

EXPOSÉ



Fine living in Munich

Moderne Interpretation der klassischen Münchner Baukultur

TEUCHERT
STRASSE
25

KIRCHTRUDERING

LAGE

München - die bayerische Metropole



"The good life!"



München zählt zu den Städten mit höchster Lebensqualität nicht nur auf dem alten Kontinent, sondern auch Weltweit.

Als Bayerns Landeshauptstadt spielt die Metropole eine wichtige Rolle in der europäischen Ökonomie. Die Stadt und seine Umgebung generieren jährlich über 300 Mrd. Euro und somit über 50% des Bayerischen Bruttoinlandsprodukts (entspricht ca. 9% des BIPs Deutschlands). Ein gesunder Mix aus hochqualifizierter Arbeitskraft, der zentralen Lage im Herzen Europas und der hochentwickelten Infrastruktur sorgen für ein vorteilhaftes Business-Klima mit Vertretung aller Wirtschaftsbranchen.

Die Münchner Messe zieht jährlich die Besten aus Maschinenbau, Baubranche, Sport, Medizin, Erneuerbaren Energien und so viele andere Industriesphären nach Bayern an.

Mit seinen renommierten Universitäten und Forschungszentren hat sich München zu den wichtigsten Innovationshubs Europas etabliert.

Die bildhübschen bayerischen Seen und Alpenlandschaften vor den Füßen Münchens verschmelzen mit den unzähligen Parks, die im Kombination mit Isar die Stadt wie eine grüne Oase wirken lassen und bieten eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten.

Die starke Wirtschaft in Kombination mit der blühenden Kulturszene, einer der niedrigsten Kriminalitätsraten in Europa und unverkennbaren Naturgegebenheiten verleihen der Stadt eine extreme Anziehungskraft.

KIRCHTRUDERING

Gartenstadtflair mit idealer Verkersanbindung



Kirchtrudering ist ein attraktiver und begehrter Stadtteil im Osten von München, der für seine ruhige Wohnlage und dennoch gute Anbindung zur Innenstadt geschätzt wird. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus traditioneller und moderner Bebauung aus: Neben charmannten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern prägen auch großzügige Grünflächen das Stadtbild.

Ein besonderer Vorteil von Kirchtrudering ist seine ausgezeichnete Anbindung an das Münchner Verkehrsnetz. Die nahe gelegene U-Bahn-Haltestelle Moosfeld (Linie U2) ermöglicht eine direkte und schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt und zu wichtigen Knotenpunkten wie dem Hauptbahnhof. Zusätzlich sorgen verschiedene Buslinien und die nahe Anbindung zur A99 dafür, dass auch Ziele außerhalb der Stadt bequem erreichbar sind.

Kirchtrudering bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Für Familien ist der Stadtteil besonders attraktiv, da er über zahlreiche Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote verfügt. Auch für Erholungssuchende und Naturliebhaber hat Kirchtrudering viel zu bieten: Der nahe gelegene Truderinger Wald und der Riemer See tragen zu der hohen Lebensqualität bei.



BESTE LAGE

In der Bayerischen Metropole



- U** U-Bahn-Haltestelle
- S** S-Bahn-Haltestelle
- BUS** Buss-Haltestelle
- Einkaufen
- Post
- Apotheke
- E-Ladesäule
- Schule
- Kindergarten / Krippe
- Park / Spielplatz
- Biergarten / Gastro



AUSSTATTUNG

Hochwertige Ausstattung mit Liebe zum Detail

Höchste Qualität bei der Ausführung mit Liebe zum Detail.

Alle Gewerke werden von lokalen Partnern ausgeführt und von einer unabhängigen Bauüberwachung kontrolliert, um sicherzustellen, dass unsere Bauwerke alle Baustandards und Anforderungen an energieeffizientes Bauen erfüllen.

Bei der Planung und Umsetzung legen wir einen besonderen Wert auf nachhaltige Lösungen sowie ökologische und umweltverträgliche Materialien.

Eine moderne und rollstuhlgerechte Aufzugsanlage der Firma Schmitt + Sohn sorgt für ein hohes Maß an Komfort und barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen.

