



**Drei Stadthäuser.  
Viel Liebe zum Detail.**



# Nachhaltigkeit beginnt mit zeitlosem Design und höchster Qualität.

*Michael Fürstenberg  
Geschäftsführender Gesellschafter*

# Mehr bedeutsame Momente. Mehr Zeit mit der Familie. Mehr nachhaltigen Lifestyle.



Wer sich den Traum vom eigenen Haus verwirklichen will, setzt zurecht höchste Anforderungen und baut am besten auf zuverlässige Partner, die für erstklassige Qualität und Transparenz stehen.

Wir sind ein engagiertes Team aus Immobilienexperten, Projektentwicklern und Architekten, das sich das Ziel gesetzt hat, zusammen mit erfahrenen Bauunternehmern moderne Lebensräume zu schaffen, die begeistern!

Unsere Stadthäuser im Steinachtalweg verkörpern einen zukunftsweisenden Anspruch und verbinden urbane Nähe mit nachhaltigem Lifestyle in einer ruhigen und grünen Umgebung – und das alles ganz nah zur Münchner Innenstadt sowie zu den Bergen.

Im Fasangarten, einem ehemaligen Jagdrevier, findet sich alles, was es braucht, um lebenswert zu wohnen.

Beste Voraussetzungen für ein neues Zuhause mit höchstem Wohlfühlfaktor.

Christoph Dammert  
Geschäftsführender Gesellschafter

Michael Fürstenberg  
Geschäftsführender Gesellschafter



Unverbindliche Illustration – enthält ggfs. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

**Der Baubeginn ist bereits erfolgt; voraussichtliche Bezugsfertigkeit wird Ende 2024 angestrebt. Die vollständige Fertigstellung inklusive Außenanlagen ist für Frühjahr 2025 geplant. Die Häuser werden von einem regionalen, inhabergeführten Bauunternehmen auf real geteilten Grundstücken errichtet.**

Das von uns beauftragte Bauunternehmen verfügt über viel Erfahrung, beste Referenzen und steht für zuverlässige Qualität.

Die Häuser werden schlüsselfertig gebaut, Materialauswahl und Ausführungsqualität regelt eine detaillierte Baubeschreibung.

Im Festpreis sind unter anderem auch der Garagenstellplatz sowie umfangreiche Außenanlagen enthalten.

Abhängig vom weiteren Baufortschritt kannst Du im Rahmen des technisch Möglichen und rechtlich Zulässigen auf die konkrete Umsetzung der Planung Einfluss nehmen, vom größeren Sonderwunsch bis zu kleinsten Ausstattungsdetails.

Zu Deiner Sicherheit und zur Qualitätskontrolle begleitet und dokumentiert ein unabhängiger Gutachter des TÜV Süd die Bauausführung in den wichtigsten Bauphasen. Nach Baufertigstellung begleitet der Gutachter die Abnahme - das schafft Transparenz und Vertrauen und stellt Deine Investition auf eine sichere Basis.





Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

**Idyllisch wohnen auf einem attraktiven Grundstück im Fasangarten, umgeben von gepflegten Gärten und alten Baumbeständen.**

In einer ruhigen Anwohnerstraße entstehen drei Stadthäuser mit großen, nach Süden und Westen ausgerichteten Terrassen und lauschigen Gärten.

Das Ensemble wird geprägt von zeitloser Architektur, klaren Linien und einer exquisiten Ausstattung.

Jedes der drei Stadthäuser verfügt über einen harmonisch aufgeteilten Wohn- und Essbereich mit offener Küche, drei Schlafzimmer in den oberen Stockwerken, lichtdurchflutete Bäder mit Badewanne und bodengleicher Dusche, ein Gäste-WC und weitere Räume im Untergeschoss.

Die Master-Etage im Dachgeschoss bietet ein großzügiges Master-Schlafzimmer, ein exklusives Master-Bad mit bodengleicher Dusche sowie teilweise eine separate Ankleide. Zusätzlich entsteht ein ruhiger Platz, der sich auch ideal für ein Home-office eignet.

Über vier Ebenen verteilt bieten sich zahlreiche Nutzungs- und Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie, vom privaten Fitnessraum bis zum gemütlichen Wohnzimmer. Helle Räume mit bodentiefen Fenstern und die großen Terrassen mit Gärten erweitern den Wohnraum nach außen und bieten genügend Platz für Grillabende und zum Sonnenbaden.

Du träumst von Deiner eigenen Sauna oder möchtest die Raumaufteilung an Deine Bedürfnisse anpassen? Konkrete Umgestaltungswünsche besprechen wir gerne persönlich und gemeinsam mit unseren Architekten.

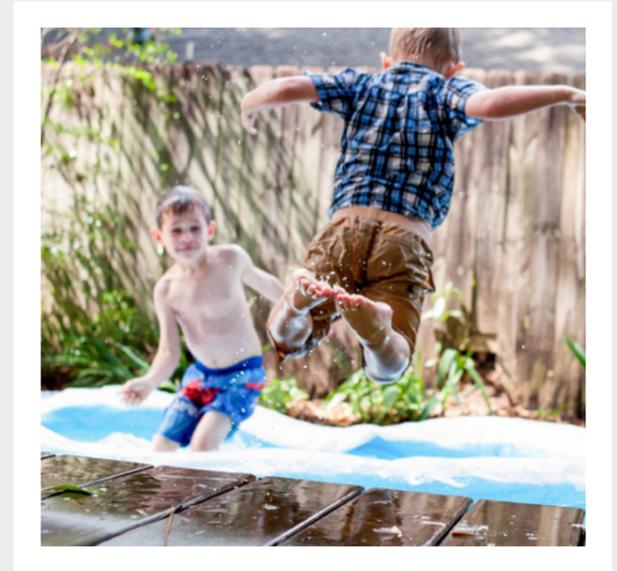
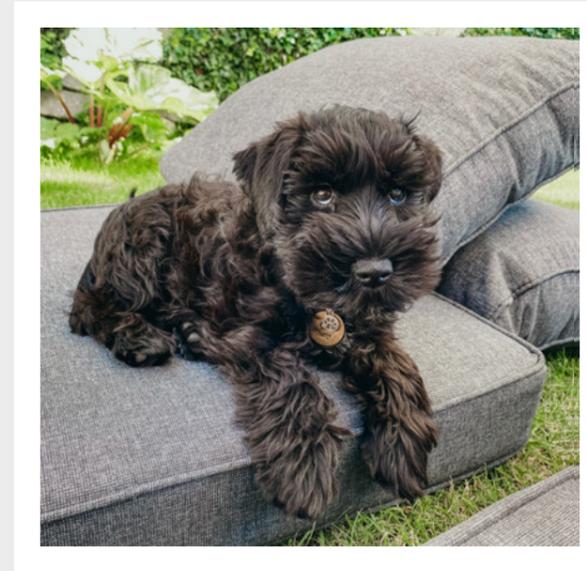


**Heimat ist kein Ort,  
Heimat ist ein Gefühl.**

# GARTENPARTY-READY. AB TAG EINS.

Die Außenanlagen, bestehend aus Rollrasen, Terrassenbelägen, Zuwegungen, Mülltonnenboxen und Einfriedungen sind bereits im Leistungsumfang enthalten.

