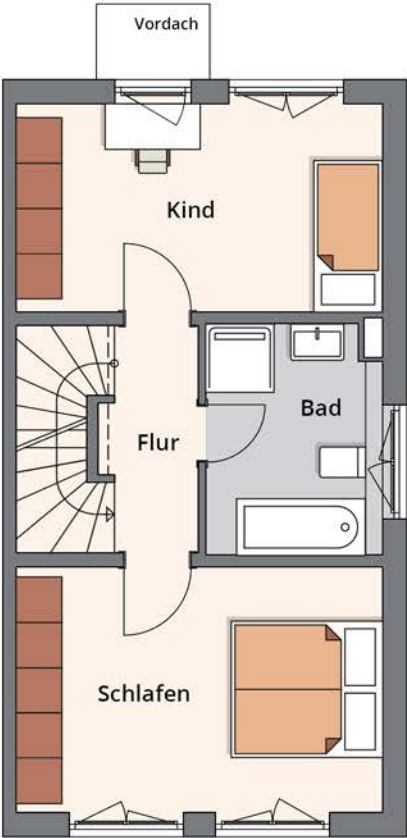
EG	Nutzfläche	Wohnfläche
Wohnen/Essen	27,34 m²	27,34 m²
Küche	7,80 m²	7,80 m²
WC	1,92 m²	1,92 m²
Diele	4,69 m²	4,69 m²
Terrasse	12,00 m²	6,00 m²
Gesamt	53,75 m²	47,75 m²



LS = Lichtschacht * = Kühlschrank

M 1:100

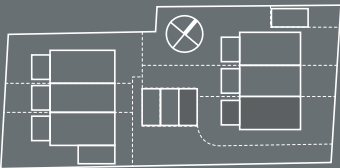
Obergeschoss



Haus 3

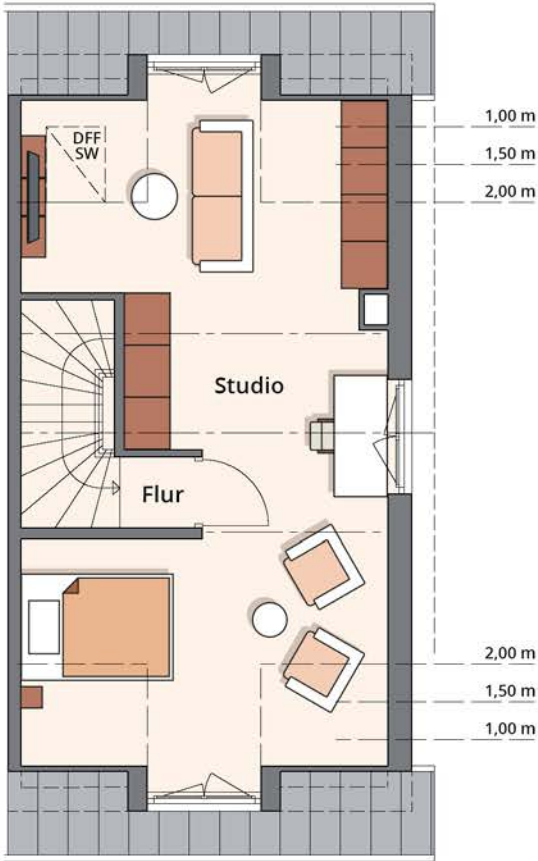
Obergeschoss
Wohnfläche OG gesamt 40,85 m²

OG	Nutzfläche	Wohnfläche
Schlafen	16,21 m²	16,21 m²
Kind 1	13,55 m²	13,55 m²
Bad	7,15 m²	7,15 m²
Flur	3,94 m²	3,94 m²
Gesamt	40,85 m²	40,85 m²



