

# M4RTHASTRASSE

TRUDERING, MÜNCHEN

- ❖ Hochwertige Mietwohnungen // Erstbezug im Neubau 6-Parteienhaus
- ❖ Einheiten mit 2 bis 3 Zimmern
- ❖ Ab 64 m<sup>2</sup> bis zu 101 m<sup>2</sup>
- ❖ Bezugsfertig ab 15.11.2024
- ❖ Vermietung unmöbliert mit Einbauküche

Ansprechpartner  
BHG Oberste-Sirrenberg

Email: [oberste.sirrenberg@t-online.de](mailto:oberste.sirrenberg@t-online.de)



I LAGE

II AUSSTATTUNG

III FLÄCHEN





IV EINHEITEN

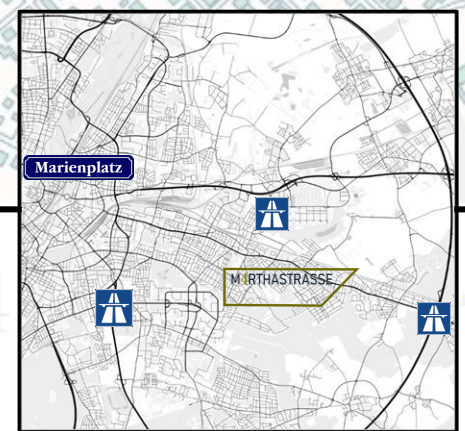
V ENERGIEKONZEPT

VI UMGEBUNG

# LAGE



	7 min per Rad/ LIME		9 min zu Fuß
	10 min per PKW (A99)		26-34 min öffentlich



Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.



I LAGE

II AUSSTATTUNG

III FLÄCHEN

IV EINHEITEN

V ENERGIEKONZEPT

VI UMGEBUNG

# AUSSTATTUNG UND GEBÄUDE

6 moderne Wohneinheiten mit einem Kellerabteil sowie einem Tiefgaragenstellplatz

Helle und gut geschnittene 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen

Dachgeschosswohnungen mit Galerie im Loft-Charakter über 2 interne Ebenen

Durchdachte Grundrisskonzepte mit moderner Küchenplanung inkl. Einbauküche

Großzügig dimensionierte Balkone im Obergeschoss an den Gibelseiten

Gärten bzw. ein zweiter Balkon (1. Stock) mit sonniger Südwestausrichtung

Zeitgemäßes Energiekonzept mit Grundwasserwärmepumpe

Fußbodenheizung (außer Galerie)

Raumhöhen von bis zu 4 m im Dachgeschoss

Tiefgarage mit Einzelstellplätzen und Möglichkeit für E-Ladeinfrastruktur

Glasfaser-Anschluss



# AUSSTATTUNG UND GEBÄUDE

Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz sowie Fahrradaußenstellplätze im Eingangsbereich

Bauweise als hochwertige Ziegelbauweise

Ausstattung aller Wohn- und Schlafbereiche sowie Essbereiche mit hochwertigen Echtholz-Parkettböden

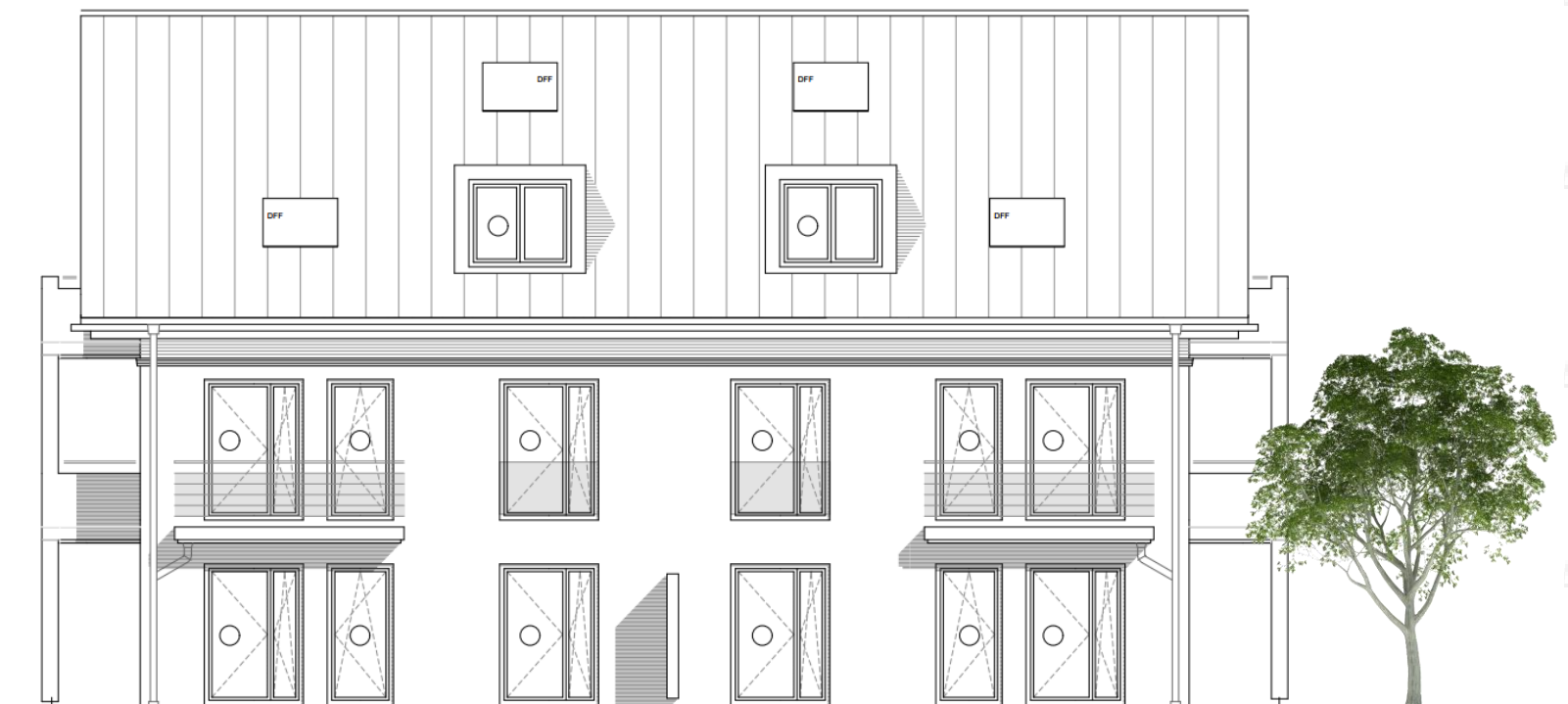
Fensterbänke und Treppenhaus in Naturstein, Granit Nero Impala

Wohnungen mit Einbauküche sowie hochwertiger Elektroausstattung, im EG und 1. OG zusätzlich gestaltet als offene Küche inkl. Kochinsel

Badezimmer und WC-Einheiten mit großformatigen Fliesen 60x30cm

Geräusch- und hochwärmedämmende Aluminium-Kunststoff Fenster (3fach verglast)

