

M A R B A C H

SENDLING-WESTPARK

CONCEPT
BAU

SEIT 1982

**DIE VISION: MODERNES DESIGN.
DIE DEVISE: URBANER LIFESTYLE.
DIE ANTWORT: MARBACH.**



Aus Sicht des Illustrators



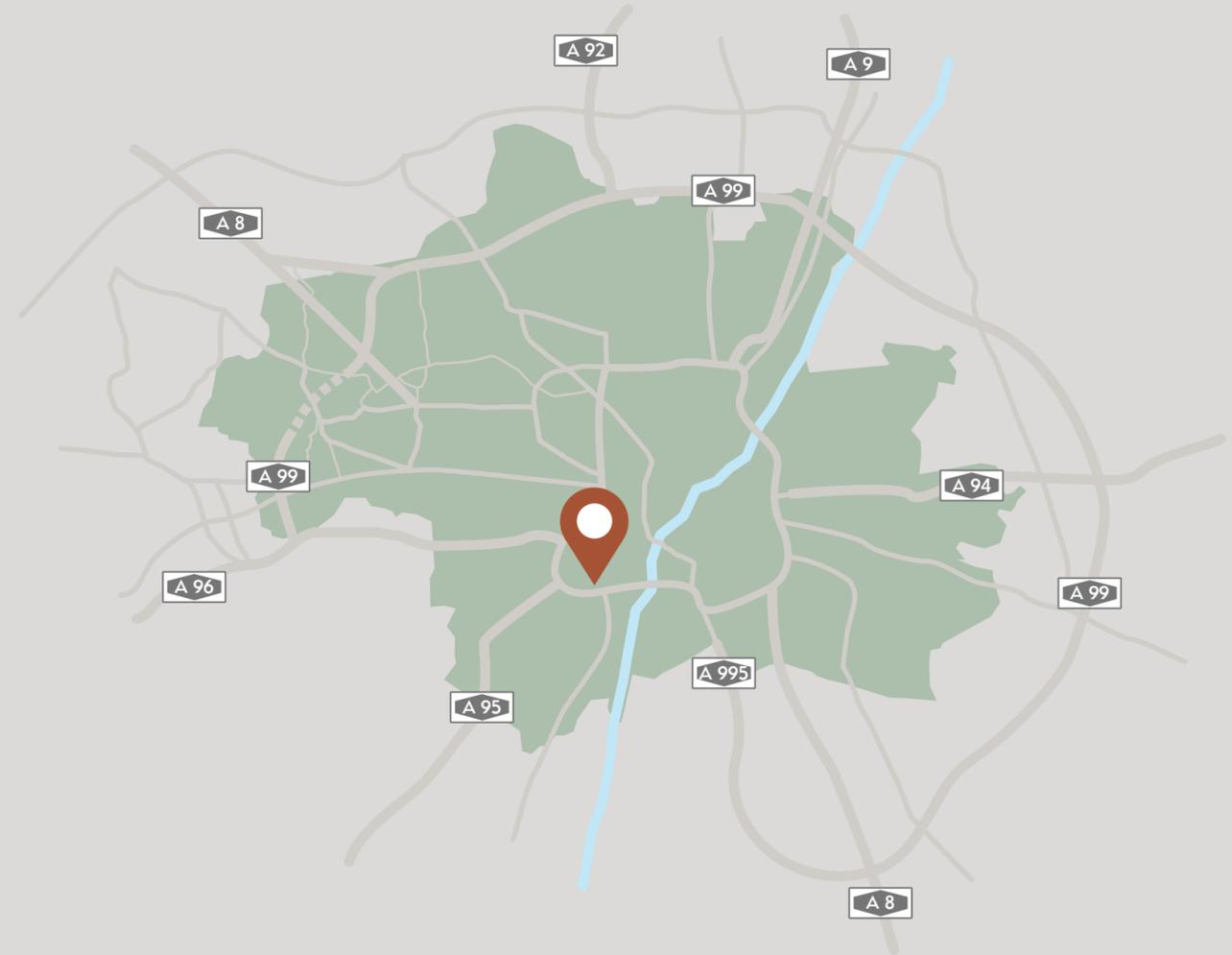
In Sendling-Westpark, einem gewachsenen und attraktiven Stadtteil in zentraler Lage von München, erwartet Sie mit MARBACH ein Wohnensemble mit nur 63 exklusiven Eigentumswohnungen.

