

R354

MÜNCHEN-RIEM

Die Idee vom
Wesentlichen.

Reduziert, durchdacht, hochwertig –
18 Wohneinheiten im Herzen von Riem.



Visualisierung R354 – Gartenansicht

Weniger Worte. Mehr *Substanz*.

R354 ist mehr als eine Adresse.
Es ist ein Konzept – reduziert auf das Wesentliche.

R steht für den gewachsenen Münchner Stadtteil Riem.
354 für die Hausnummer in der Riemer Straße.

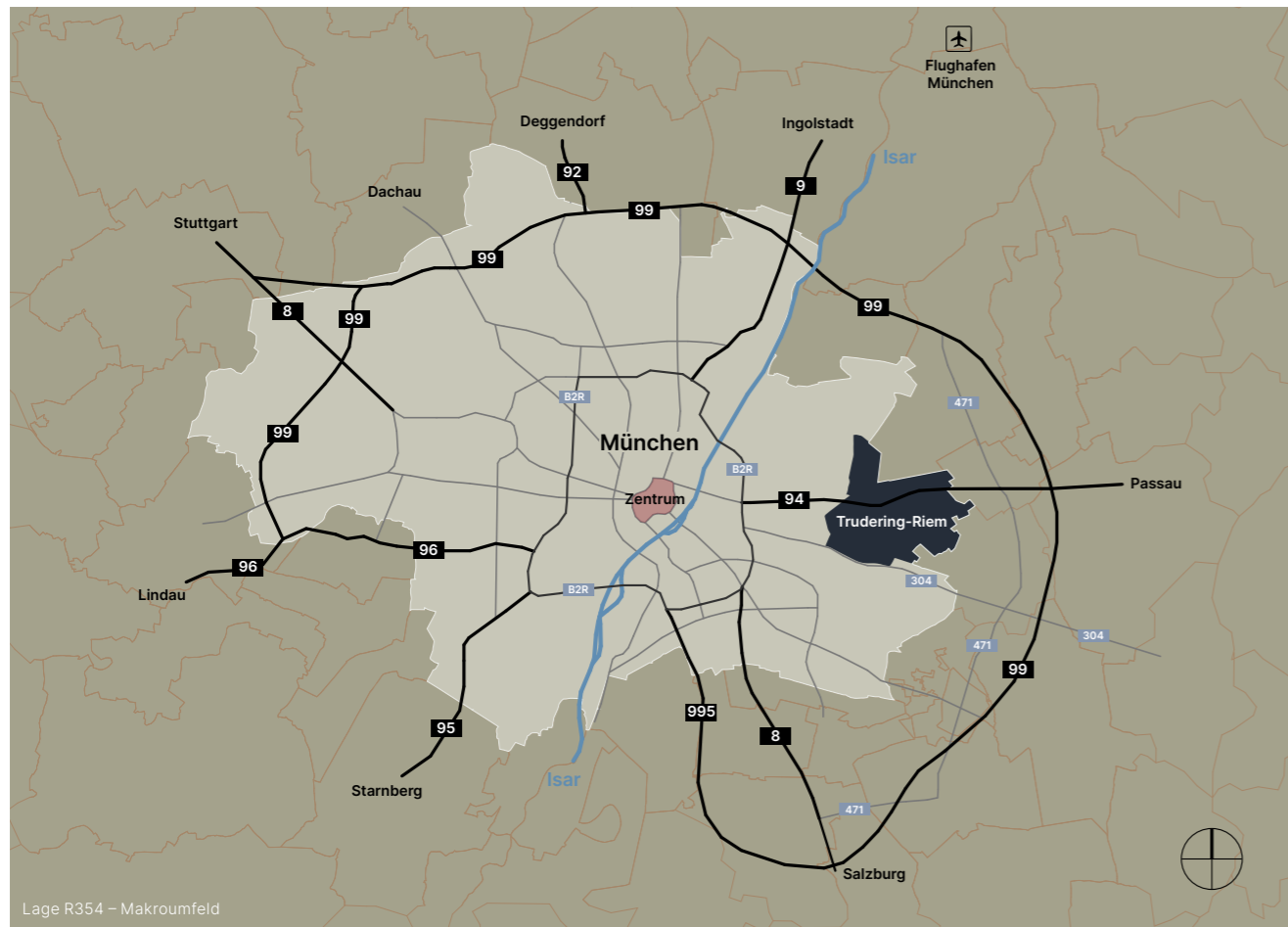
Kein Kunstname. Keine Phrase.