M 1:100

Dachgeschoss

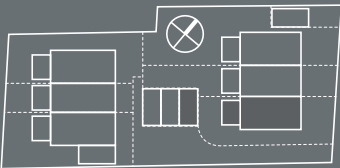


Haus 3

Dachgeschoss
Wohnfläche DG gesamt 33,27 m²

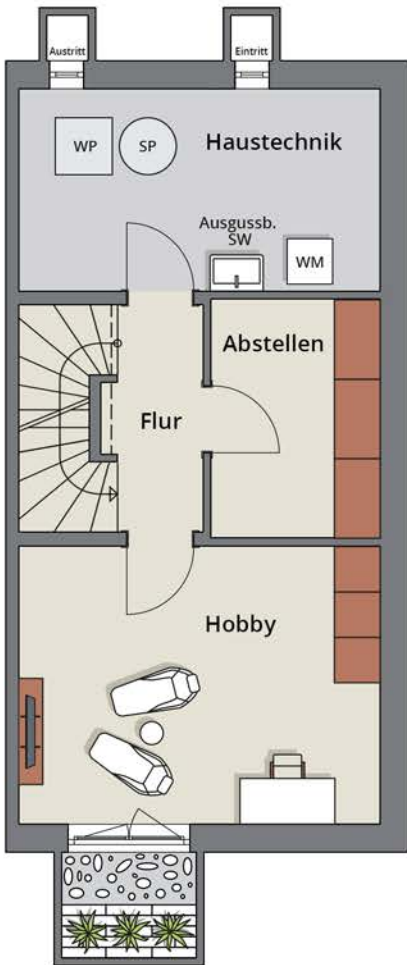
DG	Nutzfläche	Wohnfläche
Studio	37,93 m²	32,25 m²
Flur	1,02 m²	1,02 m²
Gesamt	38,95 m²	33,27 m²

Wohnfläche Haus 3 gesamt 140,34 m²



M 1:100

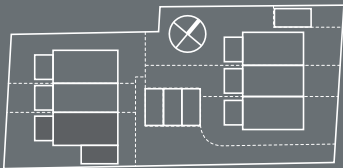
Untergeschoss



Haus 4

Untergeschoss
Wohnfläche UG gesamt 20,86 m²

UG	Nutzfläche	Wohnfläche
Hobby	17,57 m²	17,57 m²
Abstellen	7,08 m²	
Haustechnik	12,80 m²	
Flur	6,57 m²	3,29 m²
Gesamt	44,02 m²	20,86 m²



LS = Lichtschacht SP = Speicher WP = Wärmepumpe WM = Waschmaschine SW = Sonderwunsch M 1:100

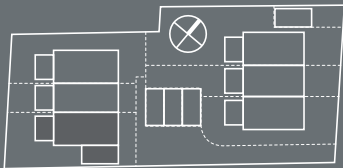
Erdgeschoss



Haus 4

Erdgeschoss
Wohnfläche EG gesamt 51,75 m²

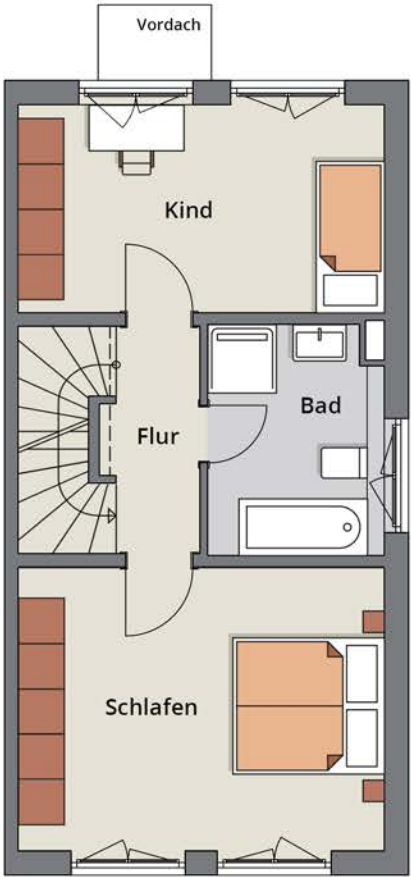
EG	Nutzfläche	Wohnfläche
Wohnen/Essen	29,21 m²	29,21 m²
Küche	8,29 m²	8,29 m²
WC	1,92 m²	1,92 m²
Diele	4,69 m²	4,69 m²
Terrasse	15,28 m²	7,64 m²
Gesamt	59,39 m²	51,75 m²



