



SEHEN,  
STAUNEN,  
LIEBEN...

Ein Viertel, ein Zuhause, ein Ort des Glücks. Wer das Besondere sucht, wird es hier zwischen Würmtal- und Gaberlstraße finden. Wo die Natur wortwördlich vor der Türe liegt und jede Perspektive Hoffnung macht. Denn Grün ist hier überall zu finden. Inmitten der drei attraktiven Wohngebäude gehen die privaten Gärten in einen gemeinschaftlichen Freiraum über. Platz für Lebensfreude und Leichtigkeit, für Inspiration und Ideen, für Gemeinschaft und Einzigartigkeit. Für unvergessliche Momente in jedem Alter und zu jeder Zeit. Willkommen in den WÜRMTALGÄRTEN!



### ATTRAKTIVE ARCHITEKTUR

Die WÜRTMÄLGÄRTEN bestechen durch ihre ansprechende Gestaltung, die sich harmonisch in die malerische, grüne Umgebung integriert.

# MÜNCHEN, MEINE STADT



München, das heißt alles an Ort und Stelle zu haben. Hier trifft Wirtschaftskraft auf Freizeitwert, Familienprogramm auf pulsierendes Nachtleben, Kultur auf Sport, die Alpengipfel auf den Isarstrand. Ob großer Konzern oder kleines Start-up, Kind oder Senior – diese Stadt bietet in jeder Phase die maximale Lebensfreude. Wer in der bayerischen Millionenstadt sein Zuhause gefunden hat, muss und möchte nicht mehr weg.

Außerhalb der Stadtgrenzen überschlagen sich die Möglichkeiten an Ausflugszielen: Baden, Bummeln, Bootfahren. Alles ist möglich. Zum Schwimmen an den Starnberger See, mit den Ski Richtung Garmischer Hausberg, kilometerlange Fahrradwege bis nach Wolfratshausen und noch weiter. Flughafen, Autobahnen und ein gut ausgebauter öffentlicher Nah- und Fernverkehr verbinden die Landeshauptstadt mit dem Umland und der Welt. So kommen alle Stadtbewohner zuverlässig von A nach B.



# HADERN, MEINE HEIMAT

SEITE 07



In unmittelbarer Nähe: der historische Ortskern von Hadern



## DAS VIERTEL

Hadern liegt dort, wo die Großstadt zur Ruhe kommt: Im Südwesten Münchens prägen kleine Mehrfamilienhäuser und charmante Villen das beliebte Wohnviertel. Hier nimmt der Verkehr spürbar ab und das geschäftige Treiben der City weicht der angenehmen Atmosphäre einer gewachsenen Ortschaft.

Dabei muss man aber keinesfalls auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten. Wege zu Schulen, Kindergärten, Shops und Restaurants sind überall und fast immer fußläufig zu bestreiten. Der Wochenmarkt mit seinem Angebot an frischen Lebensmitteln findet jeden Mittwoch unweit der neuen WÜRMALGÄRTEN statt. Zudem ist Hadern die Heimat des bekannten Universitätsklinikums Großhadern – sowie zahlreicher Fachärzte und damit Anlaufstelle für Jung und Alt.

SEITE 08

Raus an die frische Luft und die Natur direkt vor dem eigenen Zuhause genießen.



**PERFECT VERNETZT**

Mittlerer Ring, A95 und A96 oder die U-Bahn. Von Hadern erreicht man mit dem Pkw oder öffentlichen Verkehrsmitteln Ziele innerhalb und außerhalb Münchens in kürzester Zeit. So fällt die Entscheidung für ein Ziel je nach Wetter, Lust und Laune.