Die weitere Gestaltung Deines Gartens ist Dir überlassen: Vom Gartenhäuschen über den Whirlpool bis hin zum Koi-Teich ist alles möglich – ganz nach Deinem Geschmack.



**Betonwerksteine** für Terrasse, Balkon, Hauseingang und Zuwegung



**Doppelstabmattenzaun** zur hochwertigen Abgrenzung Deines Eigentums



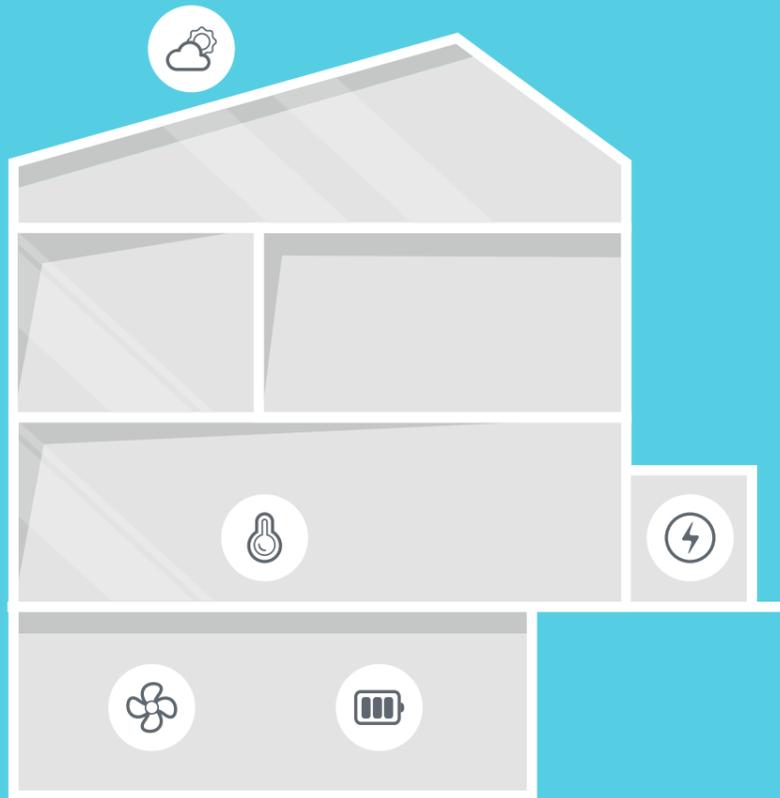
**Rollrasen** für den schönsten Garten in der Nachbarschaft ab dem ersten Tag





Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

# TECHNIK, DIE ÜBERZEUGT ...



Das wärmedämmende Ziegelmauerwerk kann die Raumfeuchtigkeit aufnehmen, speichern und wieder abgeben und wirkt wie ein natürlicher Feuchteregler.

Im Zusammenspiel mit den dreifachverglasten Fenstern und einer innen aufgestellten energieeffizienten und umweltfreundlichen Luft-Wasser-Wärmepumpe entsteht so ein angenehmes Wohnraumklima im ganzen Haus.

**A+**

**Klimafreundlich & zukunftssicher**  
dank wirtschaftlicher Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gebäudeenergieklasse A+



**Luft-Wasser-Wärmepumpe**  
Hocheffizientes Heizungssystem mit App-Steuerung und optionaler Kühlfunktion für das perfekte Wohnklima



**Moderne Fußbodenheizung**  
mit thermostatgesteuerter Einzelraumregelung für eine angenehme Wohnatmosphäre



**Photovoltaik (optional)**  
Strom produzieren, Nebenkosten senken und gleichzeitig die Umwelt schonen. Leerrohre sind bereits vorbereitet



**Batteriespeicher (optional)**  
zur Verbesserung der Unabhängigkeit vom Stromnetz



**Vorbereitung E-Mobilität**  
Leitungen für den Anschluss einer Wallbox sind bereits gelegt

# ... DESIGN, DAS BEGEISTERT



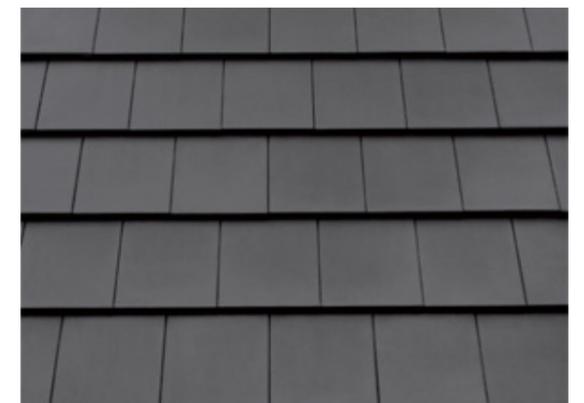
**Eingangstüre** mit klarer Designsprache und integriertem Fingerprint-Zutrittssystem



**Kunststofffenster** mit elektrisch betriebenen Aluminium-Rolläden in Anthrazit



**Videogegensprechanlage** für Sicherheit und höchsten Komfort



**Dachsteine** in Anthrazit mit der klaren Linieneinführung eines Architekturdesign-Klassikers



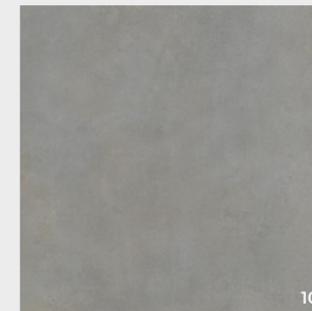
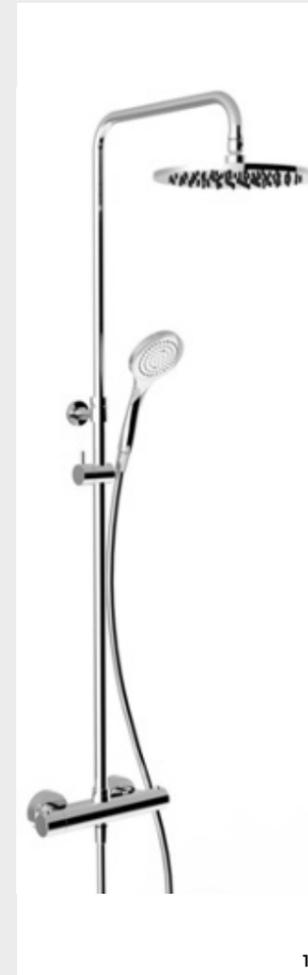
Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

# Dein Haus. Dein Stil.

Wir arbeiten mit renommierten Herstellern, wie zum Beispiel Kaldewei, Vigour, Gessi, IDEA Group und Grohe, deren Sanitärgegenstände und Armaturen höchste Qualitätsstandards erfüllen und für beeindruckenden Komfort sorgen.

In allen Wohn- und Schlafräumen, Fluren, der Küche sowie dem Hobbyraum werden elegante Eichen-Dielenböden verlegt. In den Bädern und WCs werden Böden und Wände mit hochwertigem Feinsteinzeug belegt.