LS = Lichtschacht * = Kühlschrank

M 1:100

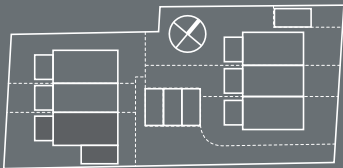
Obergeschoss



Haus 4

Obergeschoss
Wohnfläche OG gesamt 43,27 m²

OG	Nutzfläche	Wohnfläche
Schlafen	18,63 m²	18,63 m²
Kind 1	13,55 m²	13,55 m²
Bad	7,15 m²	7,15 m²
Flur	3,94 m²	3,94 m²
Gesamt	43,27 m²	43,27 m²



M 1:100

Dachgeschoss

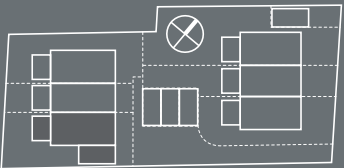


Haus 4

Dachgeschoss
Wohnfläche DG gesamt 26,93 m²

DG	Nutzfläche	Wohnfläche
Studio	37,76 m²	25,91 m²
Flur	1,02 m²	1,02 m²
Gesamt	38,78 m²	26,93 m²

Wohnfläche Haus 4 gesamt 142,81 m²

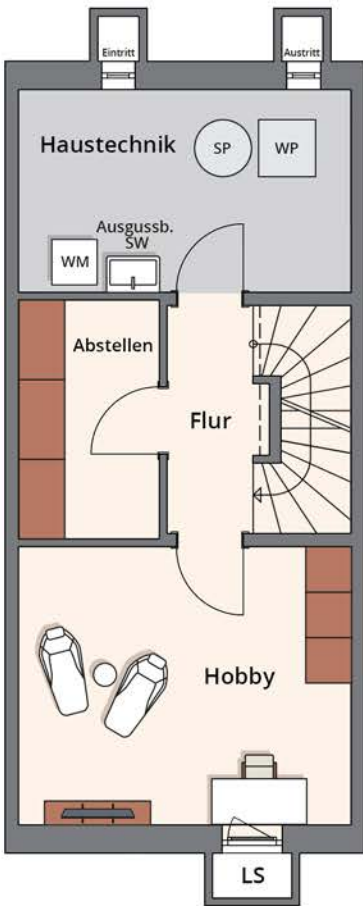


M 1:100



Vorstellung des Illustrators

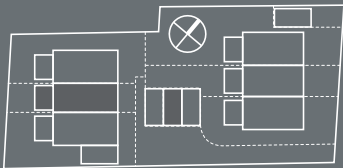
Untergeschoss



Haus 5

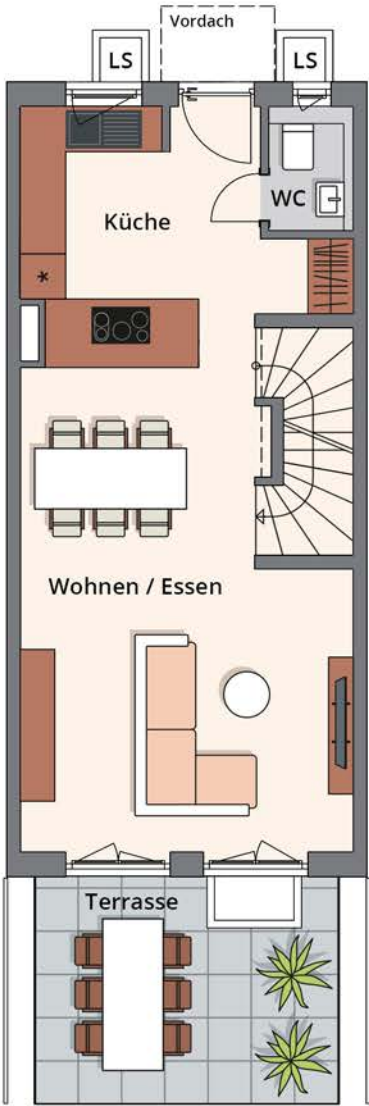
Untergeschoss
Nutzfläche UG gesamt 40,36 m²

UG	Nutzfläche	Wohnfläche
Hobby	16,19 m²	
Abstellen	5,89 m²	
Haustechnik	11,79 m²	
Flur	6,49 m²	
Gesamt	40,36 m²	



LS = Lichtschacht SP = Speicher WP = Wärmepumpe WM = Waschmaschine SW = Sonderwunsch M 1:100