WOHNKULTUR

ZENTRAL,
RUHIG UND
GESCHÜTZT
WOHNEN.



M A R B A C H



Mitten in München gelegen, mit optimaler Infrastruktur, können Sie das urbane Leben genießen und haben mit dem Westpark eine der schönsten Grünflächen Münchens vor der Haustür – win,win für Ihren neuen Lebensmittelpunkt! Die Wohnungen von MARBACH sind mit Balkonen, Terrassen und Dachterrassen zum grünen Innenhof ausgerichtet. Eine geschützte Innenhoflage – perfekt für Menschen, die einen besonderen Rückzugsort suchen.

SENDLING

Hier in Sendling-Westpark lassen sich die Ansprüche des Alltags perfekt mit der Freizeitgestaltung und der Naherholung verbinden. Isar, Westpark, der Flaucher oder die Theresienwiese sind dabei nur ein paar Beispiele für die Vielfalt dieses lebendigen Stadtteils.



ZWISCHEN THERESIENWIESE, FLAUCHER UND WESTPARK.



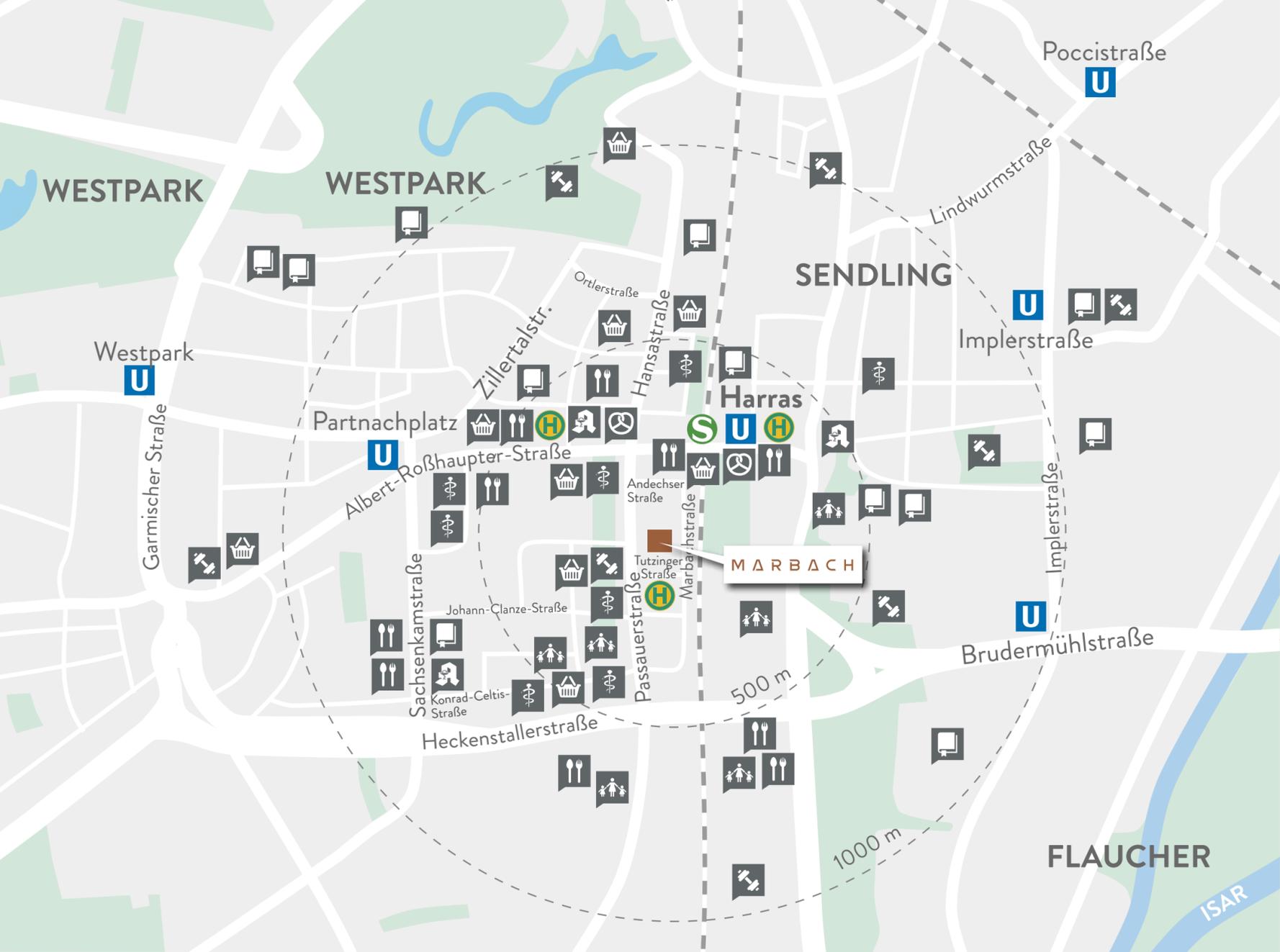
THERESIENWIESE:
9 MINUTEN MIT DEM RAD



WESTPARK:
6 MINUTEN MIT DEM RAD



ISARAUEN:
12 MINUTEN MIT DEM RAD



-  RESTAURANT
-  KINDERGARTEN/KITA
-  EINKAUFEN
-  SCHULE
-  APOTHEKE
-  ARZT
-  BÄCKEREI
-  SPORT/FITNESS



INFRASTRUKTUR