- 1 Thermostatbrause**  
GESSI Minimalistic Shower
- 2 Einhebelmischer**  
GROHE Essence
- 3 Waschtisch**  
KALDEWAI Puro
- 4 Schalter- und Steckdosenprogramm**  
GIRA E2
- 5 Parkett**  
Eiche natur, gebürstet, geölt, gefast
- 6 Wannenrandarmatur**  
GROHE Essence
- 7 Handwaschbecken**  
IDEA Group J
- 8 Einhebelmischer**  
GESSI Via Tortona
- 9 Türklinken**  
GRIFFWERK Lucia Edelstahl matt
- 10 Fliesen**  
Badia - grau/taupe - 60x60 cm
- 11 Fliesen**  
Striano - Carbon black - 60x60 cm
- 12 Handtuchhaken**  
VIGOUR Derby



Abbildungen zum Teil symbolisch. Maßgeblich ist die in der Baubeschreibung festgelegte Ausstattung.



Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

# München. Nicht Berlin.

Ob Wirtschaft, Bildung, Infrastruktur oder Sicherheit: München ist eine „Bilderbuchstadt“, so auch die New York Times, eine weltoffene Metropole mit besten Zukunftsperspektiven.

Die Metropolregion München gehört zu den attraktivsten Wirtschaftsräumen Europas (mit der höchsten Kaufkraft im Großstadtvergleich).

Die Branchenvielfalt und der ausgewogene Mix aus Großunternehmen, Mittelstand und Handwerk sorgen für ein innovatives Umfeld und eine stabile Wirtschaftsstruktur.

Dies macht den Großraum München zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort, der sogar in den letzten beiden Jahren noch Zuwächse verzeichnen konnte und hohe Investitionssummen aufweist.

Im deutschlandweiten „Städteranking“ des IW-Instituts liegt München in Sachen Wirtschaftsniveau und -dynamik auf Rang eins.

Als zweitgrößter Hochschulstandort Deutschlands bietet die Landeshauptstadt Talenten aus der ganzen Welt ein dynamisches, innovatives Umfeld, allein die TUM hat bislang bereits 16 Nobelpreisträger in Physik, Chemie und Medizin hervorgebracht.

Gerade auf junge, gut ausgebildete Arbeitskräfte wirkt die bayerische Metropole wie ein Magnet und ist als Wohnort stark nachgefragt.

Prognosen zu wirtschaftlicher Anziehungskraft und Zuzug lassen auch künftig eine starke Nachfrage nach Immobilien erwarten.

Aktuell leben hier etwa 1,5 Millionen Menschen, bis 2040 sollen es über 1,8 Millionen sein.

Die hervorragende Anbindung per Flugzeug, ÖPNV, Bahn und Straße verbindet München mit Europa und der Welt.

Die Stadt hat traumhafte Kultur- und Shopping-Angebote zu bieten. Gleichzeitig ist der Freizeitfaktor unvergleichlich: In kürzester Zeit raus aus der Stadt und ab ins wunderschöne Alpenvorland.





Marienplatz

Olympiapark

BMW-Welt

Steinachtalweg 3

Werksviertel

Allianz-Arena

A8 Salzburg



## Fasangarten: vom Jagdrevier zum Wohngebiet

Die wohl bekannteste Siedlung in Obergiesing ist der im Südosten der Landeshauptstadt gelegene Fasangarten, der seit 2009 auch offiziell diesen Namen trägt. Der idyllische Stadtbezirk war ursprünglich tatsächlich ein Jagdrevier für Fasane, sein poetischer Name rührt vom spätklassizistischen Forsthaus bei Perlach, dem auch eine Fasanenzucht angegliedert war.

Heute bildet die ehemals wilde Siedlung Fasangarten zusammen mit Obergiesing den Münchner Stadtbezirk 17, man ist ganz nahe auf dem Weg in die Alpen und dennoch mit gleich zwei S-Bahn-Linien, der S3 und S4, bestens an den öffentlichen Nahverkehr und das Zentrum angebunden. In weniger als einer Viertelstunde ist man von dort am Marienplatz oder auch im quirligen Haidhausen, am Kulturzentrum Gasteig, falls im Cincinnati-Kino um die Ecke gerade nicht die Lieblings-Blockbuster laufen. Der Münchner Flughafen ist mit dem Auto bequem in ca. 35 Minuten zu erreichen, zum Münchner Hauptbahnhof gelangt man in rund 20 Minuten.

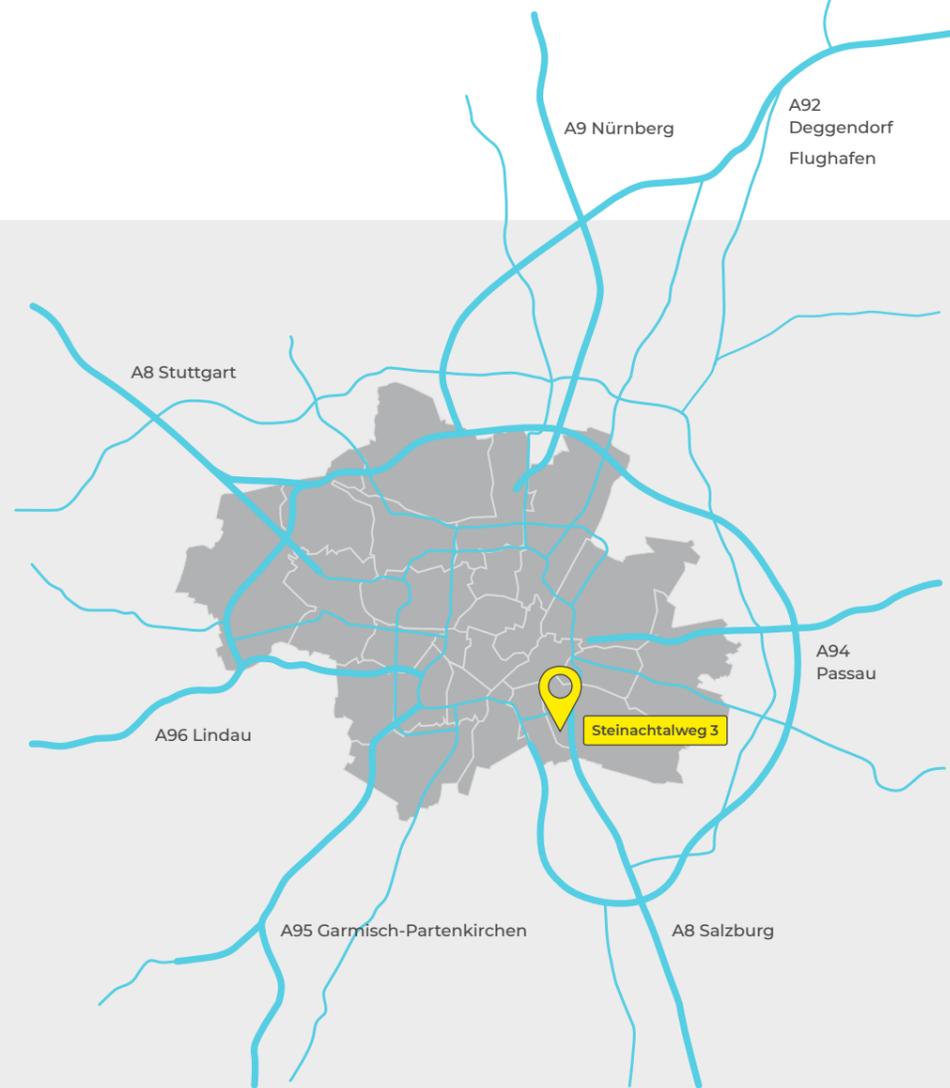
Neben dem unschlagbaren Mobilitätsfaktor findet man in diesem Viertel alle Vorteile aus Stadtleben und weitläufiger Natur mit vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Ob Tennis, Fitness, Mountainbiken oder Golf spielen auf den schönsten Golfplätzen der Region: Das Umfeld im Steinachtalweg bietet in nächster Nähe für jeden etwas.