6 MIN. U-BAHN GROSSHADERN

17 MIN. MARIENPLATZ

22 MIN. STARNBERGER SEE

60 MIN. GARMISCH

**RESTAURANTS / BIERGÄRTEN**

- 1 Pizzeria Locanda Busento
- 2 Restaurant Johannas
- 3 Bio Brauerei HADERNER
- 4 Gasthaus zum ERDINGER Weißbräu
- 5 Haderner Augustiner
- 6 Trattoria Quattro Mori
- 7 Rasmalai
- 8 Co Do Bistro
- 9 Huna

**EINKAUFEN**

- 16 REWE
- 17 EDEKA
- 18 Metzgerei Boneberger
- 19 Haderner Obstgarten
- 20 Voll Corner Bio Markt

**ÄRZTE**

- 25 Gesundheitszentrum Hadern
- 26 Praxis für Augenmedizin
- 27 Kinderärzte Großhadern
- 28 Facharztpraxis für Herzmedizin
- 29 Zahnarzt
- 30 Orthopäde

⌚ Spielplatz ⚡ Apotheke 📬 Post

**SPORT / FREIZEIT**

- 10 TSV Großhadern
- 11 Fußballplatz
- 12 Bodystreet München Großhadern
- 13 Salzgrotte Salud, Medical Spa
- 14 Wasserspielplatz für Kinder
- 15 Freiluftkino „Sonne, Mond & Sterne“

**CAFE / BÄCKEREI**

- 21 Konditorei Widmann
- 22 Zöttl
- 23 Café Großhadern
- 24 Eiscafé Galleria

**SCHULEN / KINDERGÄRTEN**

- 31 Grundschule am Canisiusplatz
- 32 Erasmus-Grasser-Gymnasium
- 33 Ludwigsgymnasium
- 34 Städtische Kindertagesstätte



MEINE ORTE, MEINE ZIELE

**REPRÄSENTATIVE LAGE**

Das größte Wohngebäude Haus A, im klassischen Architekturstil, liegt repräsentativ an der Würmtalstraße.



# G A N Z B E S O N D E R S G R Ü N

SEITE 15

Mitten im Leben kann auch nah an der Natur sein. Die WÜRMTALGÄRTEN sind von zwei Seiten erschlossen: Im Norden durch die Würmtalstraße und im Süden durch die Gaberlstraße. Das 3.720 m<sup>2</sup> große Grundstück mit seinen drei Wohnhäusern umschließt einen parkähnlichen Innenhof. Voller Freiräume und doch inmitten der Gemeinschaft. Rotbuchen, Fichten und Ahorn zählen zum hoch gewachsenen alten Baumbestand, der die gemeinschaftliche Fläche in ein grünes Paradies verwandelt. Der Spielplatz und die Sitzbank unterhalb der schattenspendenden Pergola sind lebendiger Treffpunkt für große und kleine Bewohner. Ein einmaliger Ort, der die Gemeinschaft zusammenbringt: zum Kennenlernen, Austauschen, Beziehungen knüpfen.

SEITE 16



**LICHTBLICK**

Der natürliche Lichteinfall durch die großen Fenster sorgt für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

# ALLE GUTEN DINGE SIND DREI

Den parkartigen Innenhof der WÜRMTALGÄRTEN umgeben drei attraktive Wohngebäude in klassischer Architektur: Haus A, Haus B und Haus C. Jede Wohneinheit ist Richtung Süden ausgerichtet und hat seinen ganz privaten Platz unter freiem Himmel. An die Wohnungen im Erdgeschoss schließen herrliche Privatgärten an, während in den oberen Geschossen Balkone, Loggien oder Dachterrassen zur Verfügung stehen.

Wer sich sein Zuhause gerne auf zwei Ebenen einrichtet, wählt eine der besonderen Maisonetten-Wohnungen. Diese ziehen sich in allen drei Häusern vom Erdgeschoss ins Untergeschoss sowie vom 2. Obergeschoss hinauf ins Dachgeschoss.

Ein wesentliches Thema in der Stadt: Parken. Sein privates Auto oder Fahrrad möchte man sicher und praktisch abstellen. Die WÜRMTALGÄRTEN sind mit einer modernen Tiefgarage unterbaut, deren Einfahrt günstig an der Würmtalstraße liegt. Dort sind 30 Einzelstellplätze vorgesehen. Für Fahrräder stehen sogar 63 Stellplätze bereit.