KURZE WEGE, VIELE MÖGLICHKEITEN

Der Standort des Projekts zeichnet sich durch eine ideale Infrastruktur aus: Ob zur familiengeführten Bäckerei, zu zünftigen Wirtshäusern oder Restaurants mit internationaler Küche, zur Universität, zu Ärzten, Apotheken, Supermärkten oder Fitnessangeboten – hier in Sendling-Westpark haben Sie die freie Auswahl. Ausgezeichnet ist auch die Verkehrsanbindung: Nur ein paar Gehminuten von MARBACH entfernt liegt der Harras mit S-Bahn, U-Bahn und vielen Busverbindungen in alle Richtungen.





WESTPARK

EIN STÜCK ASIEN MITTEN IN MÜNCHEN

EINER DER SCHÖNSTEN PARKS IN MÜNCHEN LIEGT GANZ IN DER NÄHE

Nur acht Radl-Minuten von MARBACH entfernt liegt der Westpark, ein herrliches Stück Natur mitten in der Stadt. Ob Picknick im chinesischen oder japanischen Garten, ein Abend im Kino Mond&Sterne am Westsee, Modellbootfahren am Mollsee, großer Sport im Audi-Dome, bayerische Küche im Wirtshaus im Rosengarten, Livemusik im Café Gans am Wasser lauschen oder oder einfach nur joggen oder spazieren gehen: Der Westpark bietet die volle Bandbreite an Erholung und Entspannung.