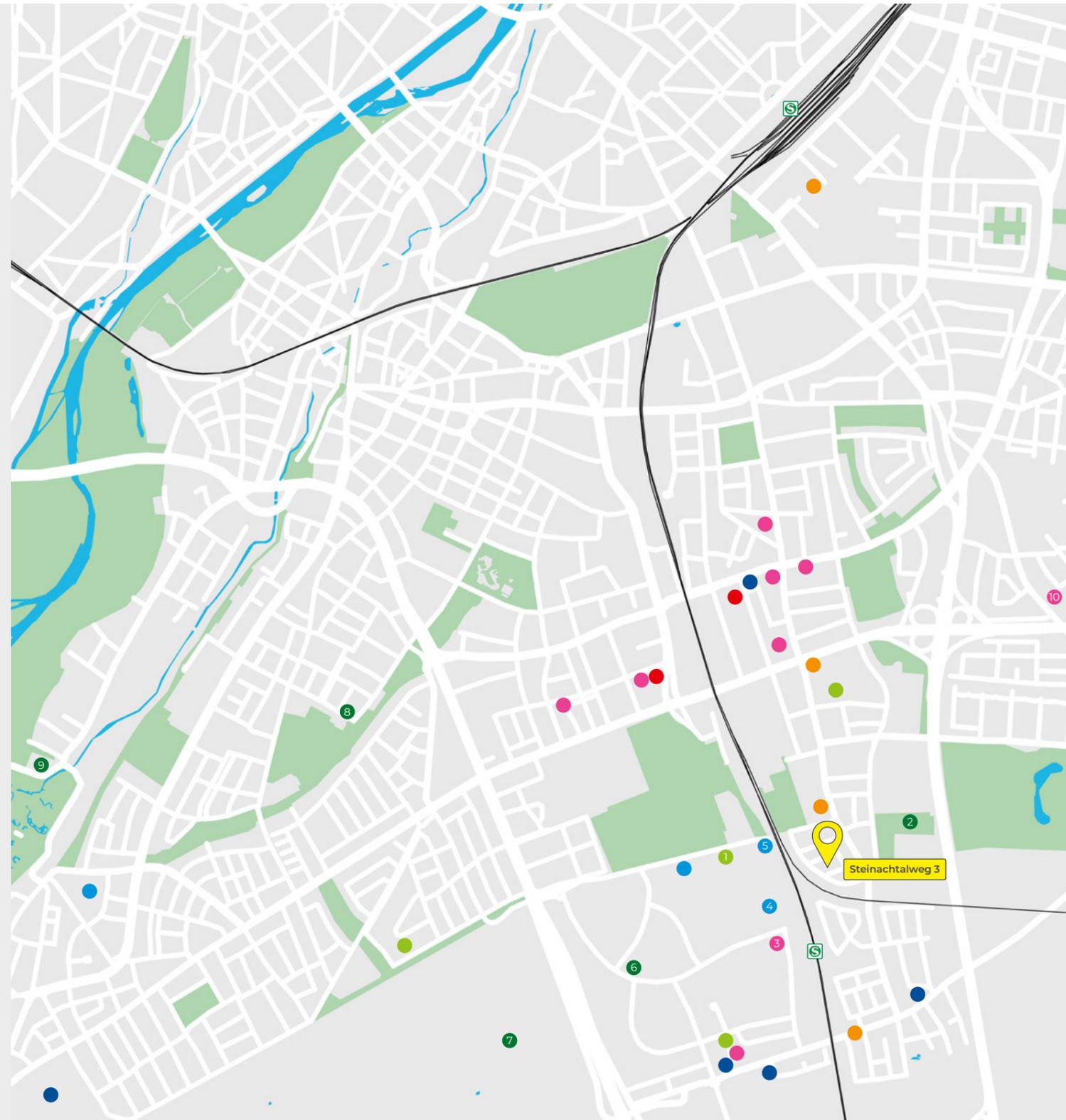
Die Naherholungsgebiete, Berge und Seen sind von hier aus schnell erreichbar und mit der idealen Anbindung an die A8 liegen Österreich und Italien gleich näher.

Die weitgehend erhaltene Einfamilienhaus- und Kleinsiedlungsstruktur mit großzügigen Grünflächen sowie die Nähe zu einem breiten Spektrum von Kinderbetreuungseinrichtungen machen diesen Stadtteil zu einer beliebten Wohngegend mit hoher Lebensqualität und einem ausgezeichneten Freizeitwert für Familien. Neben der Lincoln-Grundschule und mehreren Gymnasien befindet sich auch die Europäische Schule mit Europäischem Kindergarten in Fuß- und Fahrradentfernung – ein Ort der Vielfalt und perfekt für ein internationales Umfeld.

# Lage. Lage. Lage.



- Sport, Freizeit
- Kindertagesstätte, Kindergarten, Hort
- Schule
- Arzt
- Restaurant
- Apotheke
- Einkaufen



Zu Fuß		Min.	m
1	Städtische Kindertagesstätte	5	550
2	Sportgelände/Tennis DIK Fasangarten	6	600
3	S-Bahn Fasangarten	8	800
3	Einkaufsmarkt HIT/Bäckerei	8	800
4	Europäische Schule mit Kindergarten	9	850