## HAUS A

- Das größte Wohnhaus liegt repräsentativ an der Würmtalstraße
  - Wohnungen zum grünen, ruhigen Innenhof ausgerichtet
  - Zwei Treppenhäuser, 18 Eigentumswohnungen
- Jede Wohnung verfügt über einen Garten mit Terrasse, Loggia oder Dachterrasse mit Südausrichtung
  - EG/UG: 2 x 2-Zimmer-Wohnung sowie 4 x 4-Zimmer-Wohnung
  - 1. OG: 2 x 2-Zimmer-Wohnung sowie 4 x 3-Zimmer-Wohnung
  - 2. OG/DG: 4 x 3-Zimmer-Wohnung sowie 2 x 4-Zimmer-Wohnung



## HAUS B

- Wohnhaus an der Gaberlstraße
  - 6 Eigentumswohnungen
- Jede Wohnung verfügt über einen Garten mit Terrasse, Balkon oder eine Dachterrasse mit Südausrichtung
  - EG: 2 x 4-Zimmer-Wohnung
  - 1. OG: 2 x 3-Zimmer-Wohnung
  - 2. OG/DG: 1 x 2-Zimmer-Wohnung sowie 1 x 3-Zimmer-Wohnung



## HAUS C

- Wohnhaus an der Gaberlstraße
  - 6 Eigentumswohnungen
- Jede Wohnung verfügt über einen Garten mit Terrasse, Balkon oder eine Dachterrasse mit Südausrichtung
  - EG: 2 x 4-Zimmer-Wohnung
  - 1. OG: 2 x 3-Zimmer-Wohnung
  - 2. OG/DG: 1 x 2-Zimmer-Wohnung sowie 2 x 3-Zimmer-Wohnung

GEMEINSCHAFT

Platz für Lebendigkeit, Leichtigkeit und  
das pure Leben.



## RUNDUM WOHLFÜHLEN

Farben, Formen, Licht. Ein harmonisches Zuhause beginnt bei einer ansprechenden Architektur, intelligenter Grundrissplanung und zeitloser Auswahl an Produkten und Materialien.

Die WÜRMTALGÄRTEN bieten offene Raumkonzepte, die sich hervorragend für flexible Lebensformen eignen. Zeitgemäß große Fensterfronten säumen die drei Häuser und ermöglichen in jeder Wohnung Perspektiven in den grünen Innenhof. In allen Wohnungen der WÜRMTALGÄRTEN dürfen sich Bewohner auf den Einbau von hochwertigen Hebeschiebetüren zu den nach Süden ausgerichteten Terrassen, Loggien, Balkonen und Dachterrassen freuen.

Die moderne Ausstattung bietet jede Menge komfortable Details, wie etwa eine im Winter angenehme Fußbodenheizung oder die im Alltag äußerst praktischen Aufzüge vom UG bis ins 2. OG., Wohnungseingangstüren mit besonderer Sicherheitsklasse und eine Video-Sprechanlage mit Farbdisplay sind wertvoll für die Sicherheit und maximale Entspannung in den eigenen vier Wänden.



**FREIRAUM**

Moderne Hebeschiebetüren schaffen fließende Übergänge.

## DIE HIGHLIGHTS

- SOLIDE MASSIVBAUWEISE MIT AUSSENMAUERWERK AUS DÄMMZIEGELN
  - KFW-EFFIZIENZHAUS 55 / ENERGIEEFFIZIENZKLASSE A
  - NACHHALTIGE PELLETHEIZUNG
- DEZENTRALES BE- UND ENTLÜFTUNGSSYSTEM MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG
  - PHOTOVOLTAIKANLAGE FÜR DIE MITVERSORGUNG DER GEMEINSCHAFT
  - AUFZÜGE IN JEDEM TREPPENHAUS
- HOCHWERTIGES EICHENHOLZ-PARKETT IM SCHIFFSVERBAND
  - FUSSBODENHEIZUNG
  - ELEKTRISCHE ROLLÄDEN AUS ALUMINIUM
    - DREIFACH-ISOLIERVERGLASUNG
  - VIDEO-TÜRSPRECHANLAGE MIT FARBDISPLAY
- WOHNUNGSEINGANGSTÜRE MIT RC2 SICHERHEITSKLASSE
- GESCHMACKVOLLES, GROSSFORMATIGES FEINSTEINZEUG
- SANITÄRAUSSTATTUNG VON VILLEROY & BOCH, GROHE UND HANSA
  - GEFLESTE, BODENGLIECHE DUSCHEN
  - BAD MIT HANDTUCHHEIZKÖRPER
  - GLASFASERLEITUNGEN BIS IN DIE WOHNUNG
  - NETZWERKVERKABELUNG IN DEN WOHNUNGEN
  - TIEFGARAGE MIT INDIVIDUELLEN STELLPLÄTZEN
- DIREKTE ZUGÄNGE VON DER TIEFGARAGE IN JEDES HAUS
- KALKSCHUTZANLAGE FÜR TRINKWASSER-INSTALLATION