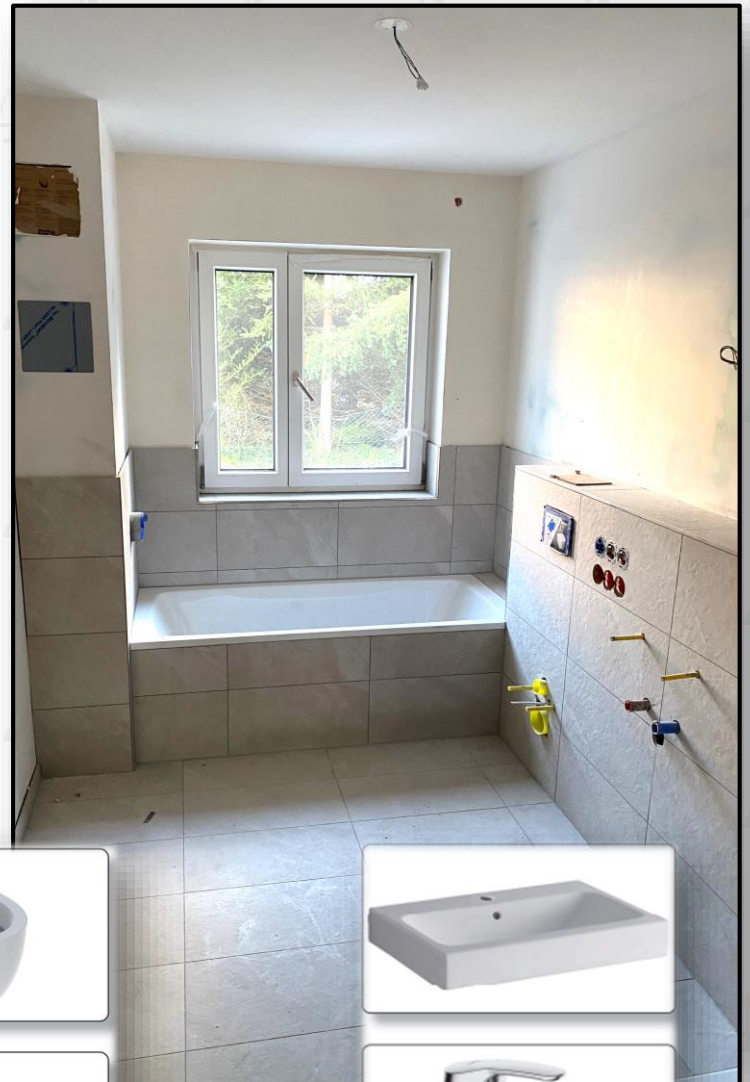
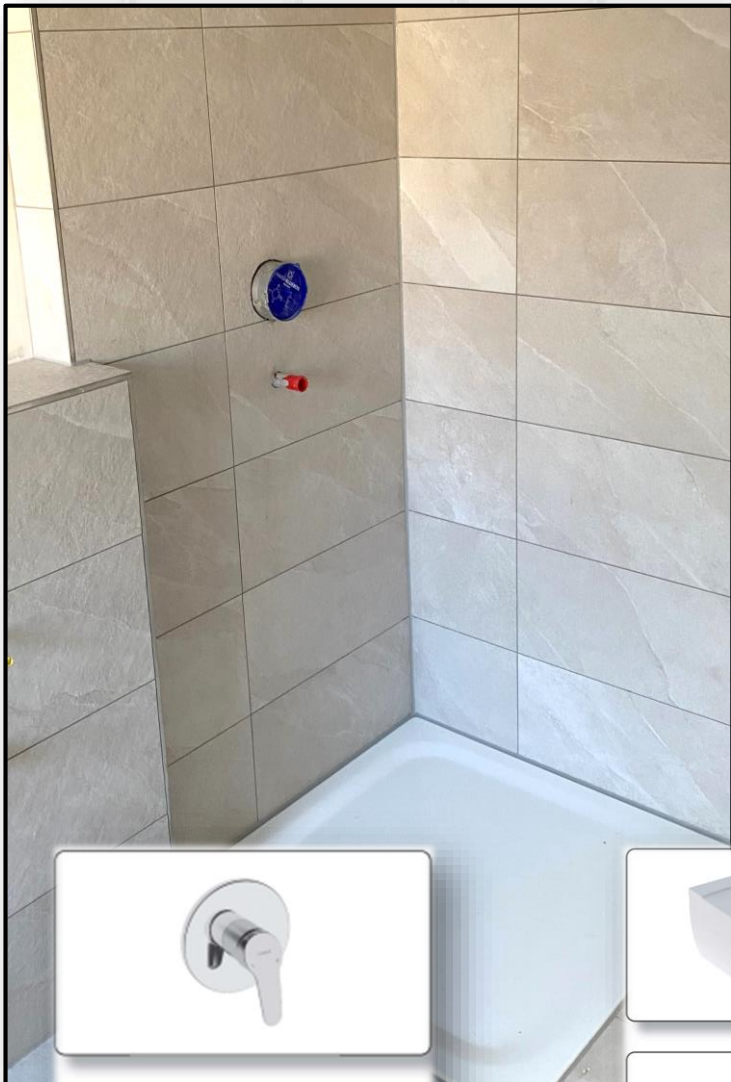
Elektrisch betriebene Rollläden sowie wärmedämmte Rollladenkästen



# QUALITÄT UND MATERIALITÄT



# QUALITÄT UND MATERIALITÄT



Finale Sanitärausstattung kann abweichen.





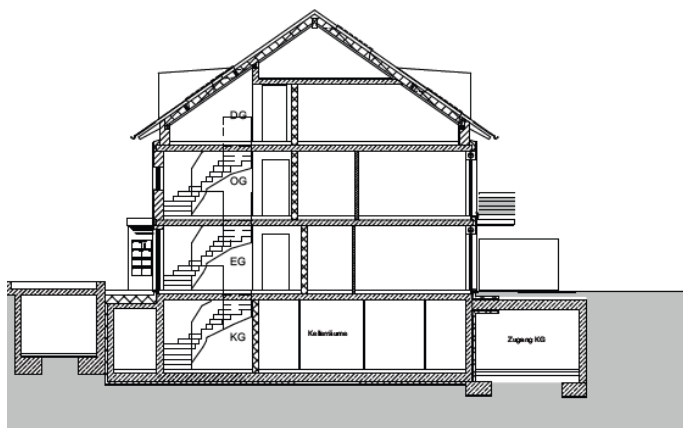
- I LAGE
- II AUSSTATTUNG
- III FLÄCHEN
- IV EINHEITEN
- V ENERGIEKONZEPT
- VI UMGEBUNG

# FLÄCHENÜBERSICHT

Nr.	Lage	Mietfläche m <sup>2</sup> *
WE1	Erdgeschoss li.	90 m <sup>2</sup>
WE2	Erdgeschoss re. <i>Inkl. Hobbyraum im Souterrain (anteilig)</i>	101 m <sup>2</sup>
WE3	1. Stock li.	80 m <sup>2</sup>
WE4	1. Stock re.	80 m <sup>2</sup>
WE5	2. Stock li.	67 m <sup>2</sup>
WE6	2. Stock re.	64 m <sup>2</sup>

WE 1 bis WE 6 mit jeweils einem zugehörigen Tiefgaragenstellplatz

WE 1 sowie WE 3 bis WE 6 mit jeweils einem separat über die Gemeinschaftsfläche zugänglichen Kellerabteil. (nicht in Flächenangabe inbegriffen)



\* Flächenberechnung und Angabe der Mietfläche als Wohn- und Nutzflächen erfolgt nach DIN276 bzw. DIN277. Flächenangaben sind ca. Angaben.



- I LAGE
- II AUSSTATTUNG
- III FLÄCHEN
- IV EINHEITEN**
- V ENERGIEKONZEPT
- VI UMGEBUNG

ERDGESCHOSS

ERSTER STOCK

ZWEITER STOCK

# ERDGESCHOSS [WE1]

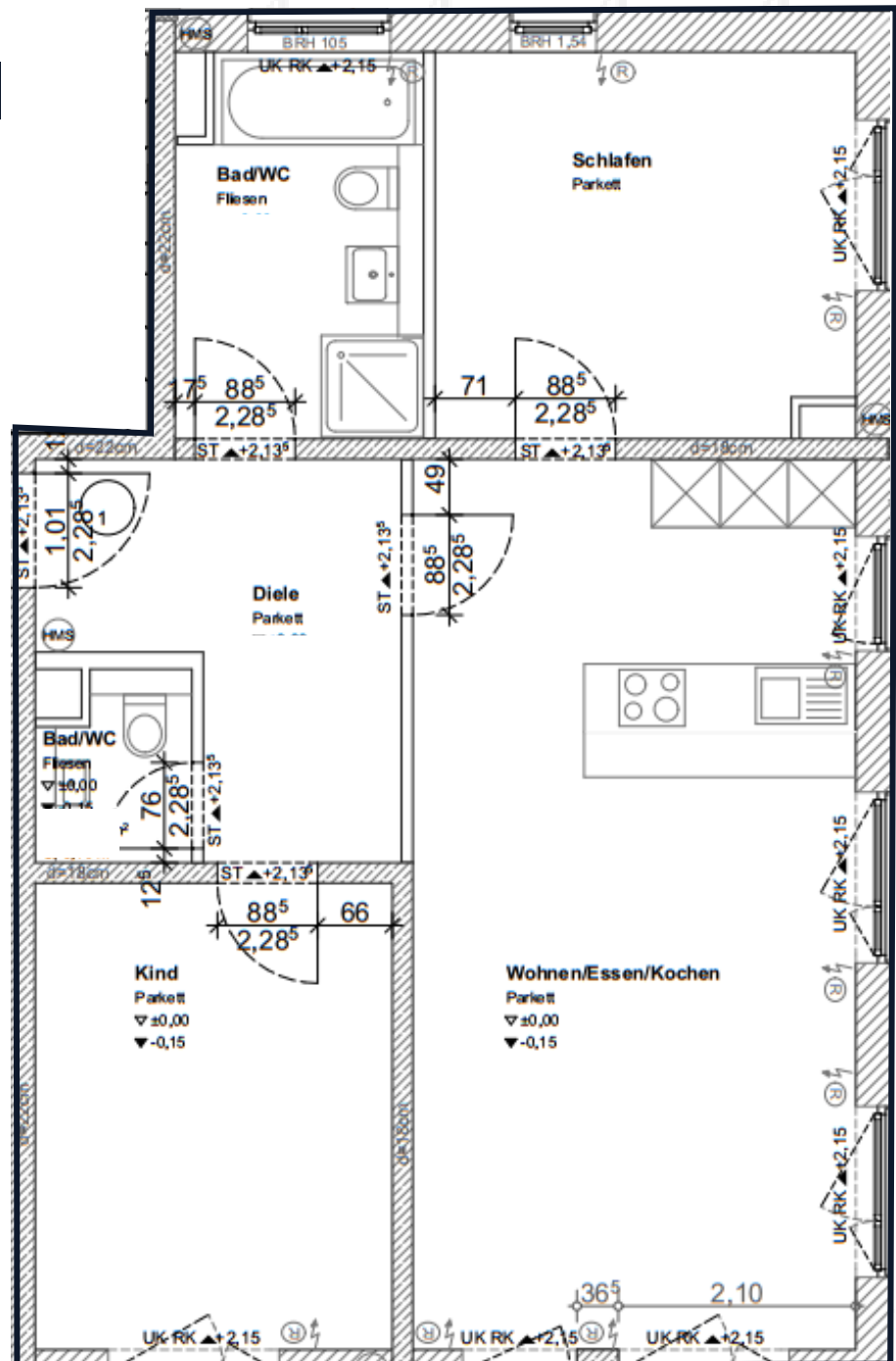
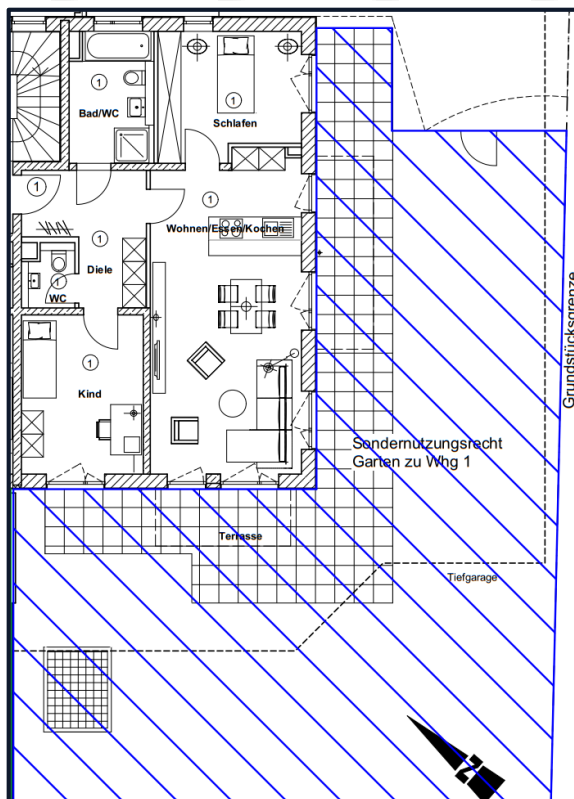
3-Zimmer Wohnung mit Wohn/Essbereich sowie 2 Schlaf-/Kinderzimmern