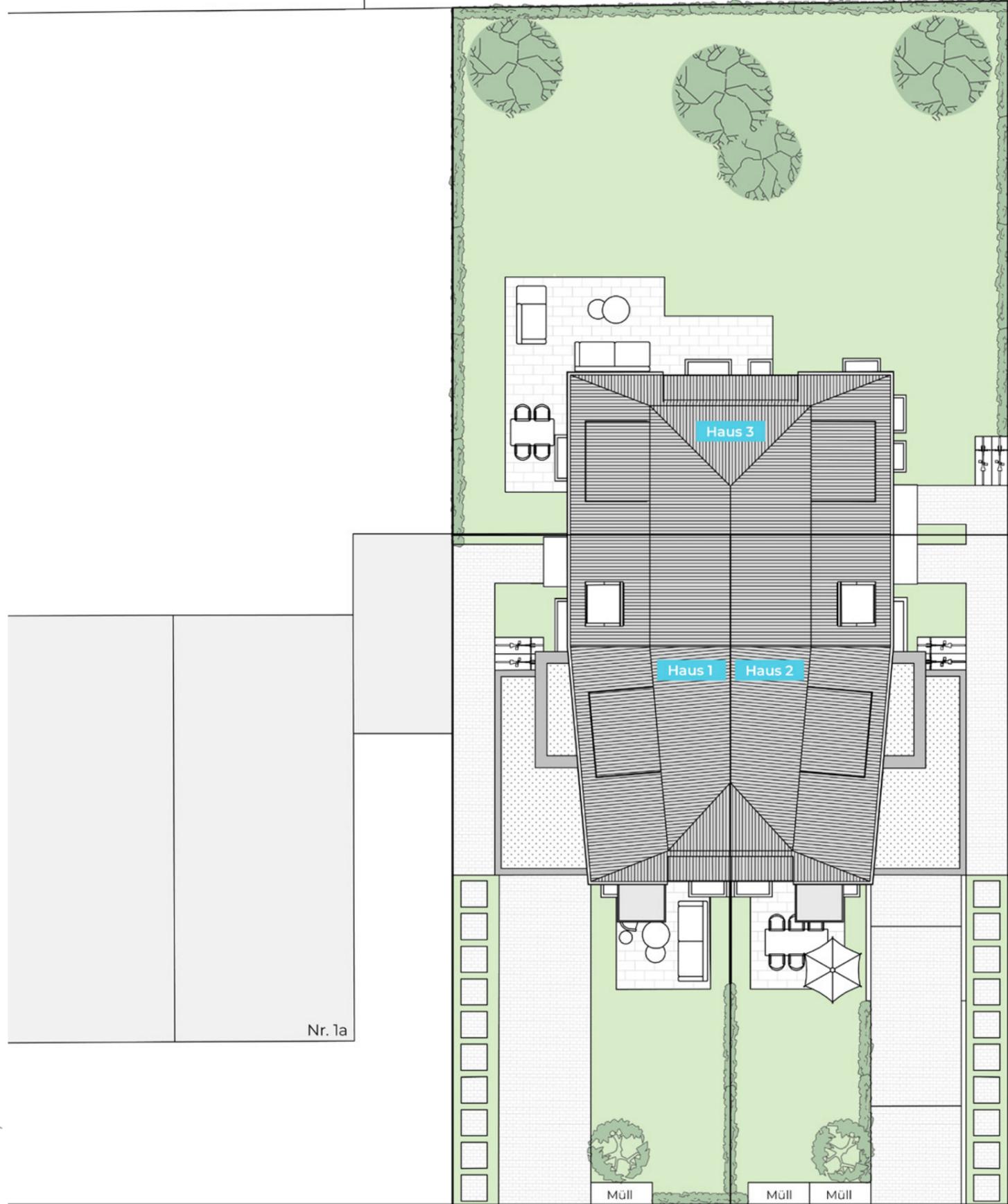
Mit öffentlichen Verkehrsmitteln		Min.	
S	Ostbahnhof	6	
	Marienplatz	13	
	Hauptbahnhof	16	
	Universität	18	
	Flughafen MUC	54	

Mit dem Fahrrad		Min.	km
5	Helene-Habermann-Gymnasium	2	0,5
6	Kino Cincinatti	6	1,7
7	Perlacher Forst	8	2,6
8	Hallenbad Giesing	14	3,8
9	Tierpark Hellabrunn	20	5,9

Mit dem Auto		Min.	km
10	Garten-Center Seebauer	5	3,4
	Einkaufszentrum PEP Neuperlach	8	14,3
	Münchner Golfclub e.V.	10	7,7
	Klinik Neuperlach	11	5,1
	Flughafen MUC	35	40

# Lageplan

M 1:150 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24



## Maßstab 1:150

Im Original-Exposé maßstabsgetreu.  
Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem  
Druck auf einem privaten Drucker hängt  
der Maßstab von der Darstellungsgröße  
des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten  
Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße  
entnehmen.

# Wohnflächen

Haus 1	
Wohnfläche	ca. 133,3 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	ca. 160,9 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 174 m <sup>2</sup>

## Erdgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Entrée	3,2	3,2
Kochen	11,5	11,5
Wohnen/Essen	20,3	20,3
Terrasse	9,4	4,7
<b>EG gesamt</b>	<b>44,4</b>	<b>39,7</b>

## Obergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 1	12,9	12,9
Kind 2	14,9	14,9
Bad	8,8	8,8
Flur	4,1	4,1
Balkon	1,7	0,9
<b>OG gesamt</b>	<b>42,4</b>	<b>41,6</b>

## Dachgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Schlafen	17,9	12,7
Bad	3,9	3,9
Flur	2,7	2,7
Ankleide/Home Office	11,5	8,0
<b>DG gesamt</b>	<b>36,0</b>	<b>27,3</b>

## Untergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby (kein Aufenthaltsraum)	25,4	22,7
WC	2,1	2,1
Technik	10,7	
<b>UG gesamt</b>	<b>38,1</b>	<b>24,7</b>

Auf die Wohnfläche werden WCs/Bäder, wohnraumartig ausgebauter Hobbyräume/-bereiche und Flure im Untergeschoss (soweit vorhanden) voll sowie Balkone, Terrassen und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.

Haus 2	
Wohnfläche	ca. 133,4 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	ca. 160,7 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 174 m <sup>2</sup>

## Erdgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Entrée	7,8	7,8
Kochen	5,1	5,1
Wohnen/Essen	21,0	21,0
Vorrat	1,6	1,6
Terrasse	8,7	4,3
<b>EG gesamt</b>	<b>44,2</b>	<b>39,8</b>

## Obergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 1	12,9	12,9
Kind 2	14,9	14,9
Bad	8,8	8,8
Flur	4,1	4,1
Balkon	1,7	0,9
<b>OG gesamt</b>	<b>42,4</b>	<b>41,6</b>

## Dachgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Schlafen	17,9	12,7
Bad	3,9	3,9
Flur	2,7	2,7
Ankleide/Home Office	11,5	8,0
<b>DG gesamt</b>	<b>36,0</b>	<b>27,3</b>

## Untergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby (kein Aufenthaltsraum)	14,2	14,2
Flur	11,2	8,5
WC	2,1	2,1
Technik	10,7	
<b>UG gesamt</b>	<b>38,1</b>	<b>24,7</b>

Haus 3	
Wohnfläche	ca. 132,6 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	ca. 158,8 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 276 m <sup>2</sup>

## Erdgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Entrée	2,5	2,5
Kochen	11,2	11,2
Wohnen/Essen	20,8	20,8
Terrasse	27,8	13,9
<b>EG gesamt</b>	<b>62,3</b>	<b>48,4</b>

## Obergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 1	10,9	10,9
Kind 2	12,1	12,1
Bad	7,0	7,0
Flur	3,8	3,8
<b>OG gesamt</b>	<b>33,8</b>	<b>33,8</b>

## Dachgeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Schlafen	13,0	13,0
Bad	7,2	6,8
Home Office	8,3	7,3
<b>DG gesamt</b>	<b>28,5</b>	<b>27,1</b>

## Untergeschoss

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby (kein Aufenthaltsraum)	20,9	20,9
WC	2,4	2,4
Technik/Waschen	10,9	
<b>UG gesamt</b>	<b>34,2</b>	<b>23,3</b>

# Erdgeschoss



## Haus 1 – EG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Entrée	3,2	3,2
Kochen	11,5	11,5
Wohnen/Essen	20,3	20,3
Terrasse	9,4	4,7
<b>EG gesamt</b>	<b>44,4</b>	<b>39,7</b>

## Maßstab 1:100

Im Original-Exposé maßstabsgetreu. Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Auf die Wohnfläche werden WCs/Bäder, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume/-bereiche und Flure im Untergeschoss (soweit vorhanden) voll sowie Balkone, Terrassen und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.