Diese bewusste Reduktion ist kein Zufall, sondern Haltung. Sie zieht sich durch Architektur, Gestaltung Handwerk und Nutzung.

R354 sagt wenig. Und genau das sagt alles.

Stille Mitte. Starker Standort.

18 Wohneinheiten mit Substanz. Reduziert gedacht, konsequent geplant und sorgfältig gebaut – mitten im historischen München-Riem.



R354
4



Historisches Foto Vogelperspektive Riemer Straße



Historisches Foto Gasthof Seipl's

R354
5

Zwischen Maibaum und *Metropole*.

LAGE & UMFELD

Riem ist zum Stadtteil gewachsen – und doch auch Dorf geblieben – mit seiner bäuerlichen Geschichte, familiären Strukturen und echter Identität. Direkt neben dem historischen Dorfplatz gelegen, profitiert **R354** von der Atmosphäre dieses Ortes:

Einem traditionellen Maibaum, einem malerischen Biergarten und einer Nachbarschaft, in der Zusammenhalt noch selbstverständlich ist.

Gleichzeitig sind die Internationale Messe München und die Messestadt Riem mit dem Shopping-Center „Riem Arcaden“ nur wenige Minuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem innovative Gewerbe- und Technologieparks wie das ExpoGate Munich-Dornach – Heimat sowohl international führender Unternehmen als auch regional verwurzelter Mittelständler.

Der Riemer Park mit seinem Badesee, weitläufigen Wegen und Wiesen ergänzt die urbane Lage um einen erholsamen, grünen Gegenpol.

Auch die Wege in die Stadt oder aus ihr heraus sind kurz: Die S2 (Bahnhof Riem) verbindet mit dem Zentrum, die A94 und der Autobahnring A99 mit dem gesamten Umland – schnell, direkt und ohne Umwege.

Diese Lage ist eine Kombination: aus Heimatgefühl und Zukunftsdynamik, aus kurzen Wegen und langen Perspektiven.