ATTRAKTIVES ENSEMBLE

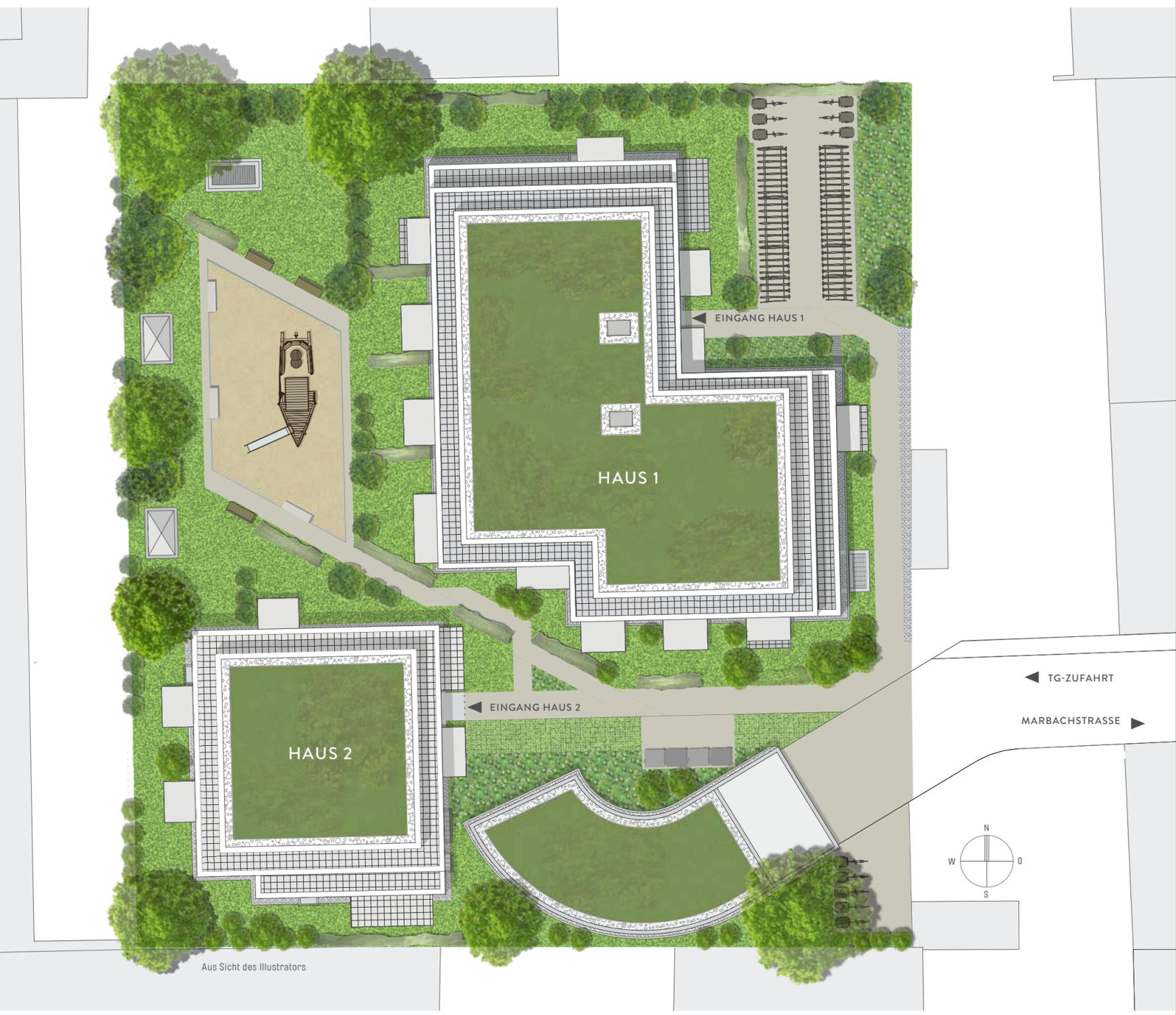
- *Zwei Wohngebäude mit moderner, gradliniger Architektur*
- *1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen*
- *Ca. 24,61 m² bis ca. 94,39 m² Wohnfläche*
- *Viele 2-Zimmer-Apartments, ideal zur Kapitalanlage*
- *Jede Wohnung mit einer Terrasse, Dachterrasse oder einem Balkon*



ZWEI GEBÄUDE. EIN GEFÜHL DER GEBORGENHEIT.

Die geschützte, autofreie Innenhoflage von MARBACH spricht für sich: für alle, die auf der Suche nach Ruhe nahe der City sind und auf einen grünen Rückzugsort inmitten von München nicht verzichten möchten.

Die beiden Häuser stehen unabhängig voneinander und weisen doch viele Gemeinsamkeiten auf. Von außen zeichnen sich die beiden Gebäude durch eine moderne, gradlinige Architektur sowie bodentiefe Fenster aus. Von innen überzeugen beide gleichermaßen mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und cleveren Grundrissen, verbunden über einen begrünten Innenhof mit Kinderspielmöglichkeit und Raum zur Erholung.





GRÜNE AUSSICHTEN

- *begrünte Flachdächer als positiver Beitrag für das Stadtklima*
- *begrünter, geschützter Innenhof mit Kinderspielmöglichkeit*
- *großzügige und überdachte Fahrradstellplätze im Außenbereich*
- *Einzelstellplätze sowie Mehrfachparker für PKWs inklusive Vorrichtung für Ladestationen*



MARBACH
WIRD
NAHBAR.
GREIFBAR.
SPÜRBAR.



Wohnzimmer



Badezimmer

„ Von Sekunde eins der Zusammenarbeit haben wir von Westwing verstanden, dass ein Projekt wie MARBACH viel Liebe zum Detail verdient – auch im Bereich des Interior Designs. Oder vielleicht sogar ganz besonders in diesem Bereich. “

Tina Dietz, Interior Designerin bei Westwing



Schlafzimmer

WESTWING & CONCEPT BAU: EINE STILSICHERE KOMBINATION!