Bei der Warmwasserbereitung und Heizung haben wir uns bewusst für eine zukunftsorientierte Kombination aus Geothermie und Fussbodenheizung entschieden.

Zeitgemäße Elektroausstattung und edles Schalterprogramm von GIRA sowie Videosprechanlage gehören ebenfalls zu der Standardausstattung.

5 Jahre Gewährleistung.



- Lokale Bauunternehmer mit über 30 Jahre Erfahrung
- Innovative Wärmedämmziegel mit natürlicher und umweltfreundlicher Füllung. Frei von Lösungsmitteln und Schadstoffen. Exzellente Wärmedämmung, Schall- und Brandschutz.
- Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen dank einer modernen rollstuhlgerechten Aufzugsanlage der Firma Schmitt + Sohn
- Hochwertige Aluminium-Kunststoff-Fenster der Marke Internorm® mit 3-Fach-Verglasung sorgen für hohen Komfort und Energieeffizienz.
- Eingebaute Rollläden mit Elektroantrieb.
- Eingangstüren mit einem erhöhten Schall- und Brandschutzwert.
- Hochwertige Gestaltungslösungen bei der Elektroausstattung von Gira®, sowie der Marken Villeroy&Boch® und Grohe® in den Bädern.
- Echtholz-Eichenparkett aus nachhaltiger Produktion.
- Baubegleitende Qualitätskontrolle durch DEKRA