SCHÖNE TRÄUME

Ruhe und Geborgenheit. Vom Einschlafen  
bis zum Aufwachen.

# EIN HAUS FÜR EIN GANZES LEBEN

SEITE 31

SEITE 32



## MEHR GRÜN, MEHR LEBEN!

Die Farbe Grün steht für Hoffnung, Stabilität, Harmonie. Pflanzen & Bäume in unserer direkten Umgebung stärken das Immunsystem, reduzieren Stress und wirken beruhigend.

Fragen rund um ein bewusstes und nachhaltiges Leben prägen unseren Alltag. Auch beim Kauf oder dem Bau einer Immobilie gewinnt dieses Bewusstsein immer mehr an Bedeutung. Die WÜRTMÄLTÄRÄTEN sind ein KFW-Effizienzhaus 55 mit Energieeffizienzklasse A, errichtet mit Außenmauerwerk aus Dämmziegel. So entsteht ein robustes, langlebiges Bauwerk, das zu einem angenehmen Raumklima beiträgt. Alle Wohnungen verfügen zudem über ein modernes, dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung, das frische Luft sorgt und gleichzeitig Energie spart.

Für die Wärmegewinnung sorgt ein intelligentes Heizsystem: Die umweltfreundliche Pelletheizung nutzt den nachwachsenden Rohstoff Holz. Das System ist effektiv, sehr sauber und umweltschonend. Denn Holz gibt nur so viel CO2 in die Atmosphäre ab, wie vorab aufgenommen wurde. Auf dem Dach des Fahrrad- und Mülltonnenhauses im Innenhof wird eine Photovoltaikanlage installiert. Der erzeugte Strom wird in das Gemeinschaftstromnetz eingespeist und trägt somit zur Reduzierung der allgemeinen Nebenkosten bei.



SEITE 33

SEITE 34

EINFACH WUNDERBAR

Ein schöner Ort für das eigene Zuhause.



Zwei Generationen erfolgreicher  
Immobilienentwickler (v.l. Karl Maximilian  
Fischer, Karl Fischer, Andreas Fischer)

## DIE KÖPFE DAHINTER

Als Familienunternehmen in zweiter Generation liegt es in unserer Natur, Tradition und Moderne miteinander zu verbinden.

Mit Architektur und Handwerk möchten wir Qualität und nachhaltige Werte schaffen und gleichzeitig die Zukunft des urbanen Lebens in und um München mitgestalten.

Seit der Gründung der Firmengruppe vor über 50 Jahren wurden zahlreiche Projekte für den Verkauf, aber auch für den eigenen Immobilienbestand entwickelt. Die Erfahrung und unser Wissen aus mehr als 100 Neubauprojekten sowie der jahrzehntelangen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes bestärkt uns und macht uns zu einem zuverlässigen und verantwortungsbewussten Immobilienpartner.

Der Ursprung der KM-WOHNBAU ist die Hausbau Fischer, die 1969 von Karl Fischer gegründet wurde und sich über mehr als vier Jahrzehnte einen erstklassigen Ruf in der Realisierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien erarbeiten konnte. Seit dem Jahr 2012 wird das Unternehmen unter dem Namen KM-WOHNBAU von den Söhnen Karl Maximilian Fischer und Andreas Fischer weitergeführt und verbindet nun den reichhaltigen Erfahrungsschatz mit dem jungen Innovationsgeist und Know-how der neuen Generation.