**KAPITALANLAGE LEICHT GEMACHT:
EIN GANZHEITLICHES INTERIOR-DESIGN-
KONZEPT MACHT'S MÖGLICH**

MARBACH wird insbesondere für Kapitalanleger aber auch für Eigennutzer zur Design-Immobilie und beweist damit Stil und Zeitgeist. In Zusammenarbeit mit dem renommierten Interior-Onlinehändler und -Ausstatter WESTWING hat die CONCEPT BAU ein besonderes, ganzheitliches Designkonzept für die 2-Zimmer-Wohnungen des Projekts entwickelt, das eine Symbiose mit der MARBACH-Architektur bildet.

Das Konzept ist ein einzigartiger Design-Entwurf, der sich flexibel an Ihre Bedürfnisse, Ihre Einrichtungspräferenzen und auch andere Wohnungstypen anpassen und adaptieren lässt. Ihre Vorteile: Sie profitieren neben einem bequemen Gesamtpaket – das Anlieferung sowie Aufbau beinhaltet – auch von einem attraktiven Vorteilspreis für das ausgewählte Mobiliar.

z. B. Wohnung 34, 3. OG



Hinweis: Die Westwing GmbH gibt keine Verfügbarkeits- oder Nachkaufgarantien bzgl. dieses Konzepts. Der Anbieter Westwing kann nicht garantieren, dass die derzeit eingeplanten Produkte zum Zeitpunkt der Projektumsetzung vollständig verfügbar sind, bietet jedoch gerne Produktalternativen oder ähnliche Produkte nach Absprache an.

VON DER COUCH BIS ZUR VASE

VERMIETUNG WAR NIE LEICHTER:
TAUCHEN SIE EIN, IN DIE WOHNWELT VON MARBACH

Das Interior-Design-Konzept – kuratiert von WESTWING Design-Experten – strahlt dank einer cleanen Farbgebung in Weiß, Grau, Schwarz und Grün eine Ruhe aus, die das gesamte Projekt mit sich bringt. Nuancen von Kupfer- und Rottönen sowie Holz- und Marmorakzente geben der Einrichtung einen warm-wohnlichen sowie modernen Anklang. Dabei behält sich die gesamte WESTWING-Ausstattung ihren höchsten Anspruch an qualitativem Wohnen vor.

PREIS
AUF
ANFRAGE



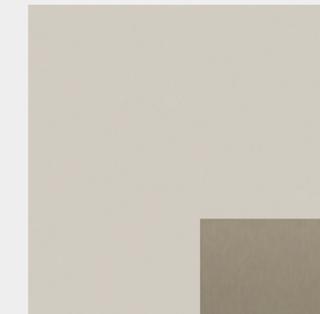
Terrasse/Balkon

WO FUNKTION AUF DESIGN TRIFFT

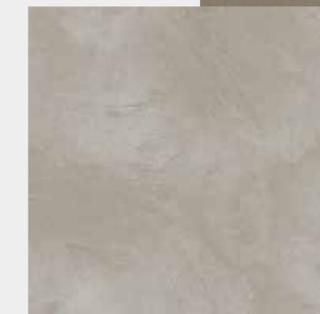
DIE KÜCHE VON IHRER BESTEN SEITE:
DAS KÜCHEN-KONZEPT VON SIEMATIC FÜR MARBACH



Küchenfront Saharabeige



Sockelfarbe
Bronze gebürstet



Arbeitsplatte Tibet Sand

z. B. Wohnung 34, 3. OG

Ein helles, offenes Küchen-Konzept von dem namhaften Küchenhersteller SieMatic rundet das Interior Design von MARBACH schließlich ab. Die Fronten sind aus einem saharabeigen, matten Kunststoffmaterial und die Arbeitsplatte ist in einer dezent gemaserten Marmoroptik gefertigt. Mattschwarze Armaturen, hochwertige Elektrogeräte von Bosch sowie ein Sockel und eine Nische aus einem Metallclaminat in gebürsteter Bronze komplettieren die Designküche und greifen Akzente aus Architektur und WESTWING-Einrichtung auf. Auf Wunsch kann das Konzept nach Ihren persönlichen Vorstellungen angepasst und gestaltet werden.