Quelle Hörtl und Hartmann



Quelle Internorm®



Quelle Gira®



Quelle Villeroy & Boch®



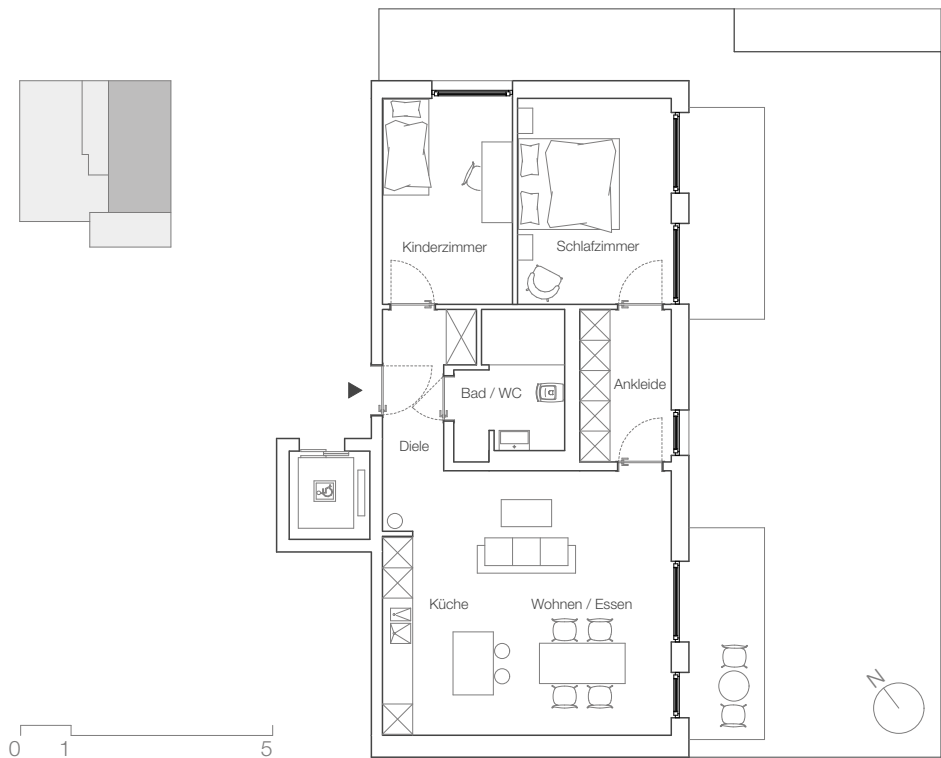
Quelle Grohe®





Wohnung 01

3-Zimmer Gartenwohnung mit Süd-Ost-Ausrichtung



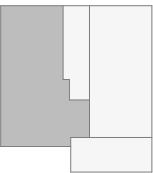
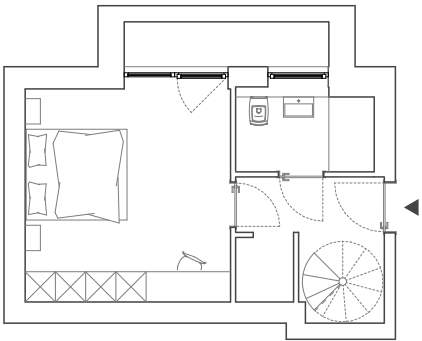
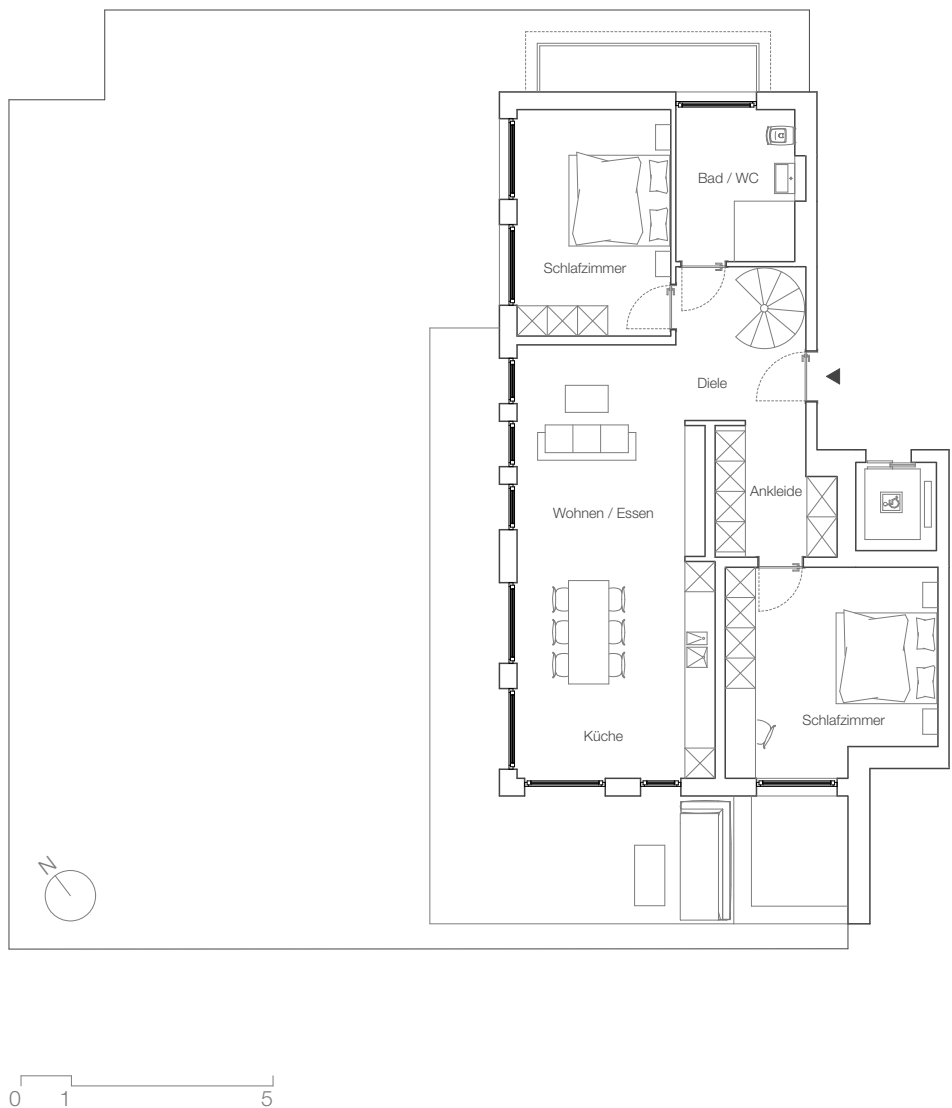
| Gesch Raumbezeichnung | | Grundfl. gepl.[m²] | Faktor | Fläche nach WoFIV [m²] | Faktor | Fläche nach DIN 277 [m²] |
|-----------------------|-----------------|------------------------|--------|----------------------------|--------|------------------------------|
| EG | Diele | 4,57 | 100% | 4,57 | 97% | 4,43 |
| EG | Badezimmer | 5,56 | 100% | 5,56 | 97% | 5,39 |
| EG | Wohn-/Esszimmer | 29,81 | 100% | 29,81 | 97% | 28,92 |
| EG | Terrasse | 6,3 | 50% | 3,15 | 100% | 6,30 |
| EG | Garderobe | 5,49 | 100% | 5,49 | 97% | 5,33 |
| EG | Terrasse | 6,3 | 50% | 3,15 | 100% | 6,30 |
| EG | Schlafzimmer | 12,46 | 100% | 12,46 | 97% | 12,09 |
| EG | Kinderzimmer | 10,42 | 100% | 10,42 | 97% | 10,11 |
| Summe Flächen | | 80,91 | | 74,61 | | 78,86 |