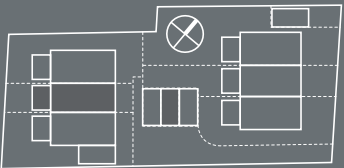
Erdgeschoss



Haus 5

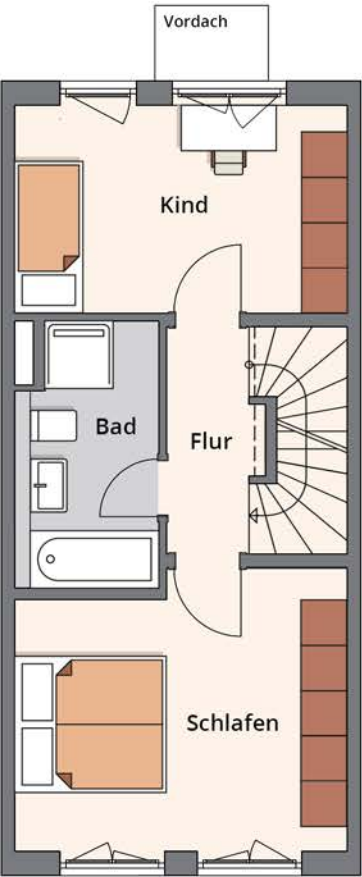
Erdgeschoss
Wohnfläche EG gesamt 45,52 m²

EG	Nutzfläche	Wohnfläche
Wohnen/Essen	26,16 m²	26,16 m²
Küche	6,75 m²	6,75 m²
WC	1,92 m²	1,92 m²
Diele	4,69 m²	4,69 m²
Terrasse	12,00 m²	6,00 m²
Gesamt	51,52 m²	45,52 m²



LS = Lichtschacht * = Kühlschrank M 1:100

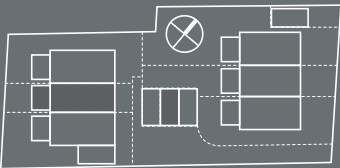
Obergeschoss



Haus 5

Obergeschoss
Wohnfläche OG gesamt 38,95 m²

OG	Nutzfläche	Wohnfläche
Schlafen	16,09 m²	16,09 m²
Kind 1	12,25 m²	12,25 m²
Bad	6,73 m²	6,73 m²
Flur	3,88 m²	3,88 m²
Gesamt	38,95 m²	38,95 m²



M 1:100

Dachgeschoss

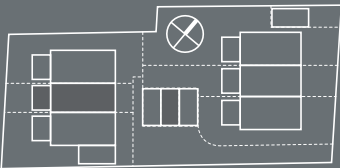


Haus 5

Dachgeschoss
Wohnfläche DG gesamt 31,97 m²

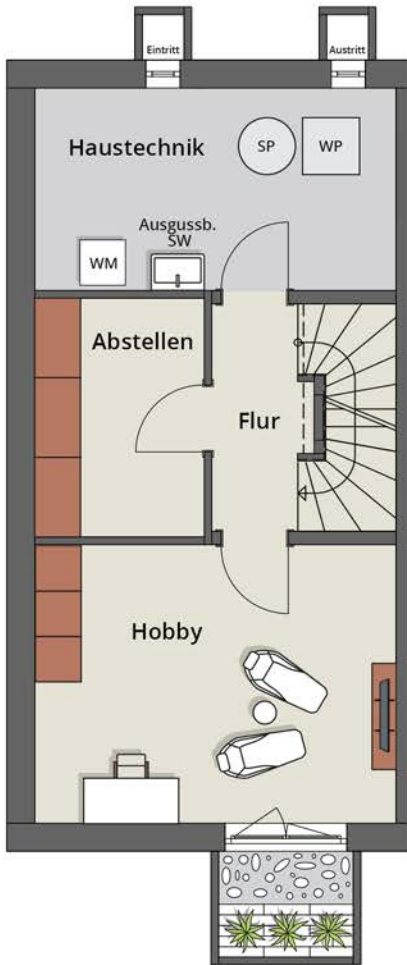
DG	Nutzfläche	Wohnfläche
Studio	36,24 m²	30,95m²
Flur	1,02 m²	1,02 m²
Gesamt	37,26 m²	31,97 m²