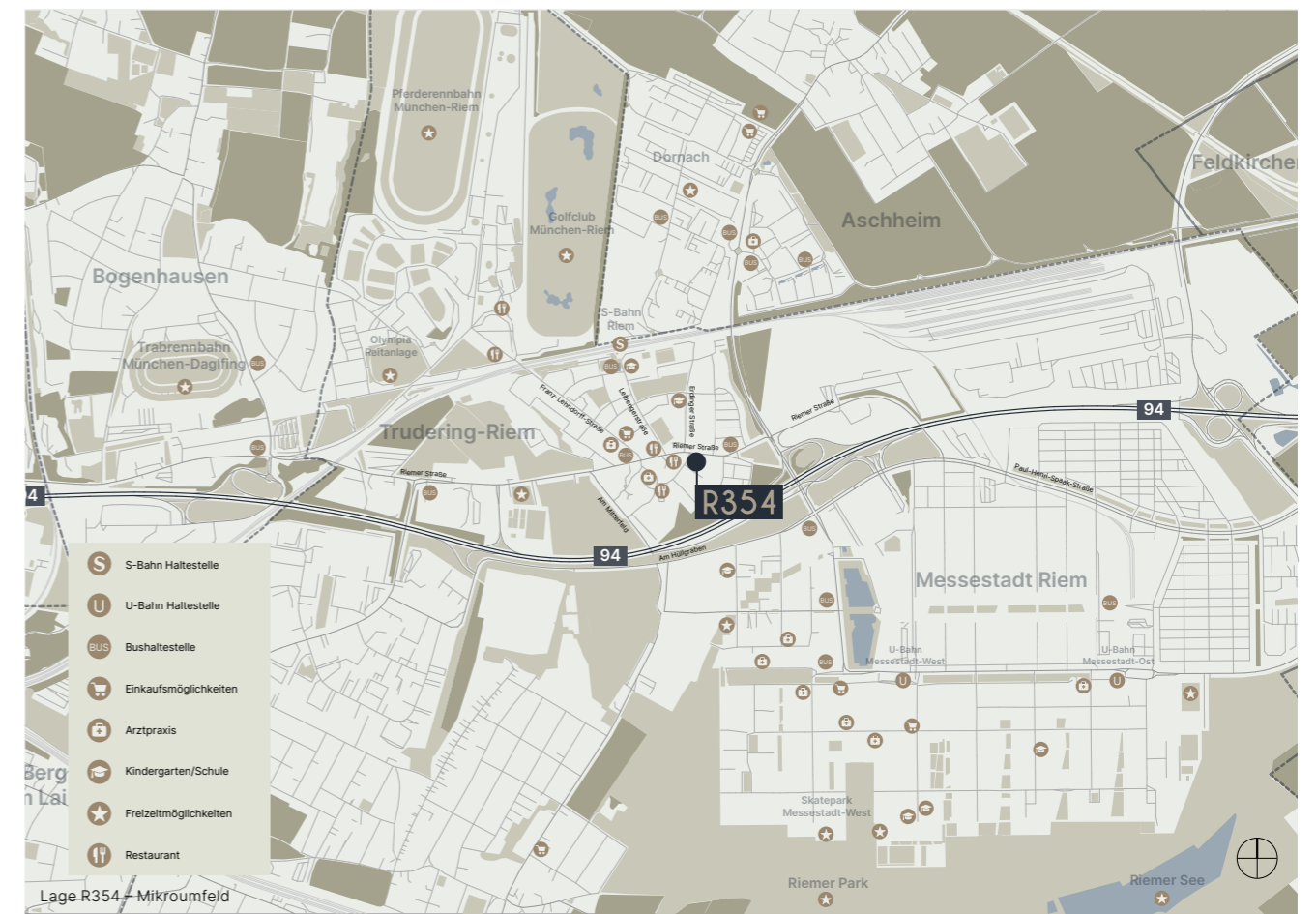
Und genau deshalb bietet sie das, was heute selten ist: eine nachhaltige Standortqualität – für jetzt und für morgen.



Maibaumtradition in München



Brauchtum in München



Lage R354 – Mikroumfeld

Reduktion als *Antwort*.

STORY

R354 ist eine stille Antwort auf unsere laute Zeit. In München-Riem, wo dörfliche Strukturen auf städtische Dynamik treffen, entsteht ein Wohnprojekt, das sich auf das **Wesentliche** konzentriert:

Substanz und zeitlose Klarheit. Hier wird nicht gebaut, um Eindruck zu machen – sondern um Bestand zu haben.

Das Projekt folgt einer einfachen Idee: weniger zeigen, um mehr zu ermöglichen – reduziert auf das, was funktioniert. Keine gestalterische Effekthascherei, sondern eine klare Linie, konsequent durchdacht.

R354 steht für eine Wohnqualität, die sich nicht aufdrängt – sondern Jahrzehnte trägt. Für Menschen, die wissen, was sie brauchen. Und was nicht.



Visualisierung R354 – Gartenansicht

Präsent.
Ohne Pose.



Visualisierung R354 – Straßenansicht Dorfplatz



Moodboard R354 – Materialien und Farbe

Wertigkeit, die nicht laut sein muss

ARCHITEKTUR & GESTALTUNG

Die Architektur von R354 ist reduziert – aber keinesfalls schlicht.

Sie ist präzise komponiert, ausgewogen proportioniert und greift gewachsene Fassadentraditionen auf.

Die Fassade präsentiert sich in einem gedeckten, changierenden Grün – matt, mineralisch und zugleich überraschend eigenständig.

Eine Hommage an die Münchner Bautradition der 1920er Jahre, neu interpretiert.

Das Gebäude folgt keiner Mode – sondern dem Ort.