Unverbindliche Illustration

Wohnung 02

4-Zimmer Gartenwohnung mit Hobbyraum im UG

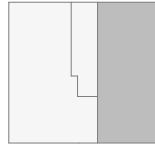
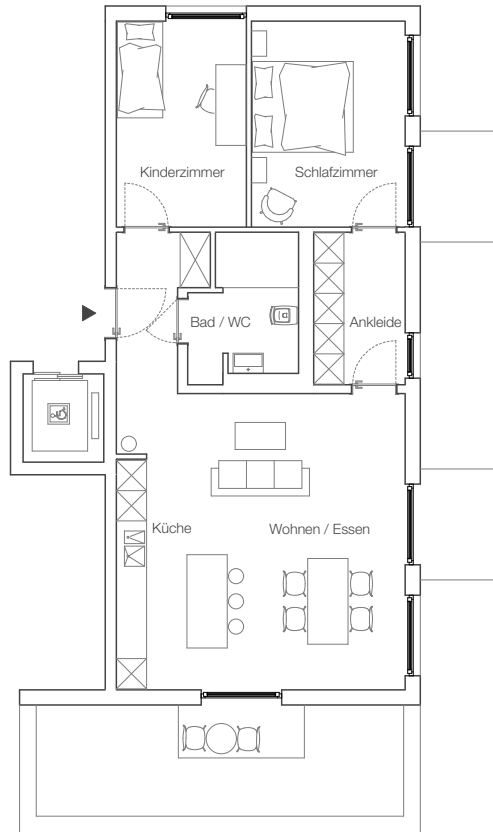


Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Flächenangaben sind als ungefähre Werte zu verstehen. Balkone, Terrassenflächen und Nutzflächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet.

| Gesch | Raumbezeichnung | Grundfl. gepl. [m²] | Faktor | Fläche nach WoFIV [m²] | Faktor | Fläche nach DIN 277 [m²] |
|---------------|--------------------|------------------------|--------|---------------------------|--------|-----------------------------|
| EG | Diele | 5,59 | 100% | 5,59 | 97% | 5,42 |
| EG | Badezimmer | 7,12 | 100% | 7,12 | 97% | 6,91 |
| EG | Schlafzimmer | 13,68 | 100% | 13,68 | 97% | 13,27 |
| EG | Wohn-/Esszimmer | 32,21 | 100% | 32,21 | 97% | 31,24 |
| EG | Terrasse | 26,12 | 50% | 13,06 | 100% | 26,12 |
| EG | Kinderzimmer | 16,4 | 100% | 16,4 | 97% | 15,91 |
| EG | Garderobe | 5,78 | 100% | 5,78 | 97% | 5,61 |
| UG | Gästebad | 3,95 | 50% | 1,975 | 97% | 3,83 |
| UG | Hobbyraum / Keller | 22,74 | 50% | 11,37 | 97% | 22,06 |
| UG | Lichthof | 3,66 | 50% | 1,83 | 97% | 3,55 |
| Summe Flächen | | 137,25 | | 109,015 | | 133,92 |