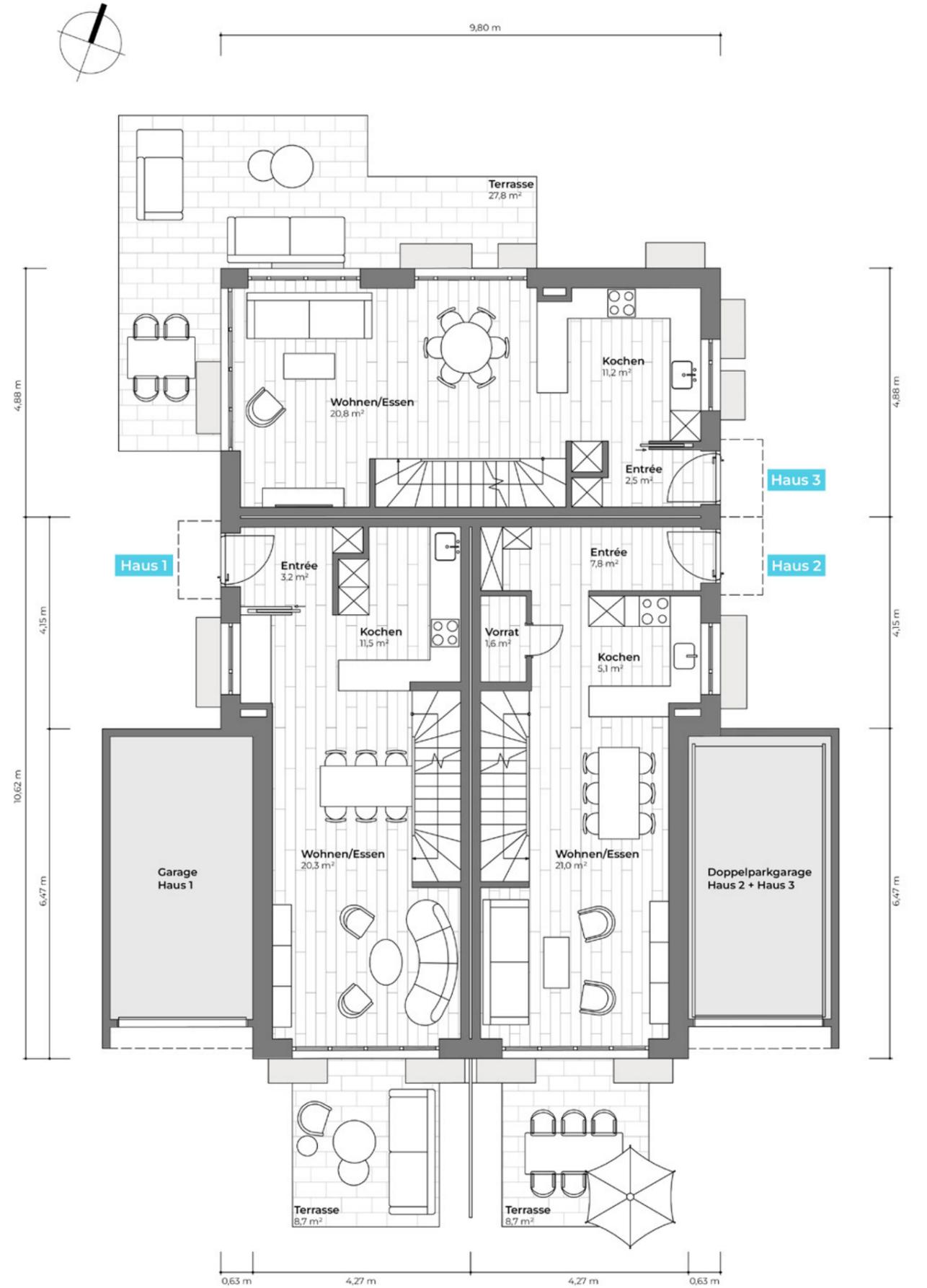
## Haus 3 – EG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Entrée	2,5	2,5
Kochen	11,2	11,2
Wohnen/Essen	20,8	20,8
Terrasse	27,8	13,9
<b>EG gesamt</b>	<b>62,3</b>	<b>48,4</b>

## Haus 2 – EG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Entrée	7,8	7,8
Kochen	5,1	5,1
Wohnen/Essen	21,0	21,0
Vorrat	1,6	1,6
Terrasse	8,7	4,3
<b>EG gesamt</b>	<b>44,2</b>	<b>39,8</b>

M 1:100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15



# Obergeschoss

M 1:100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15



Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

## Haus 3 – OG

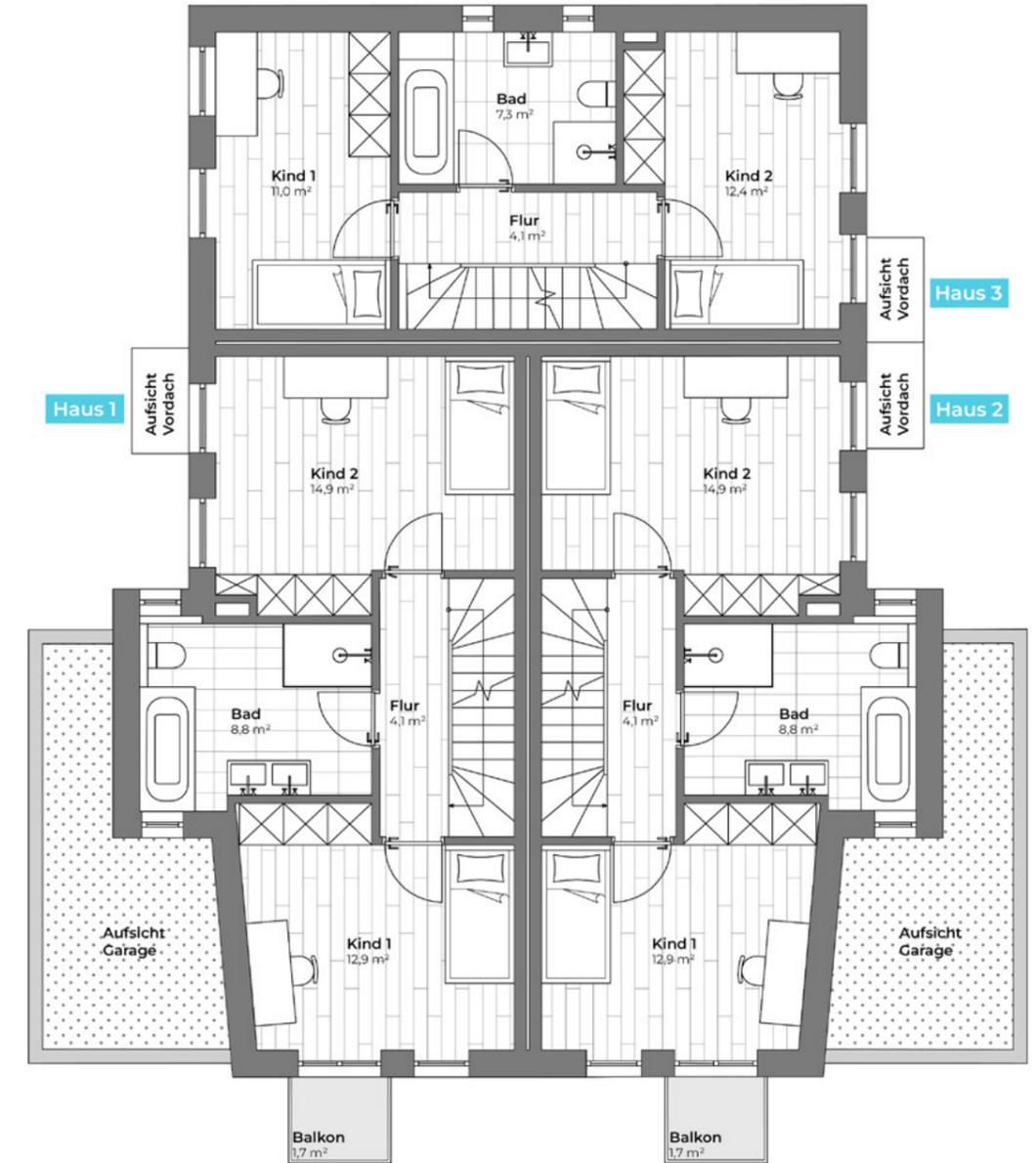
	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 1	10,9	10,9
Kind 2	12,1	12,1
Bad	7,0	7,0
Flur	3,8	3,8
<b>OG gesamt</b>	<b>33,8</b>	<b>33,8</b>