Großzügiger Eingangsbereich

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Einbauküche mit offener Kochinsel sowie hochwertiger Elektroausstattung

Separates Gäste-WC



Großzügiger Terrassen- und Gartenbereich



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

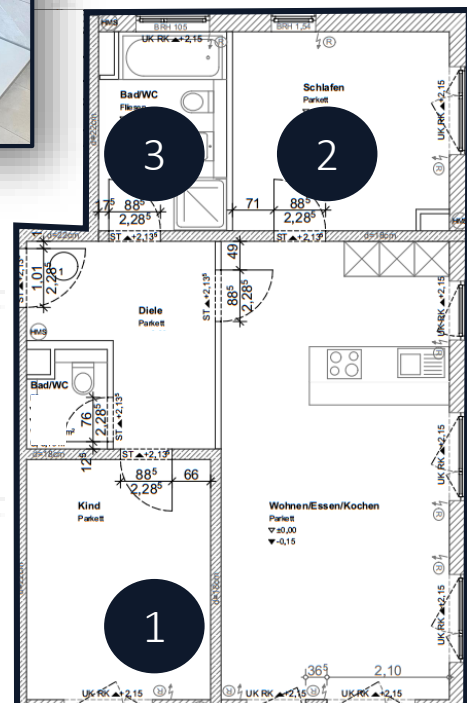
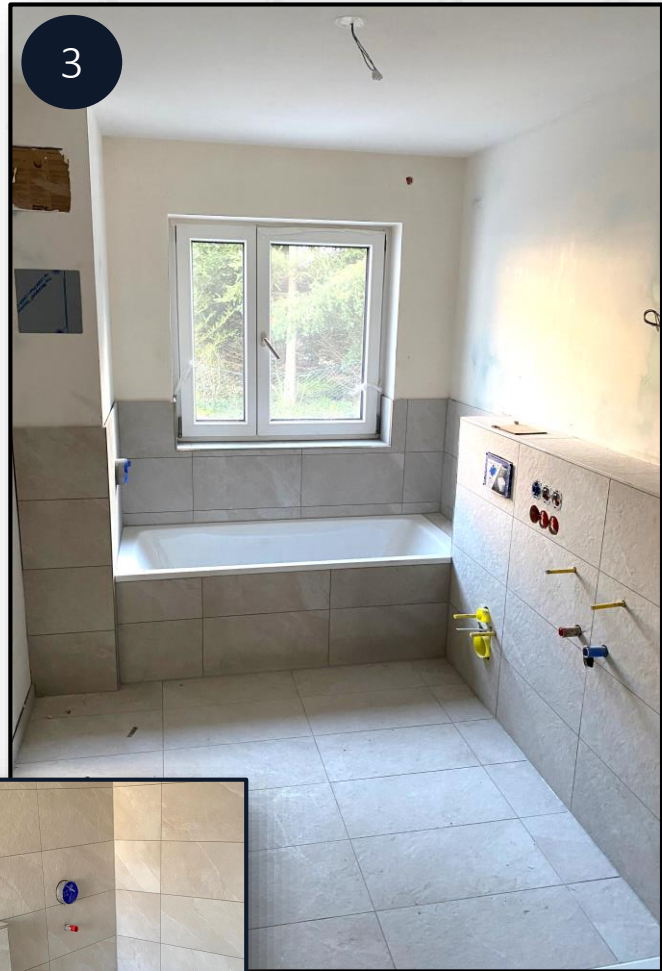
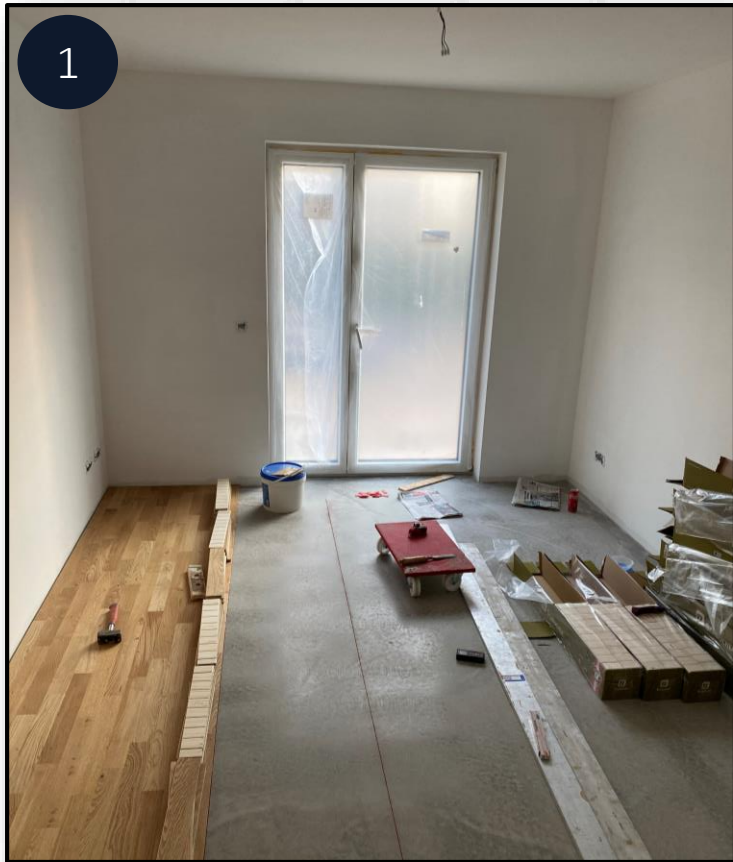
Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und miethvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.

# ERDGESCHOSS [WE1]



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

# ERDGESCHOSS [WE1]



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

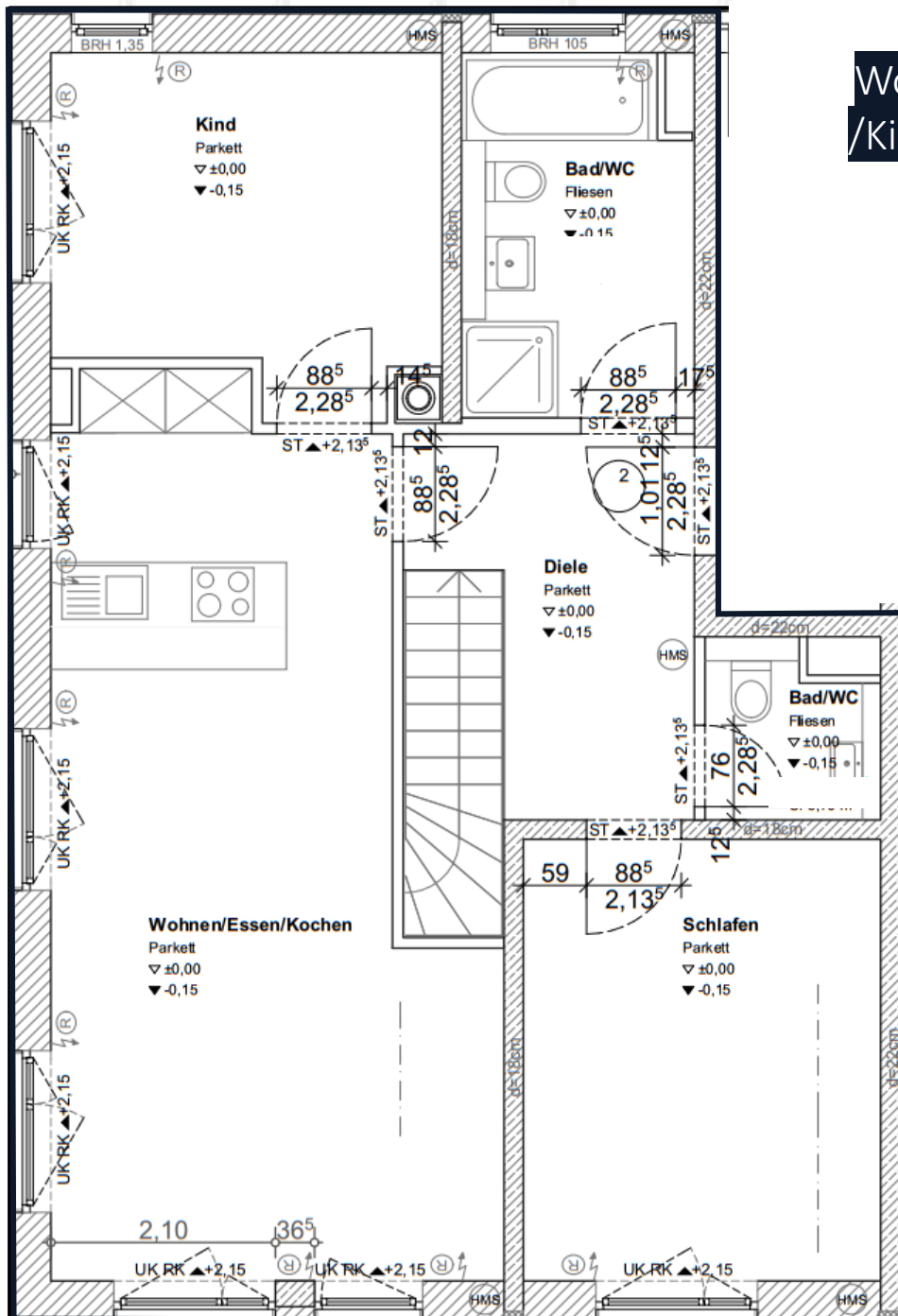
# ERDGESCHOSS [WE1]