Wohnung 03

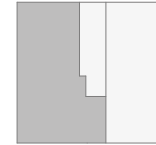
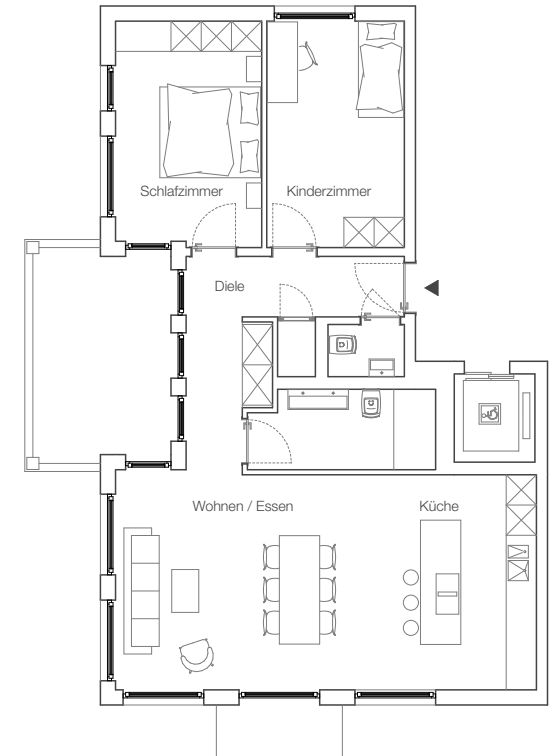
3-Zimmer Wohnung mit Balkongarten im 1.OG



| Gesch | Raumbezeichnung | Grundfl. gepl.[m²] | Faktor | Fläche nach WoFIV [m²] | Faktor | Fläche nach DIN 277 [m²] |
|---------------|-------------------|-----------------------|--------|---------------------------|--------|-----------------------------|
| 1.OG | Diele | 4,51 | 100% | 4,51 | 97% | 4,37 |
| 1.OG | Badezimmer | 5,6 | 100% | 5,6 | 97% | 5,43 |
| 1.OG | Kinderzimmer | 10,42 | 100% | 10,42 | 97% | 10,11 |
| 1.OG | Schlafzimmer | 12,46 | 100% | 12,46 | 97% | 12,09 |
| 1.OG | Balkon | 2,8 | 50% | 1,4 | 100% | 2,80 |
| 1.OG | Garderobe | 5,49 | 100% | 5,49 | 97% | 5,33 |
| 1.OG | Wohn- / Esszimmer | 33,4 | 100% | 33,4 | 97% | 32,40 |
| 1.OG | Balkon | 2,8 | 50% | 1,4 | 100% | 2,80 |
| 1.OG | Dachterrasse | 2,62 | 50% | 1,31 | 100% | 2,62 |
| Summe Flächen | | 80,1 | | 75,99 | | 77,94 |

Wohnung 04

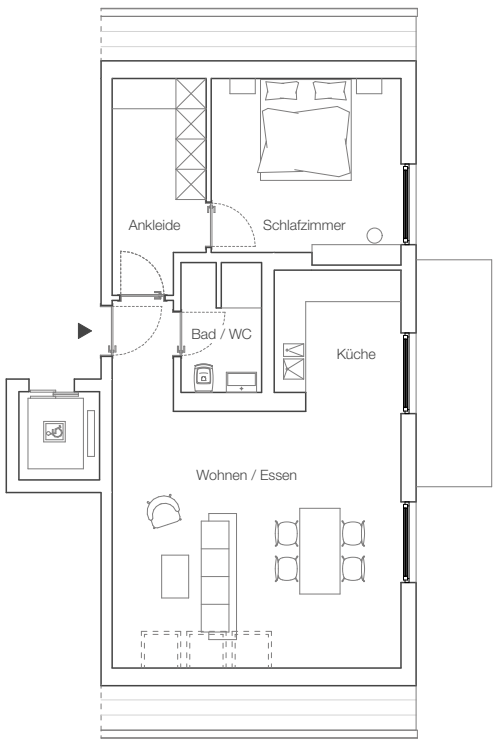
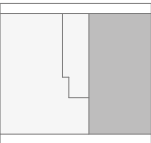
3-Zimmer Wohnung mit großer Loggia im 1.OG