Es fügt sich in die Umgebung ein – mit Charakter, aber ohne Inszenierung.

Die Architektur stammt aus dem Hause **hanikabau** selbst – geplant mit gestalterischer Konsequenz, architektonischem Feinsinn und einer stillen Sorgfalt, die sich in jedem Detail zeigt. Das spürt man. In der Komposition. In den Materialien. Und in der Sorgfalt mit der hier gebaut wird.

Optimal statt *maximal.*

WOHNQUALITÄT & GRUNDRISSE

Bei **R354** wird Wohnraum nicht maximiert, sondern optimiert. Die 18 Einheiten – überwiegend 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen – sind konsequent durchdacht. Jeder Quadratmeter erfüllt eine Funktion. Klare Grundrisse, offene Raumbezüge, hochwertige Ausstattungen: Das Ergebnis ist ein Zuhause, das passt – zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Großflächige Fenster sorgen für Licht und Weite. Die zurückhaltende Innenarchitektur schafft Klarheit und Ruhe.

Die Ausstattung überzeugt nicht durch Überfluss, sondern durch **Echtheit**:

Langlebige Materialien, stimmige Farben und spürbare Oberflächen – mit Sorgfalt ausgewählt, damit sich alles richtig anfühlt. Und das sind keine Extras, sondern unsere Grundausrüstung.

Ein Wohnkonzept, das nicht laut sein muss, um anzukommen. Weil es von Anfang an vertraut wirkt.



Impression R354 – Interior

Form folgt
Substanz.



Visualisierung R354 – Straßenansicht Riemer Straße

Heute richtig. Morgen *relevant*.

NACHHALTIGKEIT & BAUWEISE

R354 erfüllt das **Effizienzhaus 55** Konzept (KfW 55) – und das nicht durch technische Zusätze, sondern durch kluge Planung und ehrliche Materialien.

Die massive, monolithische Bauweise mit schadstoffgeprüften, mineralischen Porenbetonsteinen steht für Langlebigkeit und ein angenehmes Wohnklima.

Sie sorgt für eine hervorragende Wärmedämmung – im Winter wie im Sommer –, ohne dass zusätzliche Dämmmaterialien erforderlich sind.

Nachhaltigkeit beginnt in der Planung: ressourcenschonend, kreislaufgerecht und mit dem Ziel, dauerhaft zu bestehen – ökologisch wie ökonomisch.

Das Energiekonzept setzt auf passive Systeme und eine durchdachte Hüllqualität statt auf kurzfristige Techniklösungen.

R354 ist ein Wohnhaus mit Haltung. Es ist eines, das auch in ferner Zukunft noch genauso sinnvoll dasteht wie heute.



Visualisierung R354 – Straßenansicht Martin-Empl-Ring



Visualisierung R354 – Hauseingang Riemer Straße



Impression R345 – echte Wohnfreude

Dauerhaft richtig. Weil richtig *dauerhaft*.

INVESTITION & ZIELGRUPPE

R354 richtet sich an Menschen, die bewusst investieren – in Wohnqualität, in bauliche Substanz und in langfristige Werthaltigkeit.

Das Projekt umfasst 18 kompakte und gut vermietbare Einheiten, energieeffizient nach dem KfW-Standard Effizienzhaus 55 (KfW 55) in massiver Bauweise realisiert und mit steuerlich attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten (lineare und degressive AfA möglich).

Die Kombination aus Größe, Effizienz und Substanz schafft nicht nur stabile Mieteinnahmen und überzeugende Renditeperspektiven, sondern garantiert auch ein dauerhaft gutes Wohngefühl.

Denn was für Investoren zählt, gilt auch für die Menschen, die hier leben:

R354 bietet urbane Lebensqualität in durchdachter Form. Die Zielgruppen sind vielfältig – die Qualität bleibt konstant.

Wer hier investiert, erwirbt nicht nur Eigentum, sondern auch ein Stück architektonischer Klarheit in einer wachsenden Metropolregion.

Ein Projekt für Menschen, die nicht dem Trend folgen – sondern auf Bestand bauen.