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.

# ERDGESCHOSS [WE2]



3-Zimmer Wohnung mit Wohn/Essbereich sowie 2 Schlaf-/Kinderzimmern plus Hobbyraum im Souterrain

Großzügiger Eingangsbereich

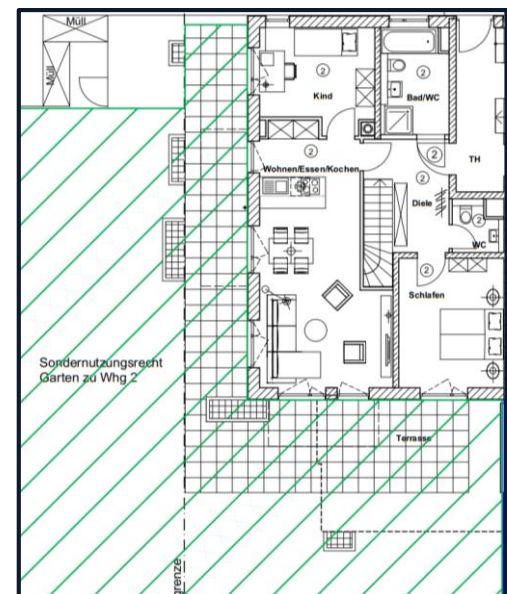
Einbauküche mit offener Kochinsel sowie hochwertiger Elektroausstattung

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Separates Gäste-WC

Haus-in-Haus Zugang zum Hobbyraum im Souterrain über innenliegende Treppe

Großzügiger Terrassen- und Gartenbereich

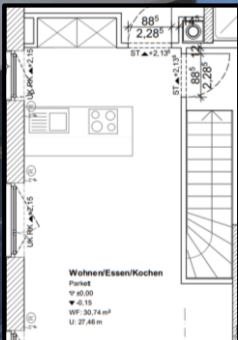


Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.

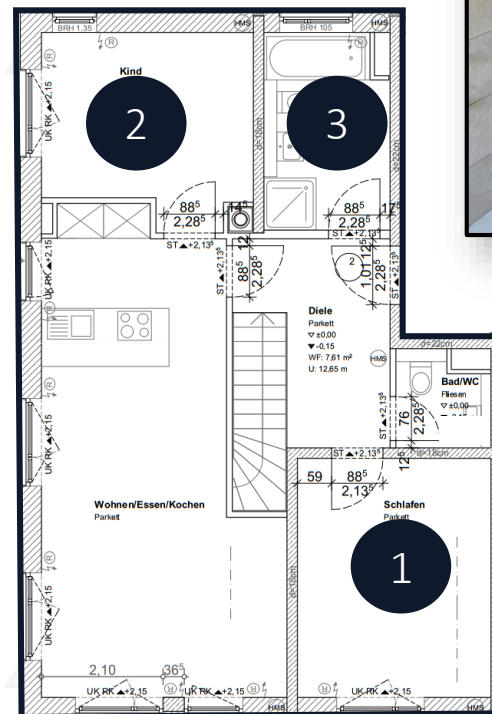
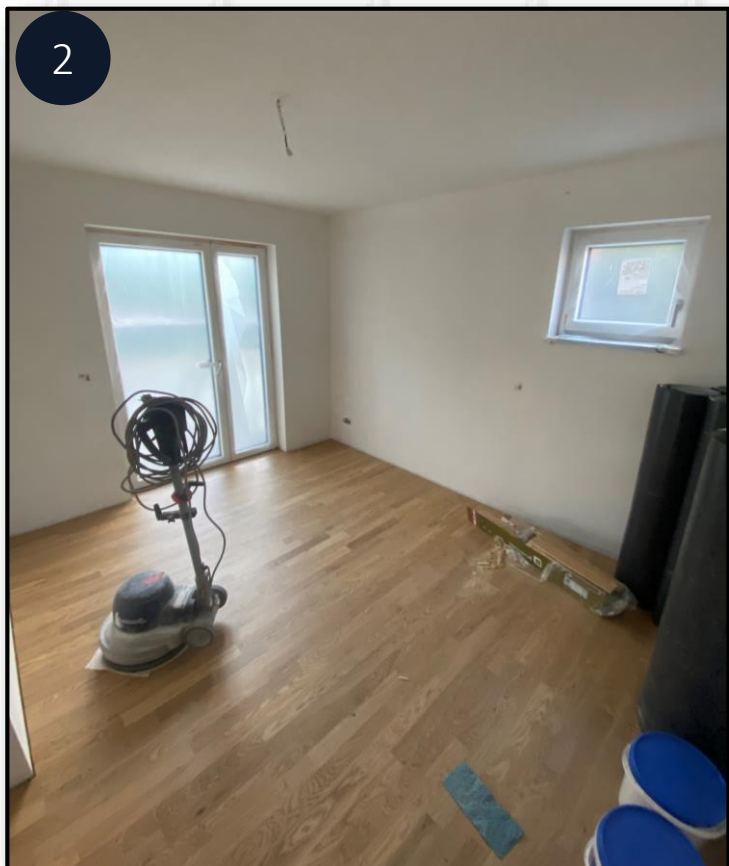
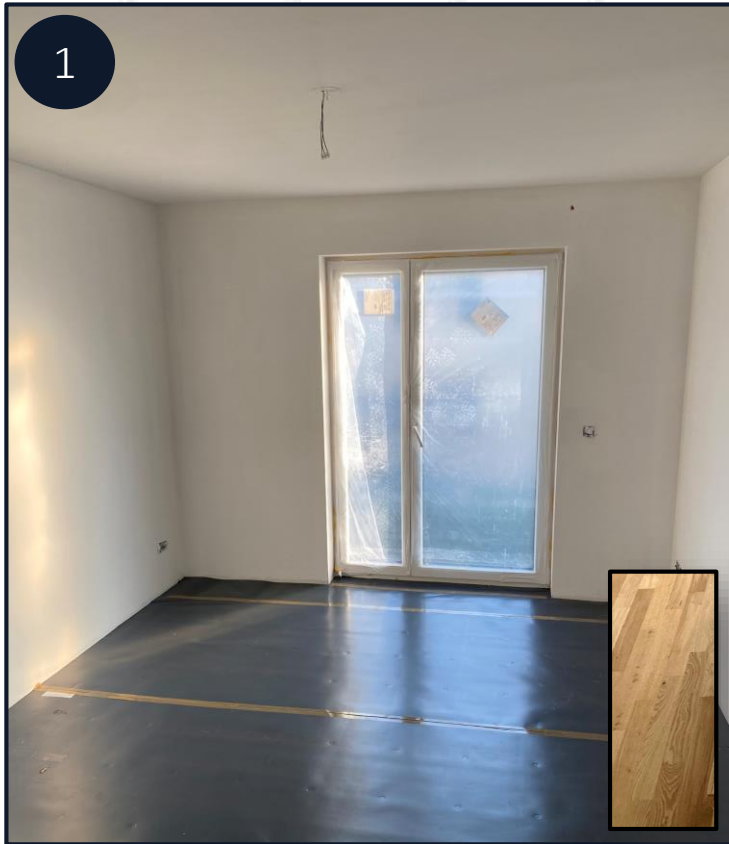