Das Ergebnis sind durchdachte und nachhaltige Projekte, die sich durch hochwertige Architektur, moderne Grundrisse und energieeffiziente Bauweise auszeichnen.

Jedes unserer Bauprojekte beginnt mit einem detailliert durchdachten Konzept und ist geprägt von Stil, Zeitlosigkeit und hoher Individualität. Das erfahrene Team der KM-WOHNBAU Baubetreuung besteht aus Immobilien- und Bauspezialisten. Von der Akquisition, Entwicklung, Planung, Baudurchführung über die Vermarktung von Wohn- und Gewerbeimmobilien deckt die KM-WOHNBAU alle wesentlichen Phasen eines Immobilienprojektes ab.

Eine Stärke der KM-WOHNBAU ist die Fähigkeit, interessante Entwicklungsprojekte zu identifizieren mit dem Ziel, aus den vorgefundenen Rahmenbedingungen ein Projekt zu entwickeln, welches den größten Nutzen und den höchsten Mehrwert für die Nutzer und die Umgebung bietet. Egal ob in der Stadtmitte oder am Stadtrand – wir schaffen gemeinsam mit kreativen Ansätzen, verantwortungsbewusstem Handeln und großer Leidenschaft einen beständigen Wert.



# KONTAKT



## WIR HABEN IHR INTERESSE FÜR DIE WÜRMTALGÄRTEN GEWECKT?

Dann rufen Sie uns noch heute an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

**KM-WOHNBAU BAUBETREUUNG GMBH**

+49 89 45 21 424 - 0  
wohnen@km-wohnbau.de  
www.km-wohnbau.de



**Impressum**  
KM-WOHNBAU Baubetreuung GmbH  
Gestaltung, Konzept & Text: Bianca Jochum, Alexandra Baumann

### Hinweis

Dargestellte Pläne, Visualisierungen und Informationen in Text und Bild: Stand Juli 2024. Änderungen bleiben vorbehalten. Die Informationsbroschüre / das Exposé sowie die Grundrissblätter stellen weder im Ganzen noch in Teilen ein verbindliches Angebot dar.

Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen der Außenanlage, Fassaden, Wohnräume, Ausblicke, Ausstattung und Farbgestaltung geben die künstlerische Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Sie können Sonderwünsche und Mehrausstattungen beinhalten und dienen nur zur Vermittlung eines ersten optischen Eindrucks. Möblierungen einschließlich Kücheneinrichtungen sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.

Die vereinbarte Leistung, der Leistungsumfang und endgültige Regelungen werden im notariellen Kaufvertrag festgelegt. Alle Einrichtungsgegenstände, dargestellte Möblierungen und die Verlegung der Bodenbeläge sind als Beispiel zu verstehen. Die dargestellte Möblierung gehört nicht zum Leistungsumfang. Die Beschaffenheit des Kaufgegenständlichen Bauvorhabens richtet sich nicht nach dieser Broschüre/ dem Grundrissblatt, sondern ausschließlich nach dem Inhalt des abzuschließenden Kaufvertrages und der zugehörigen der Baubeschreibung mit Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie dem Beurkundungsplan. Die zu Grunde gelegte Fassung dieser Dokumente wird im Kaufvertrag mit einem entsprechenden Verweis festgehalten. Dies gilt auch, soweit die in dieser Broschüre/dem Exposé/dem Grundrissblatt enthaltenen Angaben und Darstellungen hiervon abweichen oder darüber hinausgehen. Bei den aufgeführten Quadratmeterangaben handelt es sich um ca.-Maße. Die exakten Flächen sind dem Kaufvertrag zu entnehmen.

Die KM-WOHNBAU Baubetreuung GmbH behält sich Änderungen vor.  
Alle Rechte liegen bei der KM-WOHNBAU Baubetreuung GmbH.