## Haus 2 – OG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 1	12,9	12,9
Kind 2	14,9	14,9
Bad	8,8	8,8
Flur	4,1	4,1
Balkon	1,7	0,9
<b>OG gesamt</b>	<b>42,4</b>	<b>41,6</b>

## Haus 1 – OG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Kind 1	12,9	12,9
Kind 2	14,9	14,9
Bad	8,8	8,8
Flur	4,1	4,1
Balkon	1,7	0,9
<b>OG gesamt</b>	<b>42,4</b>	<b>41,6</b>



## Maßstab 1:100

Im Original-Exposé maßstabsgetreu. Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Auf die Wohnfläche werden WCs/Bäder, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume/-bereiche und Flure im Untergeschoss (soweit vorhanden) voll sowie Balkone, Terrassen und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.

# Dachgeschoss

M 1:100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15



Unverbindliche Illustration – enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

## Haus 1 – DG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Schlafen	17,9	12,7
Bad	3,9	3,9
Flur	2,7	2,7
Ankleide/Home Office	11,5	8,0
<b>DG gesamt</b>	<b>36,0</b>	<b>27,3</b>

## Haus 3 – DG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Schlafen	13,0	13,0
Bad	7,2	6,8
Home Office	8,3	7,3
<b>DG gesamt</b>	<b>28,5</b>	<b>27,1</b>

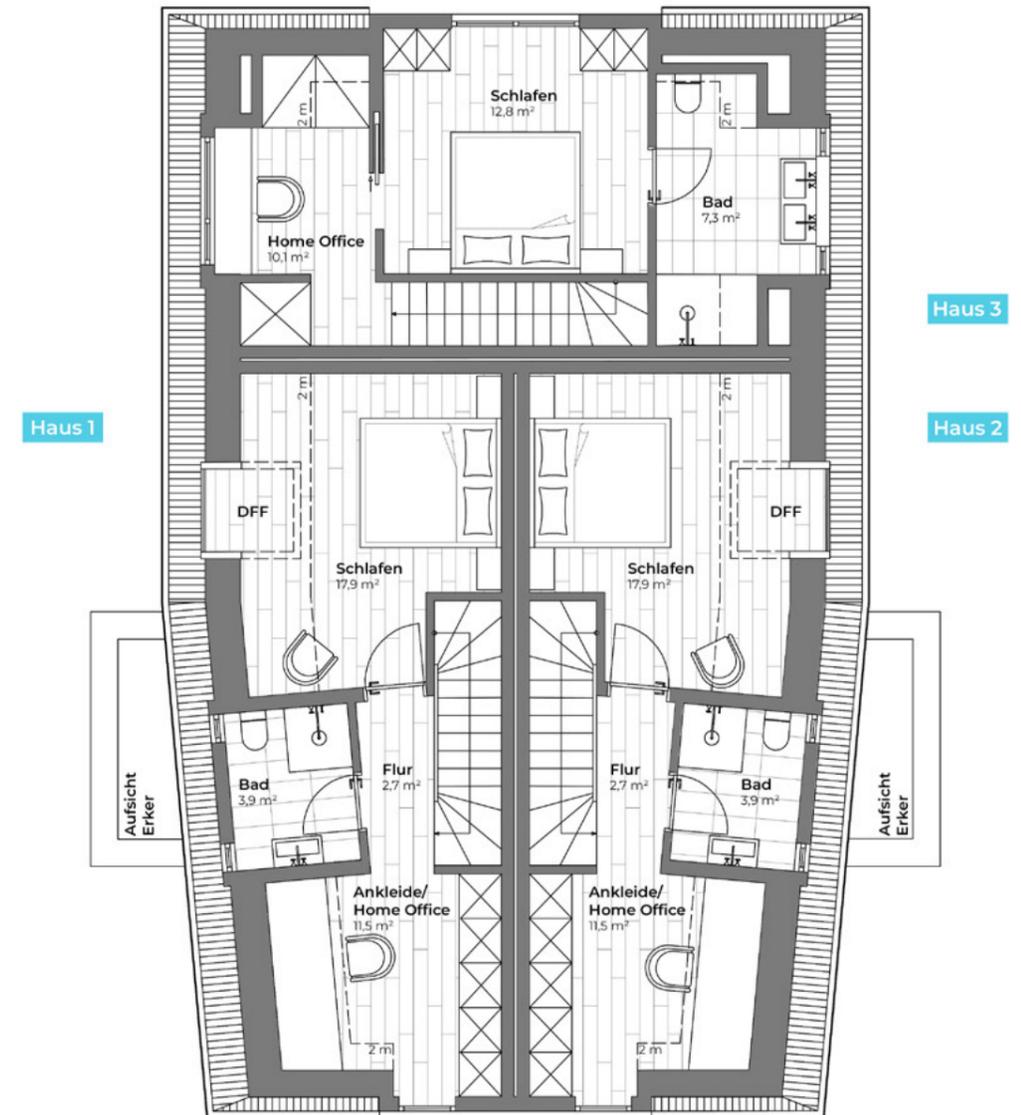
## Haus 2 – DG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Schlafen	17,9	12,7
Bad	3,9	3,9
Flur	2,7	2,7
Ankleide/Home Office	11,5	8,0
<b>DG gesamt</b>	<b>36,0</b>	<b>27,3</b>

## Maßstab 1:100

Im Original-Exposé maßstabsgetreu. Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße entnehmen.