# ERDGESCHOSS [WE2]



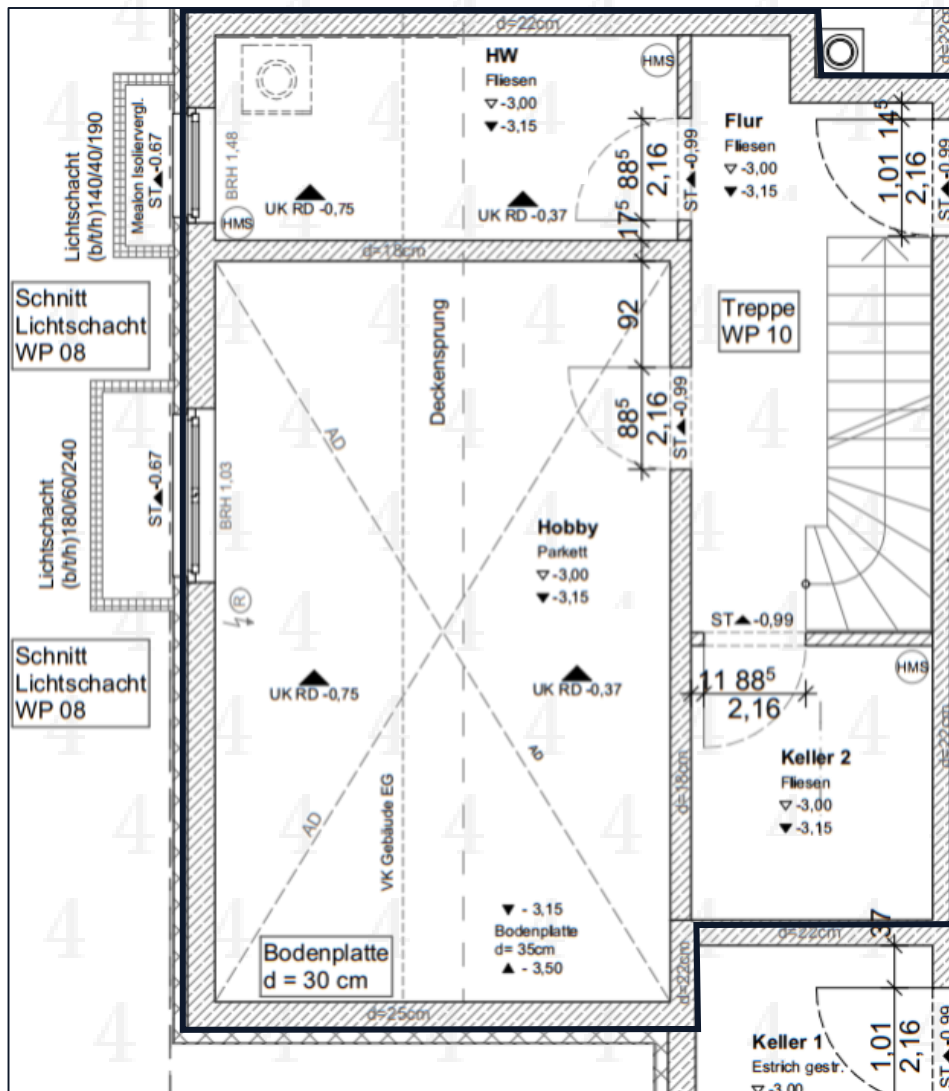
Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

# ERDGESCHOSS [WE2]



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

# SOUTERRAIN [WE2]



Großer Souterrain-Bereich mit separatem, innenliegenden und exklusiv genutztem Flur

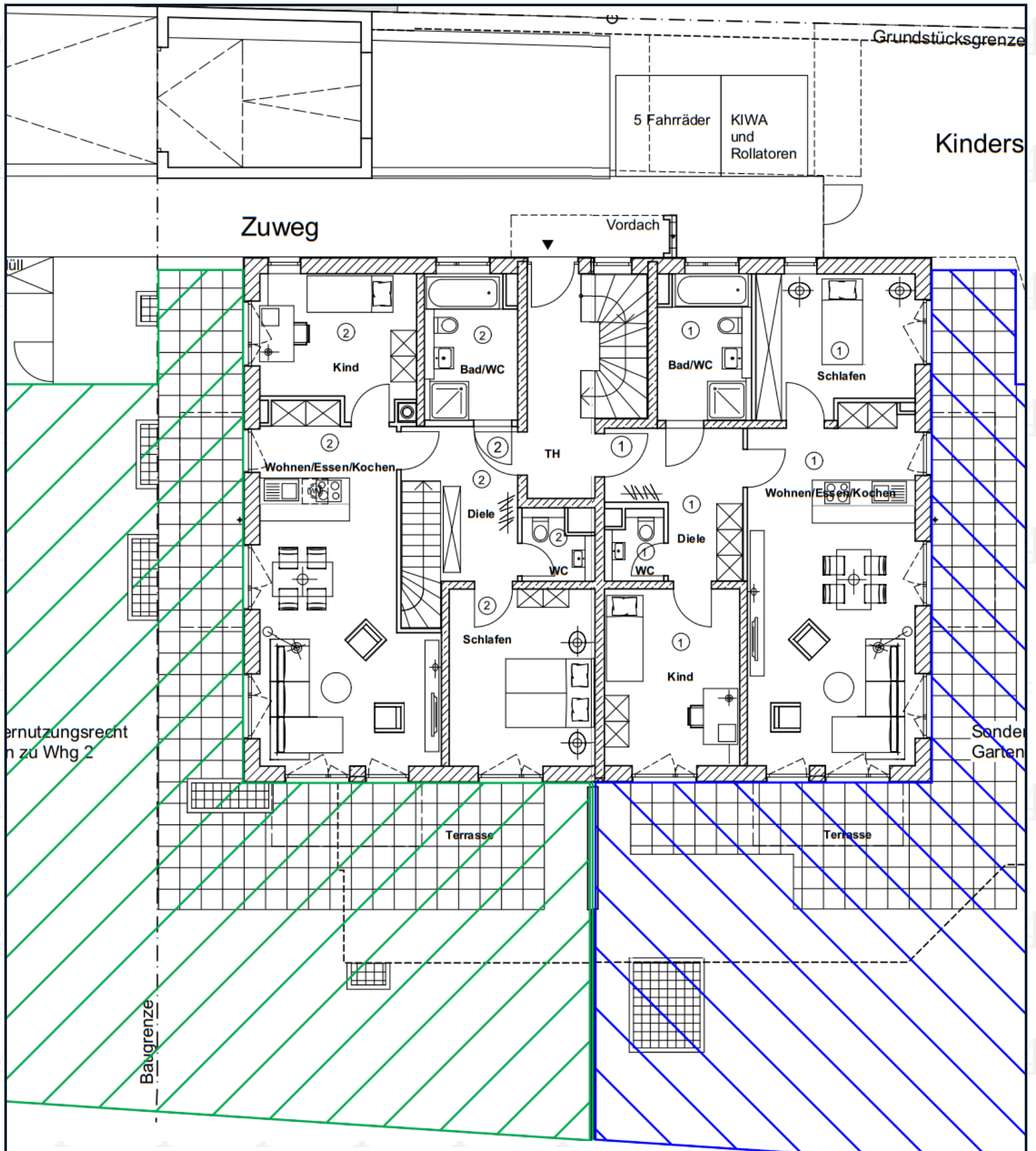
Gefliester Hauswirtschaftsraum sowie interner Kellerabstellraum

Hobbyraum mit Parkettboden und 2 Fenstern



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben Gestaltungsvorschlag. Bilder dienen der Veranschaulichung.

# MÖBLIERUNGSVORSCHLAG EG



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.