Wohnfläche Haus 5 gesamt 116,44 m²



M 1:100

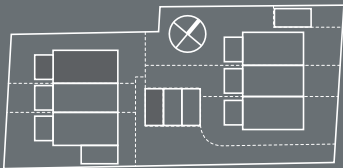
Untergeschoss



Haus 6

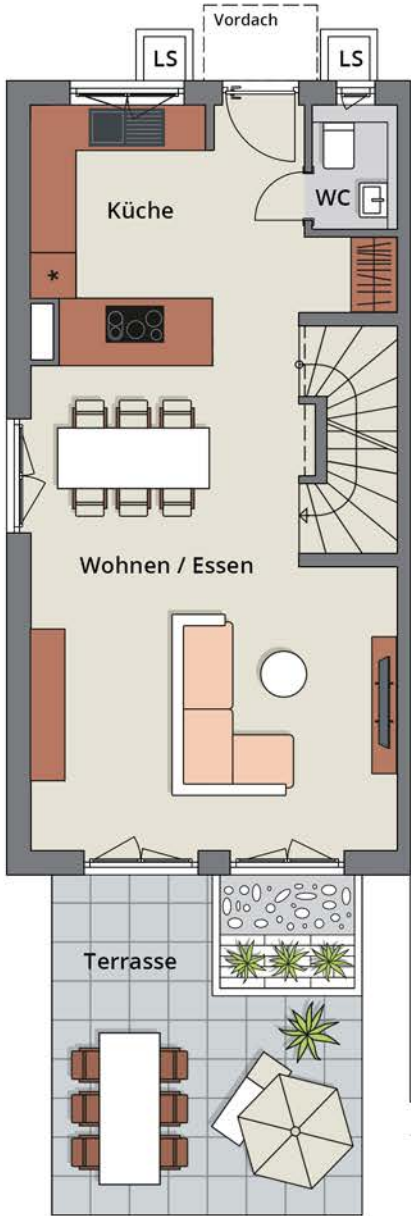
Untergeschoss
Wohnfläche UG gesamt 20,86 m²

UG	Nutzfläche	Wohnfläche
Hobby	17,57 m²	17,57 m²
Abstellen	7,08 m²	
Haustechnik	12,80 m²	
Flur	6,57 m²	3,29 m²
Gesamt	44,02 m²	20,86 m²



LS = Lichtschacht SP = Speicher WP = Wärmepumpe WM = Waschmaschine SW = Sonderwunsch M 1:100

Erdgeschoss

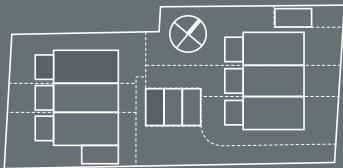


Haus 6

Erdgeschoss
Wohnfläche EG gesamt 51,82 m²

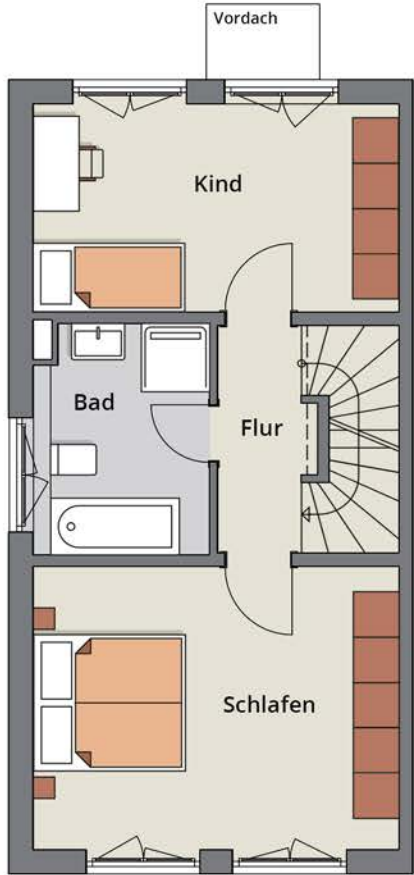
EG	Nutzfläche	Wohnfläche
Wohnen/Essen	29,28 m²	29,28 m²
Küche	8,29 m²	8,29 m²
WC	1,92 m²	1,92 m²
Diele	4,69 m²	4,69 m²
Terrasse	15,28 m²	7,64 m²
Gesamt	59,46 m²	51,82 m²