PREIS
AUF
ANFRAGE



INNERE WERTE

- *Lichterfülltes Raumgefühl dank raumhoher Fensterelemente*
- *Sonnen- und Sichtschutz durch elektrisch bedienbare Rollläden*
- *Hochwertiges Echtholz-Parkett von Bauwerk Parkett in den Wohnräumen*
- *Fußbodenheizung in allen Räumen mit individueller Raumtemperatursteuerung*
- *Video-Gegensprechanlagen, die mehr Sicherheit verspricht*





FÜR KÖRPER UND SEELE

Über Geschmack lässt sich bekanntlich streiten. Über Qualität wird bei CONCEPT BAU nicht diskutiert. Sie ist der Mittelpunkt unserer Philosophie. Ob Fliesen, Armaturen, Sanitärobjekte oder Leuchten – Wertigkeit und Langlebigkeit haben Priorität.



Für die Badausstattung kommt ausschließlich eine ausgewählte Markenausstattung unseres Premium-Partners Villeroy & Boch zum Einsatz.

Sie haben die Wahl: feinste Fliesen aus unserem vorausgewählten Portfolio oder Sonderwunsch. Wir erfüllen gerne Ihren individuellen Wohntraum.

- *Badewannen und Duschtassen von Kaldewei*
- *Sanitärobjekte „Connect Air“ von Ideal*
- *Eleganz und Funktionalität mit Armaturen von Hansa*
- *Großformatige Designfliesen von Villeroy & Boch*
- *Handtuch-Heizkörper in allen Bädern*







Beispielbild

FÜR E-MOBILITÄT GERÜSTET

Die Zeichen stehen auf E-Mobilität. Auch in MARBACH werden die Voraussetzungen für diese Art der Fortbewegung geschaffen: Für die Tiefgaragenstellplätze stehen bauliche Vorkehrungen für die Installation von Wandladestationen bereit.

Die Bewohner können sich dann bei Bedarf von den Stadtwerken München eine sogenannte „Wallbox“ gegen einen Einmalbetrag installieren lassen.

Mit den SWM wird dann auch ein monatlicher Mietvertrag – zugeschnitten auf den Ladebedarf Ihres E-Mobils – abgeschlossen.



Für die Zukunft gerüstet: die Wandladestation „Wallbox“ der Stadtwerke München.



BEWUSST GEPLANT

NACHHALTIGKEIT VON BEGINN AN.

Ob die Flachdachkonstruktion mit Wärmedämmung und großzügiger Dachbegrünung oder das nachhaltige Energiekonzept mit Fernwärmeversorgung über einen regionalen Betreiber – MARBACH übertrifft die neuen energietechnischen und klimabewussten Anforderungen unserer Zeit und wird als Effizienzhaus EH 55 errichtet!

Über 100 Fahrradstellplätze sind Teil des Mobilitätskonzeptes von MARBACH.



ECHTE WERTE IN EINER SICH VERÄNDERNDEN WELT.

WARUM SICH EINE IMMOBILIEN-INVESTITION IN DER METROPOLE
MÜNCHEN NACHHALTIG LOHNT.

Eines ist klar: MARBACH liegt nicht irgendwo, es liegt mittendrin. Mitten in der boomenden, gemütlichen, nach vorne blickenden und trotzdem traditionsbewussten, liebens- und lebenswerten Landeshauptstadt Bayerns im Südosten der Republik. München ist nach wie vor Jobmotor und Anziehungspunkt für bestens ausgebildete und spezialisierte Mitarbeiter von Dutzenden international agierenden Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen. Hier wird nach vorne geblickt – the Future is now!



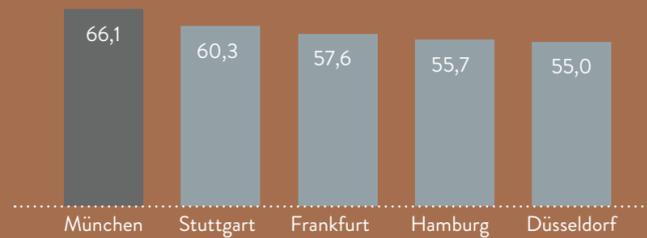
Seit vielen Jahren ist München Jobmotor und Einwohnermagnet in Deutschland. Die Zugkraft der Metropole ist ungebrochen, und wird es auch in der Zukunft, zum Beispiel durch große Investitionen von Hightech-Unternehmen, sein.