- I LAGE
- II AUSSTATTUNG
- III FLÄCHEN
- IV **EINHEITEN**
- V ENERGIEKONZEPT
- VI UMGEBUNG

ERDGESCHOSS

**ERSTER STOCK**

ZWEITER STOCK

# ERSTER STOCK [WE3]

3-Zimmer Wohnung mit Wohn/Essbereich sowie 2 Schlaf-/ Kinderzimmern

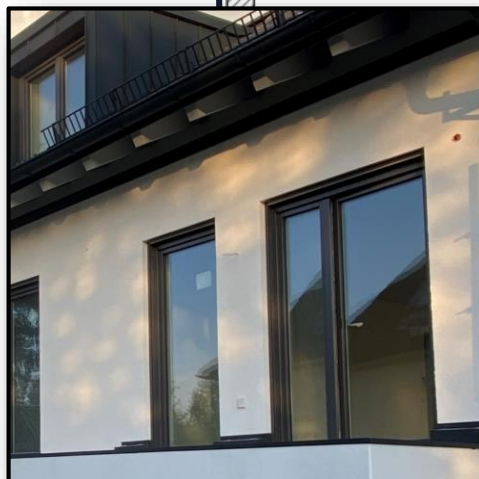
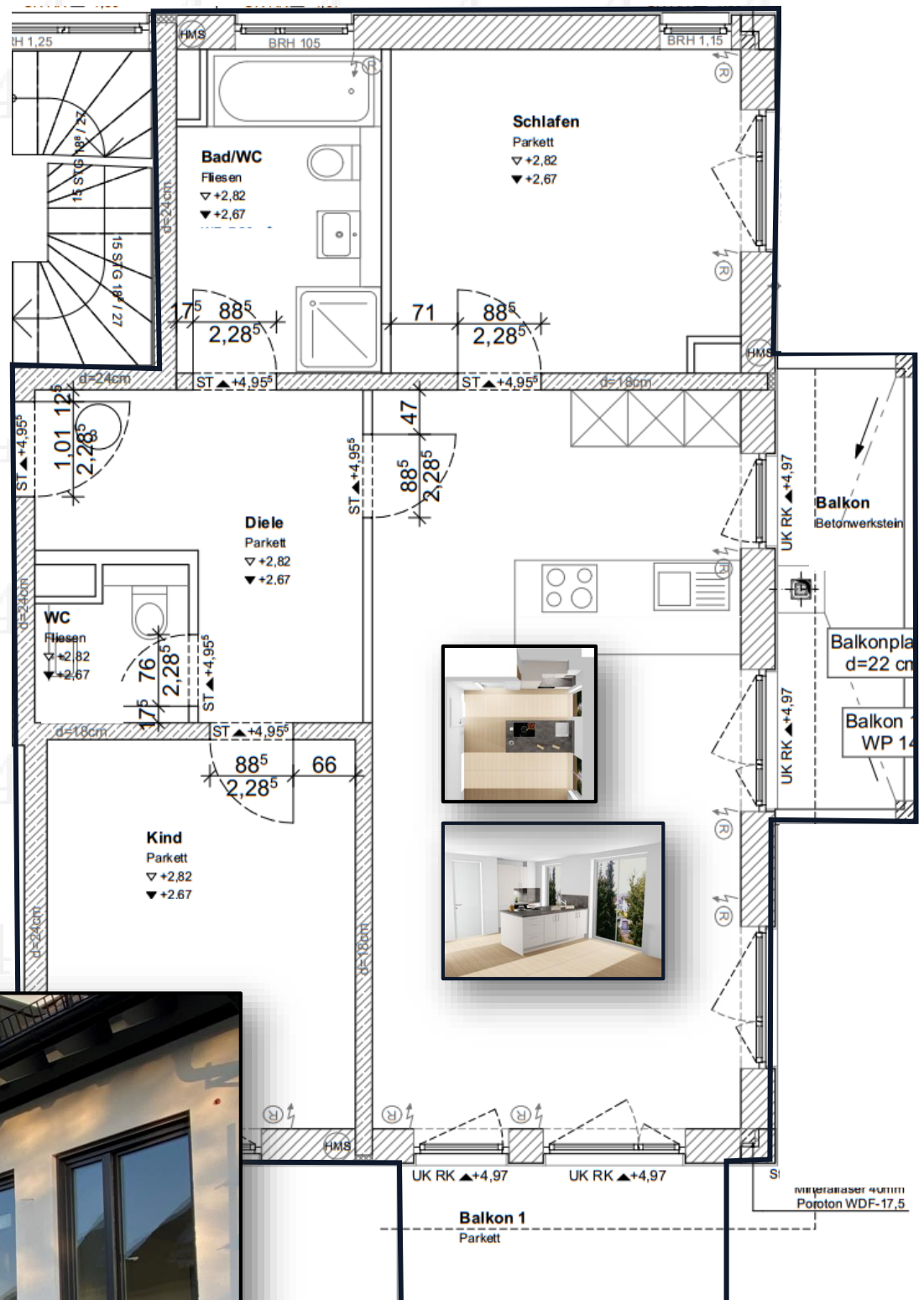
Einbauküche mit offener Kochinsel sowie hochwertiger Elektroausstattung

Großzügiger Eingangsbereich

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Separates Gäste-WC

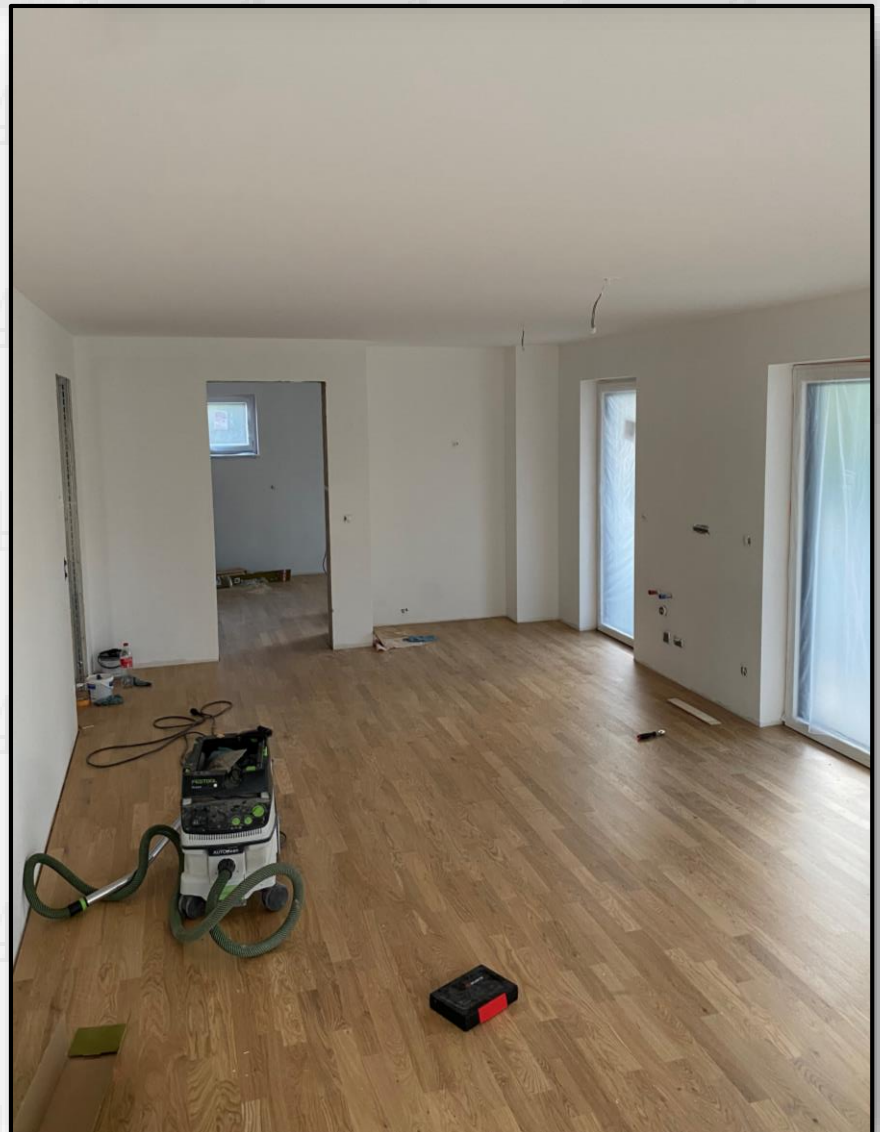
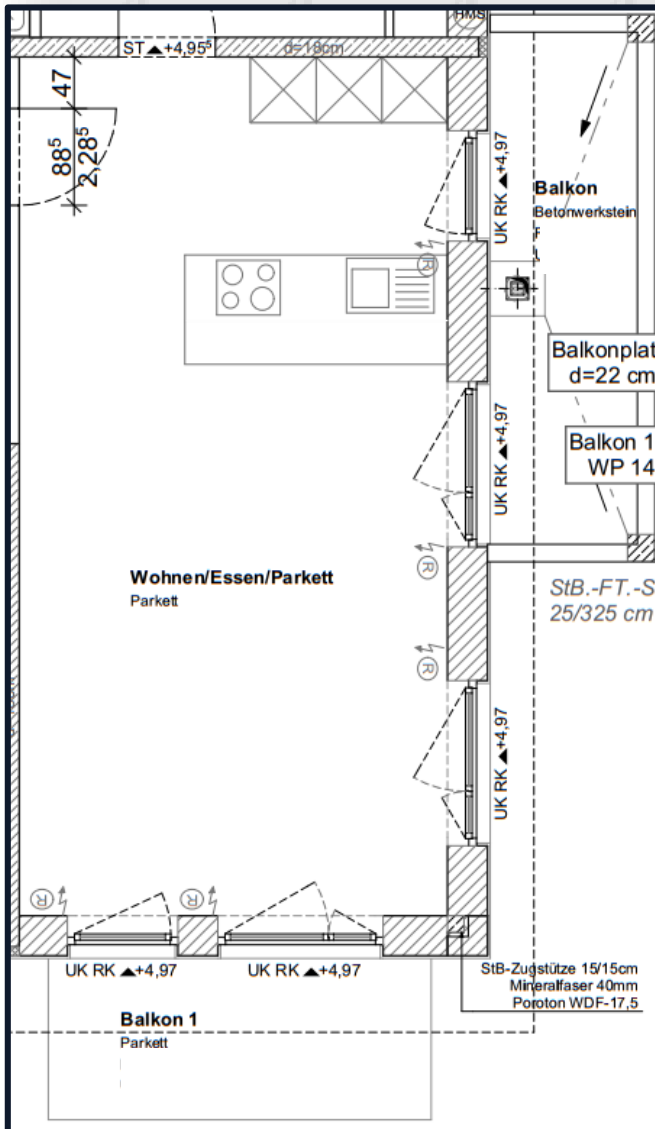
2 Balkone



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

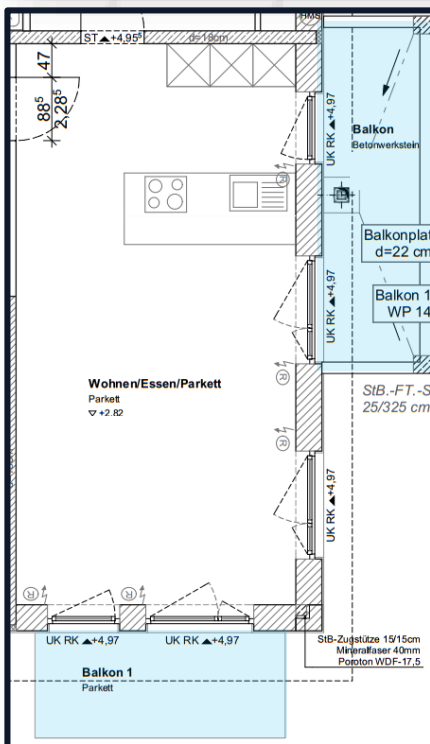
Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.