LS = Lichtschacht * = Kühlschrank



M 1:100

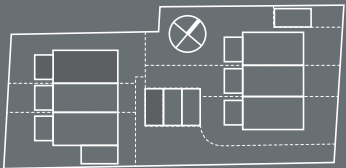
Obergeschoss



Haus 6

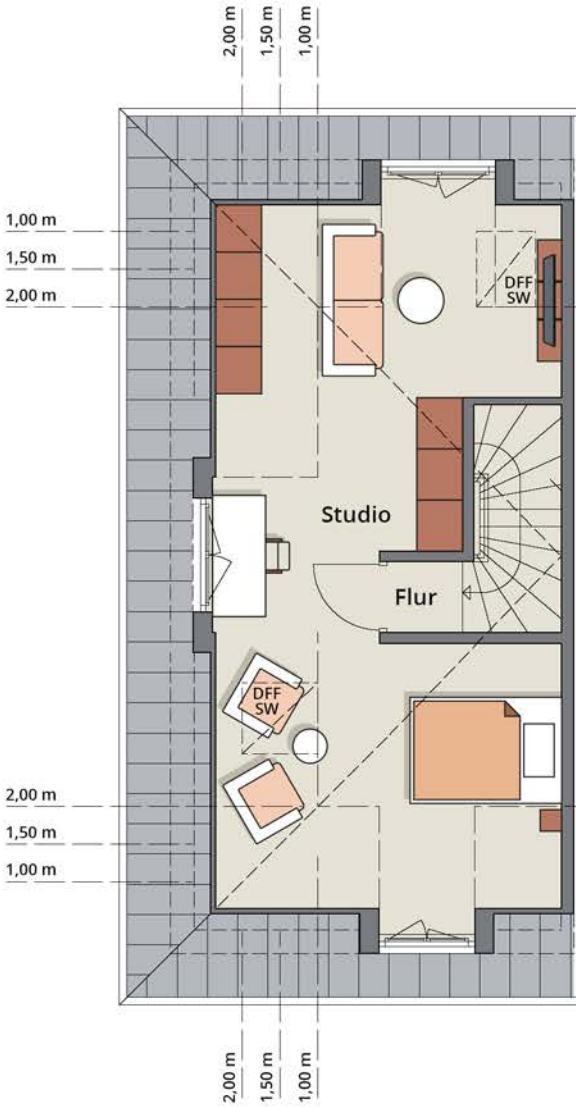
Obergeschoss
Wohnfläche OG gesamt 43,27 m²

OG	Nutzfläche	Wohnfläche
Schlafen	18,63 m²	18,63 m²
Kind 1	13,55 m²	13,55 m²
Bad	7,15 m²	7,15 m²
Flur	3,94 m²	3,94 m²
Gesamt	43,27 m²	43,27 m²



M 1:100

Dachgeschoss

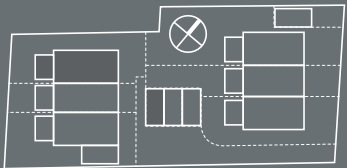


Haus 6

Dachgeschoss
Wohnfläche DG gesamt 26,93 m²

DG	Nutzfläche	Wohnfläche
Studio	37,76 m²	25,91 m²
Flur	1,02 m²	1,02 m²
Gesamt	38,78 m²	26,93 m²

Wohnfläche Haus 6 gesamt 142,88 m²



M 1:100

Zwei individuelle Dreispänner

Ihr Grundstück

- Ruhige Premiumlage in der wunderschönen Gartenstadt München-Trudering
- Sonnige und großzügige Gärten
- Die Nähe zum großen Truderinger Wald lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein
- Hoher Erholungswert und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung
- Gute öffentliche Anbindung durch S-Bahn, U-Bahn, Bus
- Autobahnen ins Umland oder zum Flughafen sind schnell erreichbar
- Baugenehmigung liegt vor
- Bebauung des Grundstücks durch Sie als Bauherrn

Ihr Haus

- Schlüsselfertige Doppelhaushälfte
- Natürliches Lichtkonzept mit bodentiefen Glasflächen
- Sanitärobjekte von bekannten Markenherstellern wie Villeroy & Boch und hansgrohe
- Attraktives Design und hochwertige Innenausstattung mit Fußbodenheizung, Parkettboden in allen Räumen, Dreifachverglasung im EG in Widerstandsklasse RCN1, elektrischen Rollläden, Wohnraumlüftung ...
- Erstellung in massiver, energieeffizienter Ziegelbauweise durch ein unabhängiges Bauunternehmen