| Gesch | Raumbezeichnung | Grundfl. gepl.[m²] | Faktor | Fläche nach WoFIV [m²] | Faktor | Fläche nach DIN 277 [m²] |
|---------------|--------------------|-----------------------|--------|---------------------------|--------|-----------------------------|
| 1.OG | Diele | 9,69 | 100% | 9,69 | 97% | 9,40 |
| 1.OG | WC | 1,57 | 100% | 1,57 | 97% | 1,52 |
| 1.OG | HW / Abstellkammer | 0,83 | 100% | 0,83 | 97% | 0,81 |
| 1.OG | Kinderzimmer | 12,15 | 100% | 12,15 | 97% | 11,79 |
| 1.OG | Schlafzimmer | 12,84 | 100% | 12,84 | 97% | 12,45 |
| 1.OG | Balkon | 11,68 | 50% | 5,84 | 100% | 11,68 |
| 1.OG | Bad | 5,73 | 100% | 5,73 | 97% | 5,56 |
| 1.OG | Wohn- / Esszimmer | 24,89 | 100% | 24,89 | 97% | 24,14 |
| 1.OG | Balkon | 2,19 | 50% | 1,095 | 100% | 2,19 |
| 1.OG | Küche | 10,29 | 100% | 10,29 | 97% | 9,98 |
| Summe Flächen | | 91,86 | | 84,925 | | 89,52 |

Wohnung 05

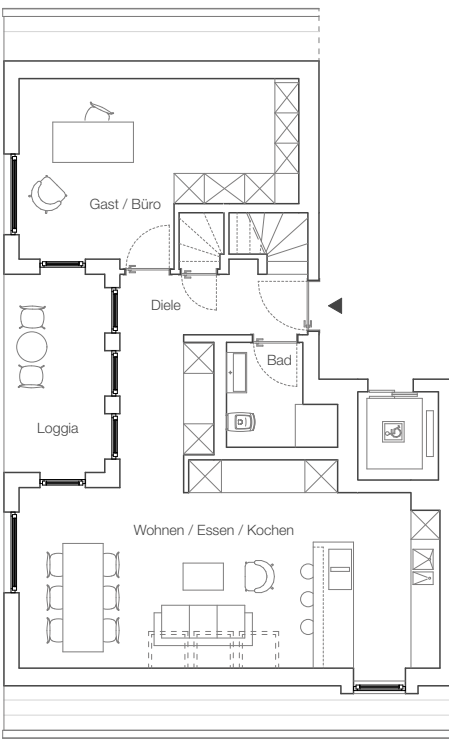
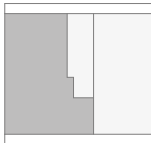
2,5-Zimmer Wohnung mit Balkon im 2.OG



| Gesch | Raumbezeichnung | Grundfl. gepl.[m²] | Faktor | Fläche nach WoFIV [m²] | Faktor | Fläche nach DIN 277 [m²] |
|---------------|-------------------|------------------------|--------|----------------------------|--------|------------------------------|
| 2.OG | Diele | 2,61 | 100% | 2,61 | 97% | 2,53 |
| 2.OG | Bad | 4,03 | 100% | 4,03 | 97% | 3,91 |
| 2.OG | Wohn- / Esszimmer | 29 | *1 | 26,16 | 97% | 28,13 |
| 2.OG | Küche | 6,78 | 100% | 6,78 | 97% | 6,58 |
| 2.OG | Balkon | 6,02 | 50% | 3,01 | 100% | 6,02 |
| 2.OG | Schlafzimmer | 13,43 | *1 | 11,55 | 97% | 13,03 |
| 2.OG | Garderobe | 7,34 | *1 | 6,42 | 97% | 7,12 |
| Summe Flächen | | 69,21 | | 60,56 | | 67,3143 |