# ERSTER STOCK [WE3]



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

# ERSTER STOCK [WE3]



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.



# ERSTER STOCK [WE4]



3-Zimmer Wohnung mit Wohn/Essbereich sowie 2 Schlaf-/Kinderzimmern

Einbauküche mit offener Kochinsel sowie hochwertiger Elektroausstattung

Großzügiger Eingangsbereich

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Separates Gäste-WC

2 Balkone



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.

# ERSTER STOCK [WE4]



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.



- I LAGE
- II AUSSTATTUNG
- III FLÄCHEN
- IV EINHEITEN**
- V ENERGIEKONZEPT
- VI UMGEBUNG

ERDGESCHOSS

ERSTER STOCK

ZWEITER STOCK

# DACHGESCHOSS [WE5]

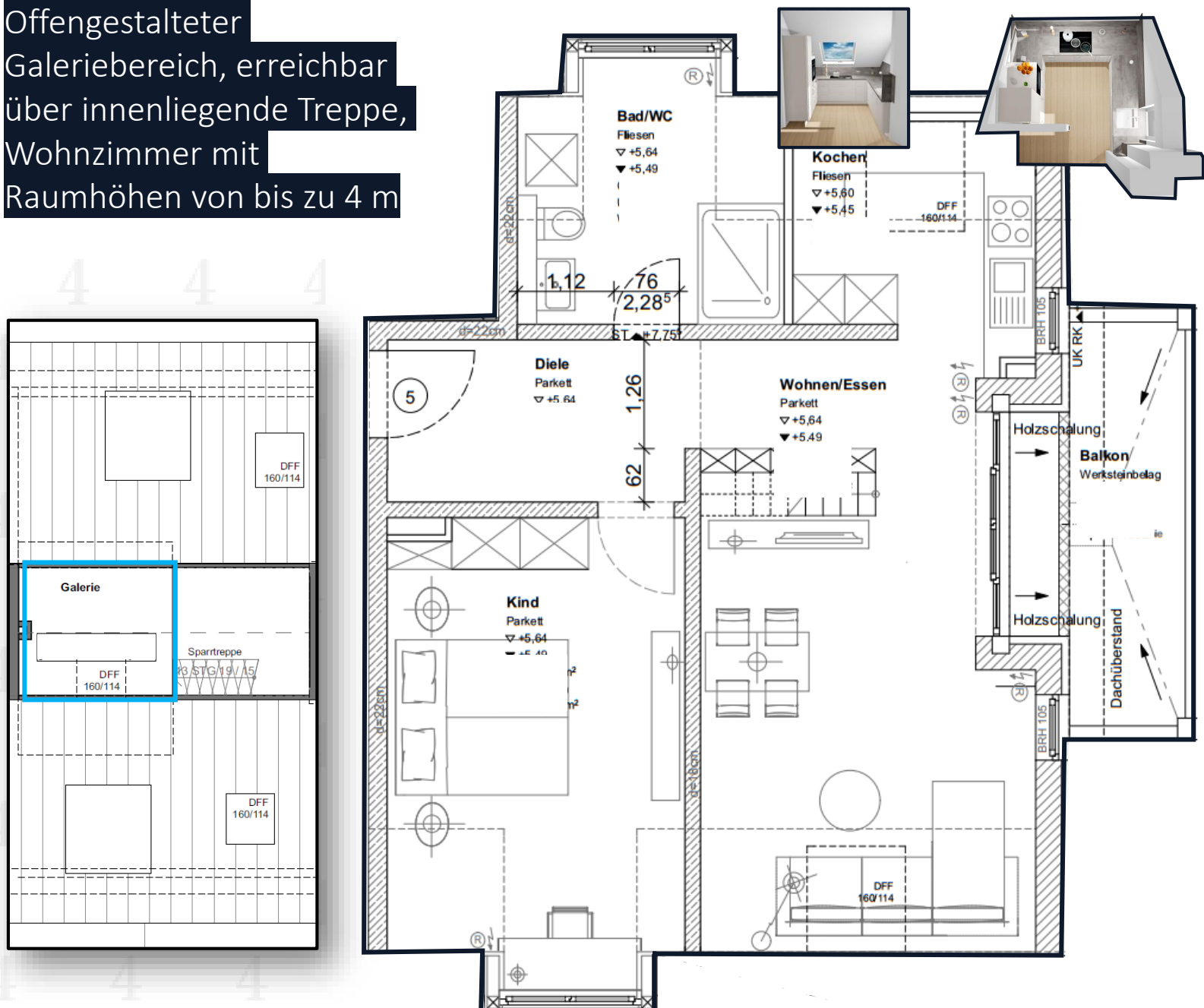
2-Zimmer Wohnung mit einem Wohn-/Essbereich sowie einem Schlafzimmer

Einbauküche mit hochwertiger Elektroausstattung

Badezimmer mit großzügig dimensionierter Dusche

Ausladender Balkon mit großzügiger Grundfläche

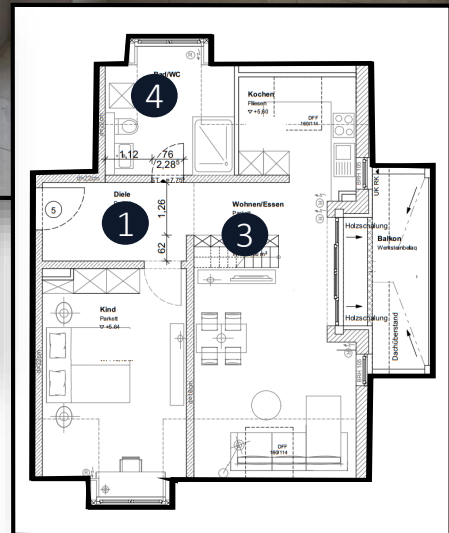
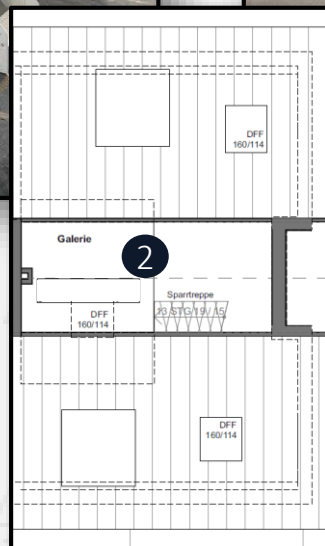
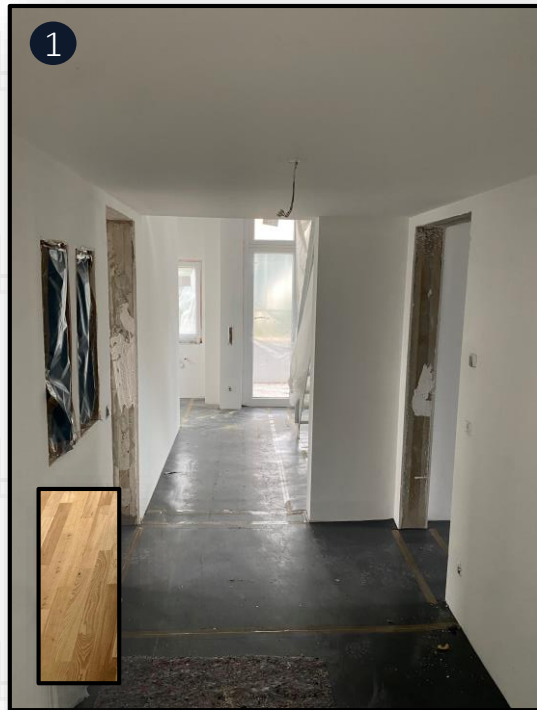
Offengestalteter Galeriebereich, erreichbar über innenliegende Treppe, Wohnzimmer mit Raumhöhen von bis zu 4 m