Auf die Wohnfläche werden WCs/Bäder, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume/-bereiche und Flure im Untergeschoss (soweit vorhanden) voll sowie Balkone, Terrassen und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.



# Untergeschoss

M 1:100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15



Unverbindliche Illustration - enthält ggfls. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

## Haus 1 - UG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby (kein Aufenthaltsraum)	25,4	22,7
WC	2,1	2,1
Technik	10,7	
<b>UG gesamt</b>	<b>38,1</b>	<b>24,7</b>

## Maßstab 1:100

Im Original-Exposé maßstabsgetreu. Bei der Bildschirmanzeige bzw. dem Druck auf einem privaten Drucker hängt der Maßstab von der Darstellungsgröße des Ausdrucks ab. Mit dem angedruckten Lineal können Sie dem Plan Circa-Maße entnehmen.

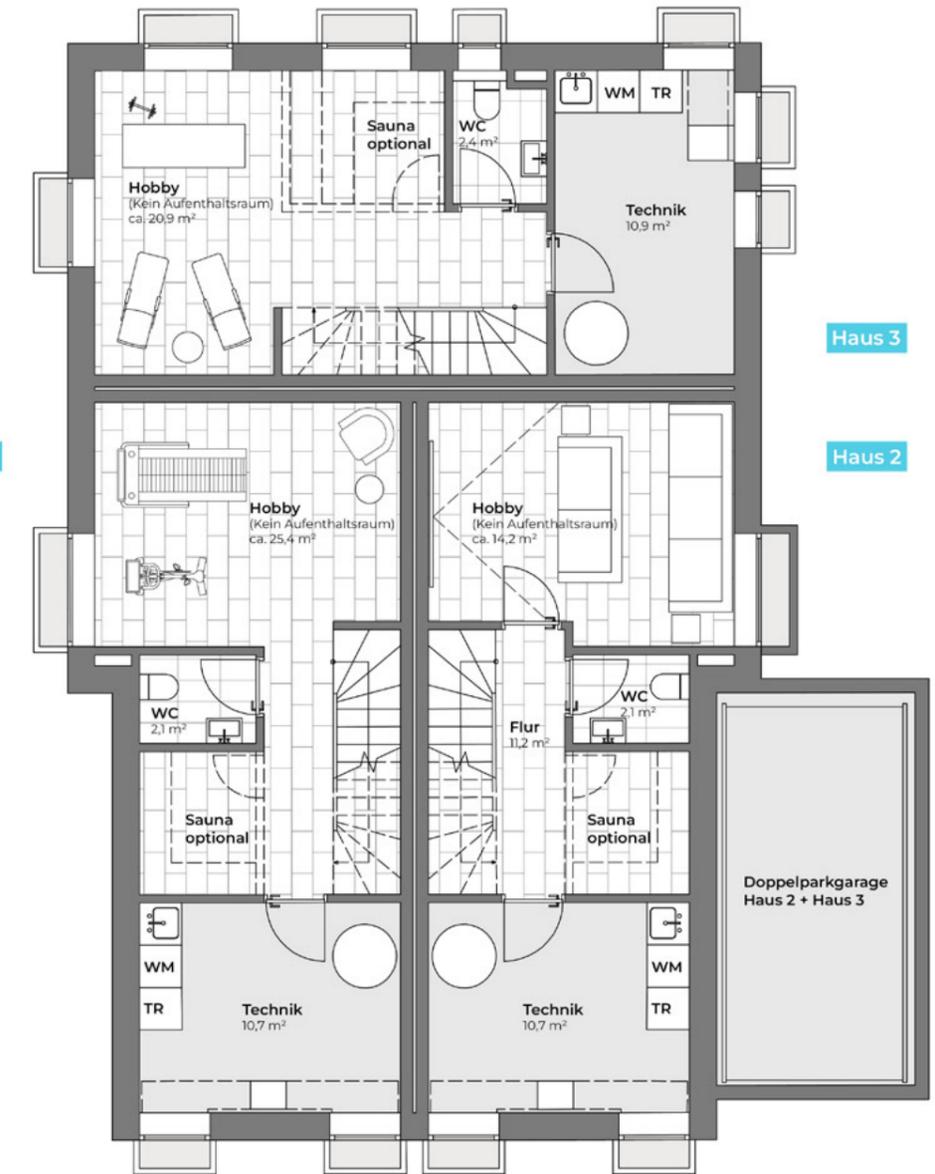
Auf die Wohnfläche werden WCs/Bäder, wohnraumartig ausgebaute Hobbyräume/-bereiche und Flure im Untergeschoss (soweit vorhanden) voll sowie Balkone, Terrassen und Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,0-2,0 m jeweils zu 50 % angerechnet.

## Haus 3 - UG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby (kein Aufenthaltsraum)	20,9	20,9
WC	2,4	2,4
Technik/Waschen	10,9	
<b>UG gesamt</b>	<b>34,2</b>	<b>23,3</b>

## Haus 2 - UG

	ca. Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	ca. Wohnfläche m <sup>2</sup>
Hobby (kein Aufenthaltsraum)	14,2	14,2
Flur	11,2	8,5
WC	2,1	2,1
Technik	10,7	
<b>UG gesamt</b>	<b>38,1</b>	<b>24,7</b>





Unverbindliche Illustration – enthält ggfs. aufpreispflichtige Sonderausstattung.

#### **Bildnachweis**

##### **Schwarzplan (Seite U2)**

© OpenStreetMap [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright) (CC By-SA)

##### **München Panorama (Seite 24)**

© Michael Fleischmann - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)

##### **Vier Surfer (Seite 24)**

© Michael Eichhammer - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)

##### **Olympic Park Munich (Seite 24)**

© fabio - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)

##### **Frauenkirche (Seite 25)**

© Rockafox - [stock.adobe.com](https://stock.adobe.com)

##### **Mikrolagenkarte (Seite 31)**

© Mapbox, © OpenStreetMap [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright)

#### **Angabenvorbehalt**

Der Inhalt dieses Exposé entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposé wird keine Haftung übernommen.

Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Dies gilt insbesondere für die dargestellte Freiflächen- und Außengestaltung, Ausstattung und Einrichtungsgegenstände sowie die Möbel- und Sanitärausstattung in den Grundrissen.

Die maßgebliche Beschaffenheit des Vertragsgegenstands richtet sich ausschließlich nach dem notariellen Bauträgervertrag. Für Abbildungen und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.

Stand: August 2024 (0038.0-v6)

# **ANSPRUCHSVOLL WOHNEN, ZEITGEMÄSS LEBEN.**

**Eisbach Homes GmbH**  
Pilotstraße 4  
80538 München

T 089 6931 464-00  
[info@eisbach-homes.de](mailto:info@eisbach-homes.de)

**Geschäftsführer**  
Michael Fürstenberg  
Christoph Dammert

**Sitz der Gesellschaft**  
München

**Handelsregister**  
HRB 257729  
Amtsgericht München

[eisbach-homes.de](https://eisbach-homes.de)