GUTE GRÜNDE FÜR EINE KAPITALANLAGE IN MÜNCHEN:

- Die Stadt erlebt seit Jahrzehnten eine wirtschaftliche Blüte.
- Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch.
- Begrenzte Verfügbarkeit heißt stabiler Immobilienmarkt.
- Begrenzte Verfügbarkeit treibt die Preise und ist interessant als Kapitalanlage.
- München besitzt eine hohe Lebensqualität.
- Die Infrastruktur in München ist mit Bussen, Tram, S- und U-Bahn top.
- Weltweit ist München auf dem 7. Platz bezüglich der erwarteten Immobiliennachfrage (ECGI von LaSalle).

BUNDESWEITE SONDERSTELLUNG

RANKING DEUTSCHER STÄDTE MIT DEM HÖCHSTEM NIVEAU AUF WACHSTUM UND DEN ARBEITS- UND IMMOBILIENMARKT 2023



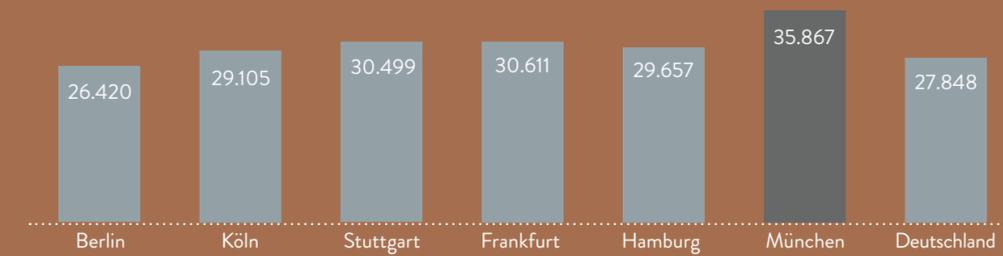
Quelle: www.statista.com



Die Summe aus den positiven Standortfaktoren und dem jährlichen Bevölkerungswachstum in München bedeutet für Immobilien-Kapitalanleger eine Investition, die langfristig gesehen wertsichernd und vorausschauend ist.

SPITZE IN DEUTSCHLAND

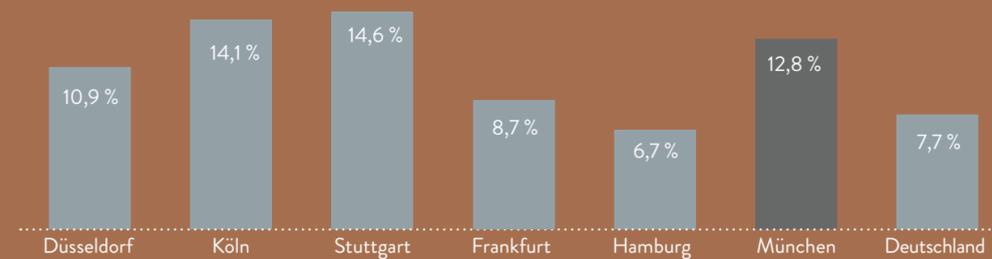
KAUFKRAFT IN DEUTSCHLAND
Euro je Einwohner 2024



Quelle: GfK Kaufkraftstudie

MIETPREISENTWICKLUNG NEUBAU

QUARTAL 04/2023 ZU QUARTAL 04/2022



Quelle: ImmoScout24



*Diese Seite
oben:
»Quartier Neuhausen«,
München Neuhausen
unten links:
»Isargärten«
München Thalkirchen
unten rechts:
»Plaza Pasing«
München Pasing*