Heilwigstraße 12, 81825 München inkl. anteiliger Zufahrt und STP	Haus 1		Haus 3	Haus 4	Haus 5	Haus 6
Grundstücksfläche	274,70 m²	199,42 m²	226,09 m²	215,45 m²	150,52 m²	237,49 m²
Ausrichtung	Süd-West	Süd-West	Süd-West	Süd-West	Süd-West	Süd-West
Wohnfläche ca.	141,98 m²	119,59 m²	140,34 m²	142,81 m²	116,44 m²	142,88 m²
Wohn-/Nutzfläche ca.	178,46 m²	173,65 m²	175,18 m²	185,46 m²	168,08 m²	185,53 m²
Zimmer/Bäder/Hobbyräume	5/1/1	4/1/1	5/1/1	5/1/1	4/1/1	5/1/1
Kfz-Stellplätze gem. Exposé	1	1	2	1	1	1

Inklusive eine Doppelparkgarage für Haus 1 und 2 sowie jeweils ein Stellplatz für die Häuser 3, 4, 5 und 6.

Über die PHI Real Estate GmbH erwerben Sie ein von Ihnen zu bebauendes Grundstück. Im Grundstückskaufpreis inkludiert sind sämtliche Kosten für die Projektierung und die Baugenehmigung. Das Grundstück ist voll erschlossen. Es fällt keine zusätzliche Provision an. Zur Bebauung schließen Sie einen separaten, notariell beurkundeten Werkvertrag mit einem Bauunternehmen, das für Sie als Bauherrn das Haus schlüsselfertig errichtet. Im Werkvertrag nicht enthalten sind folgende baulichen Nebenkosten: Hausanschlüsse, Außenanlage und Zuwegungen/-fahrten, Entwässerung, Gebäudeeinemessung und Bordsteinabsenkung (falls erforderlich). Als Bauherr haben Sie im Rahmen des technisch Möglichen und rechtlich Zulässigen Einfluss auf die Planung Ihres Hauses. Nachhaltig energiesparende und wärmedämmende Ausführung nach EnEV (Energieeinsparverordnung), Stand 2016. Baubegleitendes DEKRAQualitätscontrolling Ihres Bauvorhabens.

Impressum, Haftungshinweis & Bildnachweis

Grundstückseigentümer:

PHI Real Estate GmbH / Lena-Christ-Str. 2 / D-82031 Grünwald
info@phi-realestate.de

Haftungs- und Angabenvorbehalte

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes bekannten und bzw. oder die erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie die Rechtsprechung können sich verändern. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für gegebenenfalls von dritter Stelle erstellte Berechnungsbeispiele etc., wird nicht übernommen.

Alle Angaben und Darstellungen in diesem Prospekt wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird vom Bauherrn und Vertrieb nicht übernommen.

Irrtümer bleiben vorbehalten. Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem vorläufigen Planungsstand, sind jedoch nicht plan- und maßstabsgetreu. Die Realisierung der Planungen steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung zu Detailausführungen der jeweiligen Behörden, auch wenn die Baugenehmigung mit Zustimmung der entsprechenden Behörden und Ämter bereits erteilt ist und die technische Weiterplanung („Werkplanung“ von Architektur, Haustechnik, Tragwerk) unter Einhaltung der Bestimmungen zur Baugenehmigung sowie technischer Normen zur Realisierbarkeit gegeben ist.

Bei den angegebenen Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um ca.-Angaben. Bei der Darstellung der Wohnflächenberechnungen erfolgt die Bezeichnung „Terrasse / Balkon / Loggia“ (Anrechnung mit 50%). Einzelne Änderungen oder Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführungen sind alleine die geschlossenen Verträge nebst ihren Anlagen (Baubeschreibung, Teilungserklärung etc.) verbindlich.

Die in den Plänen, Visualisierungen oder Zeichnungen dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung zum Vertrag maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Bei den Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators, die nicht unbedingt die künftige Realität wiedergeben.

Bildmaterial:

Luftbild Google Earth, Stock Adobe



PHI Real Estate GmbH
Gautinger Str. 9
82319 Starnberg
info@phi-realestate.de