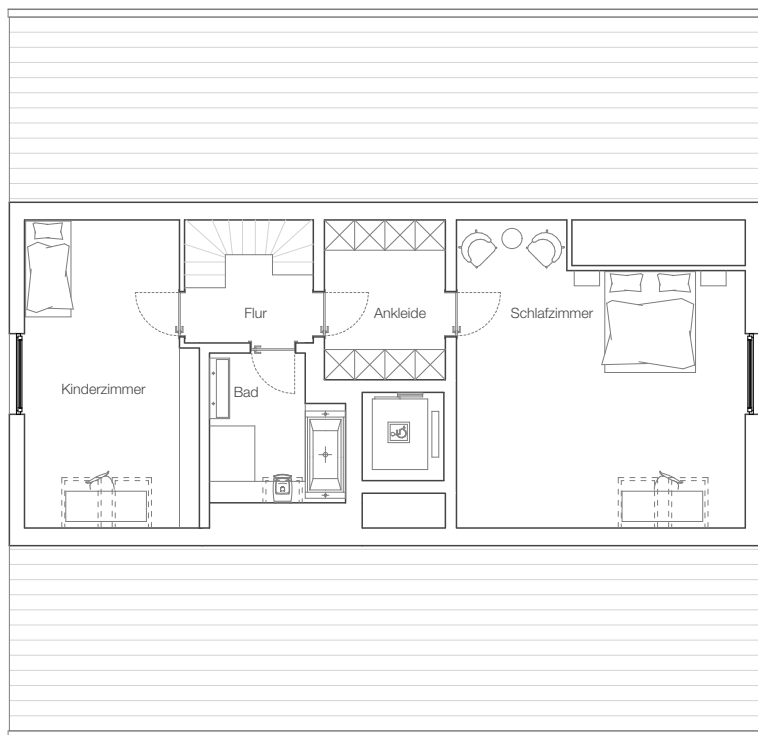
Wohnung 06

4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Loggia im 2.OG



| Gesch | Raumbezeichnung | Grundfl. gepl.[m²] | Faktor | Fläche nach WoFIV [m²] | Faktor | Fläche nach DIN 277 [m²] |
|---------------|--------------------|------------------------|--------|----------------------------|--------|------------------------------|
| 2.OG | Diele | 9,12 | 100% | 9,12 | 97% | 8,85 |
| 2.OG | Bad | 3,7 | 100% | 3,7 | 97% | 3,59 |
| 2.OG | HW / Abstellkammer | 0,5 | 100% | 0,5 | 97% | 0,49 |
| 2.OG | Gästezimmer | 15,79 | *1 | 13,04 | 97% | 15,32 |
| 2.OG | Loggia | 7,18 | 50% | 3,59 | 100% | 7,18 |
| 2.OG | Wohn- / Esszimmer | 24,92 | *1 | 21,77 | 97% | 24,17 |
| 2.OG | Küche | 7,12 | *1 | 6,54 | 97% | 6,91 |
| DG | Schlafzimmer | 31,24 | *1 | 27,31 | 97% | 30,30 |
| DG | Garderobe | 7,61 | *1 | 6,41 | 97% | 7,38 |
| DG | Diele | 3,46 | 100% | 3,46 | 97% | 3,36 |
| DG | Bad | 7,27 | *1 | 7,27 | 97% | 7,05 |
| DG | Kinderzimmer | 20,18 | *1 | 16,91 | 97% | 19,57 |
| Summe Flächen | | 138,09 | | 119,62 | | 134,16 |





0 1 5

Im Rahmen der Wohnflächenverordnung werden Dachschrägen nicht zu 100% berücksichtigt. Nach WoFIV zählen nur Flächen mit einer Raumhöhe von mehr als 2m zu 100% zur Wohnfläche. Flächen mit einer Raumhöhe zwischen 1m und 2m werden zu 50% berücksichtigt und Flächen mit einer Höhe von unter 1m werden gar nicht zugerechnet.

Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Flächenangaben sind als ungefähre Werte zu verstehen. Balkone, Terrassenflächen und Nutzflächen im UG sind jeweils zu 1/2 angerechnet.