*Linke Seite
»BavariaPalais«,
München Ludwigsvorstadt –
Isarvorstadt*

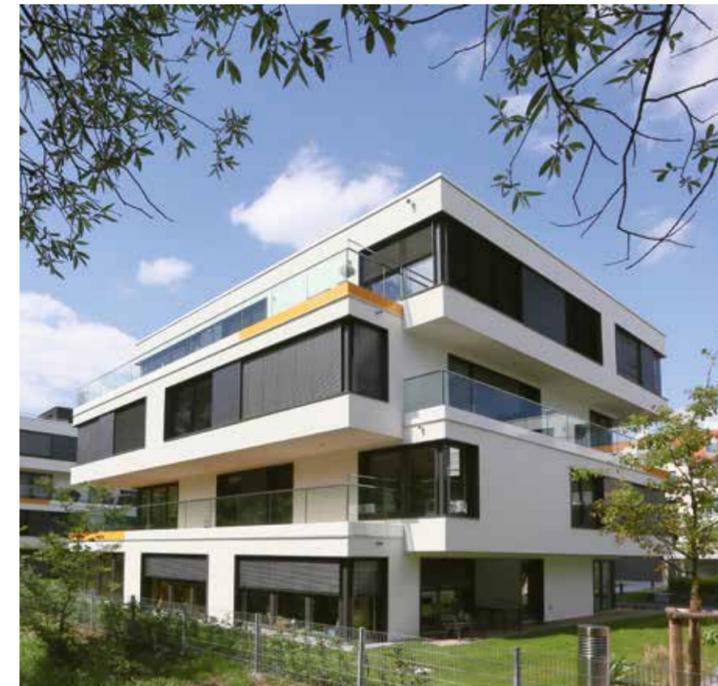
WIR BAUEN WERTE

Aus Erfahrung wegweisend – aus Prinzip kundennah.

In der Wachstumsregion München hat sich CONCEPT BAU erfolgreich als Projektentwickler und Bauträger etabliert und kann heute auf über 40 Jahre Erfahrung im Wohnungsbau zurückblicken. Bereits ca. 6.500 Wohnungen, Reihen- und Doppelhäuser haben wir mit Erfolg geplant und realisiert. Wir setzen Maßstäbe in Planung, Qualität und Innovation. Immer liegt unser Augenmerk darauf, dass sich unsere Kunden in ihrer Immobilie wohlfühlen. Bei jedem einzelnen Projekt. Denn Qualität ist uns stets wichtig.

Bei allen Objekten steht Ihnen das Beraterteam kompetent mit Rat und Tat zur Seite. Mit neuem Denken, effizienten Abläufen und zielgerichteten Produkten schaffen wir als CONCEPT BAU heute Immobilien, die sich besonders durch ihre einzigartige, moderne Architektursprache, ihre innovative Qualität und ihre langfristige Werthaltigkeit auszeichnen.

Auch in Zukunft werden wir Wohnimmobilien auf höchstem Niveau realisieren, die für Sie bleibende Werte darstellen.





KONTAKT

CONCEPT BAU –Projekt Harras– GmbH · Hans–Cornelius–Straße 4 · 82166 Gräfelfing
Tel. 089/710 409 100 · marbachstrasse@conceptbau.de

WWW.CONCEPTBAU.DE
WWW.CONCEPTBAU.DE/MARBACH

KONZEPT, TEXT, DESIGN, PRODUKTION

idee+concept GmbH, München · www.idee-concept.de

BILDNACHWEISE

S. 6 ©shutterstock/Followtheflow; S. 8, 9 ©idee+concept; S. 11 ©sz-photo/Alessandra Schellnegger;
S. 12, 13 ©shutterstock/Le Manh Thang; S. 13 ©idee+concept; S. 22, 24 ©Westwing; S. 25 ©SieMatic;
S. 36 links oben ©shutterstock/Quality Stock Arts, links unten ©shutterstock/Olivier Le Moal,
rechts unten ©CONCEPT BAU; S. 37 links oben ©shutterstock/Hana Kolarova,
rechts unten ©shutterstock/Monkey Business Images; S. 38, 39 ©Adobe Stock/FleischPixel;
S. 39 ©shutterstock/FooTToo; S. 42, 43 ©CONCEPT BAU

ANGABENVORBEHALT

Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Darstellungen, Perspektiven und Außengestaltungen sowie deren Farbgestaltung sind nur unverbindliche Vorschläge des Illustrators. (Produkt-)Abbildungen sind ähnlich. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Außengestaltungsplan und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Dargestellte Möbel und Kücheneinbauten sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Alle Maßangaben sind Circa-Maße.

*Planungsstand 06/2024
Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.*

Projektrealisierung durch die CONCEPT BAU GmbH für die CONCEPT BAU –Projekt Harras– GmbH.

CONCEPT BAU -Projekt Harras- GmbH
Hans-Cornelius-Straße 4 · 82166 Gräfelfing
Tel.: 089/710 409 100
marbachstrasse@conceptbau.de
www.conceptbau.de/marbach

WWW.CONCEPTBAU.DE