Ein gutes *Gespräch* ist der beste Anfang.



FRANZ FERDINAND HANIKA
Geschäftsführender Gesellschafter



STEFANIE CLEMENS
Projektleiterin

HANIKABAU. SEIT 1967.

Als Familienunternehmen in dritter Generation verbinden wir traditionelle Wurzeln mit neuen Visionen. Aus unserer ursprünglichen Baugesellschaft sind wir zum „Architekten-Bauträger“ geworden – mit dem klaren Anspruch, dass gute Architektur mehr ist als nur schönes Bauen.

Es geht vielmehr um das Zusammenspiel aus Funktion, Form, Haltung, Kontext und Verantwortung. So entstehen bei uns Bauwerke, die bodenständig in die Zukunft denken – und dauerhaft wirken, für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Denn nur ein Haus, das gerne bewohnt wird, macht auch als Kapitalanlage Freude.

Mit über 300 realisierten Projekten zeigen wir gerne, dass Qualität keinem Trend folgt, sondern gelebte Haltung ist.

ECHT. NAH. GEMEINSAM.

R354 ist ein Projekt der hanikabau Gruppe, das wir als Bauherr selbst planen, entwickeln und umsetzen. Deshalb übernehmen wir auch den Vertrieb persönlich – ohne Makler, ohne Provision, ohne Umwege.

Dafür mit direktem Kontakt, transparenten Abläufen und individueller Betreuung.

Wir begleiten Sie vom ersten Gespräch bis zur Übergabe – und oft auch darüber hinaus.

Vertrauen entsteht bei uns nicht durch Verkaufszahlen, sondern mit einem ehrlichen Dialog.

Wir freuen uns auf Sie.



hanikabau – Franz Hanika Baugesellschaft mbH

R354 – ein Projekt der
HANIKABAU Projekt Riemer354 GmbH
Andreas-Kasperbauer-Straße 24
85540 Haar-Ottendichl
Telefon: +49 (89) 460 30 10
E-Mail: r354@hanikabau.de
www.r354.de

Ein Unternehmen der hanikabau Gruppe
Franz Hanika Baugesellschaft mbH
Andreas-Kasperbauer-Straße 24
85540 Haar-Ottendichl
Telefon: +49 (89) 460 30 10
E-Mail: info@hanikabau.de
www.hanikabau.de

Hinweis zu Visualisierungen und Inhalten:
Alle Darstellungen, Texte und Angaben sind urheberrechtlich geschützt und dienen der unverbindlichen Vorinformation. Änderungen bleiben vorbehalten.

Quellennachweise:
Visualisierungen R354, S. 2, 3, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 19 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH / Pavlo Babienko | Grafiken Makro- und Mikroumfeld, S. 4, 7 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH | Fotografien Moodboard R354 - Materialien und Farben; Visitenkarte Hanikabau S. 12, 23 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH / Kay Blaschke | Fotografien Vogelperspektive Riemer Straße und Gasthof Seipl's, S. 5 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH / Privatarchiv der Familie Kostinek | Fotografie Brauchtum in München, S. 7 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH / ALL ABOUT Real Estate Brands | Fotografie Maibaumtradition in München, S. 7 – Unsplash | Stockbild Impression R354 Interior, S. 15 – Unsplash | Stockbild lachende Frau, S. 20 – Freepik | Porträt Franz Ferdinand Hanika, Stefanie Clemens, S. 22 – Franz Hanika Baugesellschaft mbH / Bojan Ritan

Rechtlicher Hinweis:
Diese Broschüre stellt kein vertragliches Angebot dar und dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich und verbindlich sind ausschließlich die Inhalte der notariellen Verträge, der Baubeschreibung sowie der beurkundeten Verkaufsunterlagen. Wirtschaftliche, steuerliche und förderrelevante Aspekte sind individuell zu prüfen. Die Informationen stellen keine Steuer-, Rechts-, Anlage- oder Förderberatung dar. Bitte wenden Sie sich hierfür an Ihren Steuerberater, Rechtsanwalt, Finanzierungs- oder Förderberater.

hanikabau
1967