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

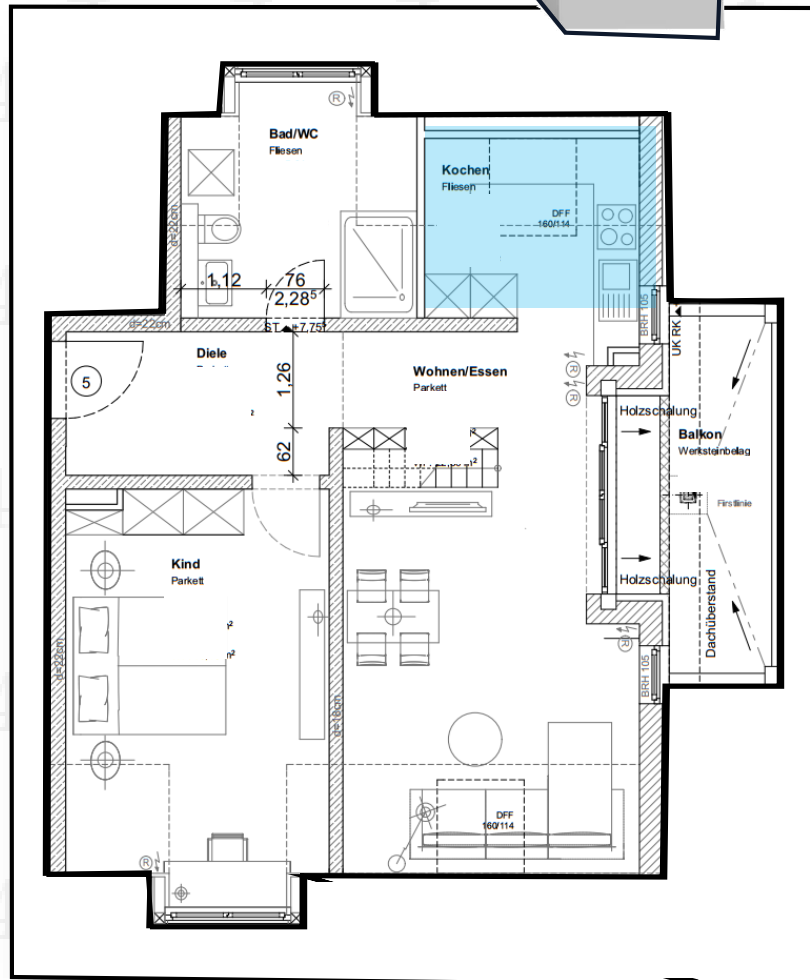
Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.

# DACHGESCHOSS [WE5]



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

# DACHGESCHOSS [WE5]



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.

# DACHGESCHOSS [WE5]



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

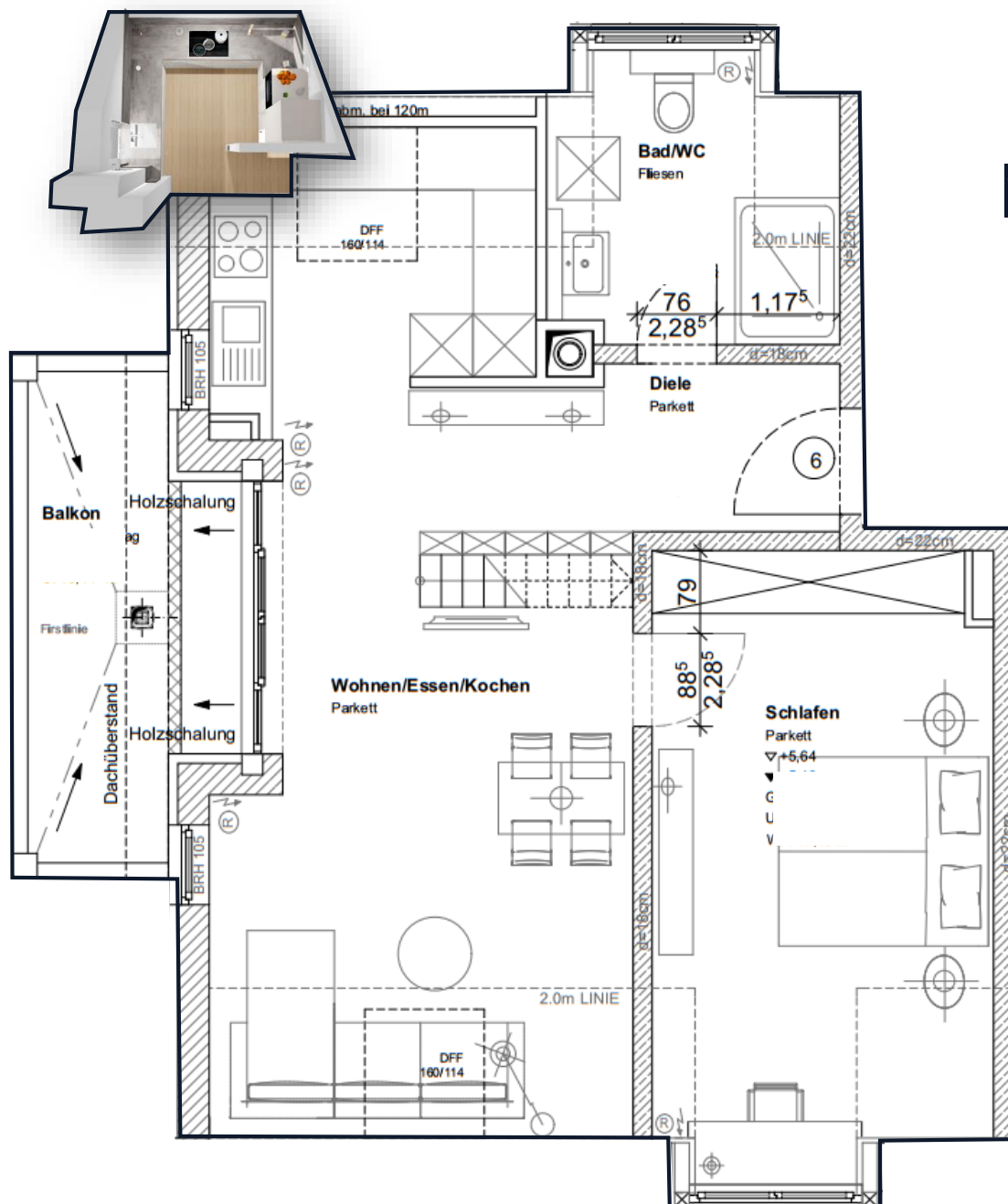
# DACHGESCHOSS [WE6]

2-Zimmer Wohnung mit einem Wohn-/Essbereich sowie einem Schlafzimmer

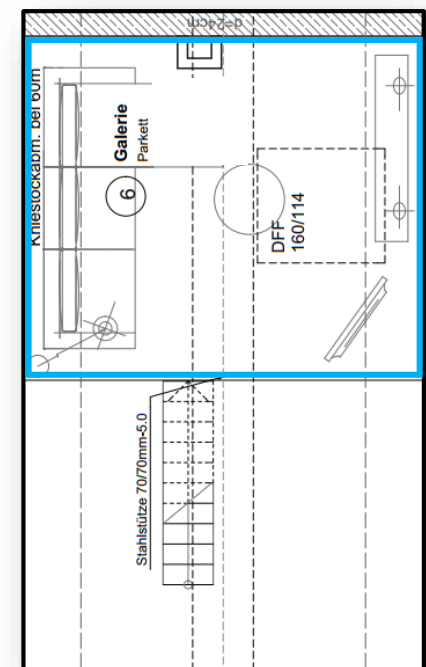
Einbauküche mit hochwertiger Elektroausstattung

Badezimmer mit großzügig dimensionierter Dusche

Ausladender Balkon mit großzügiger Grundfläche



Offengestalteter Galeriebereich, erreichbar über innenliegende Treppe, Wohnzimmer mit Raumhöhen von bis zu 4 m

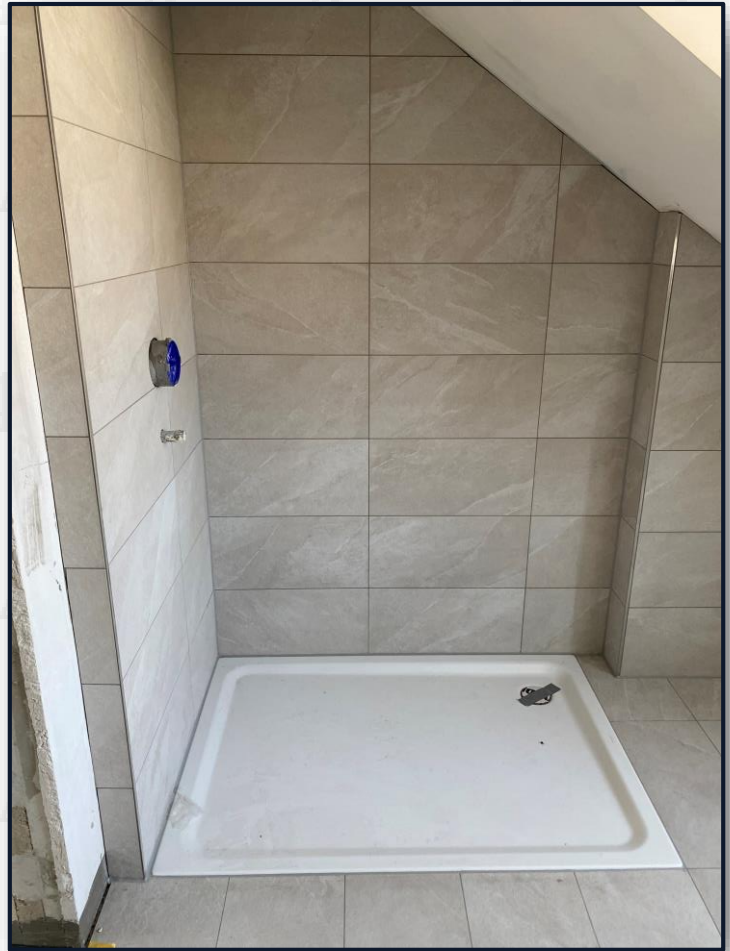


Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.

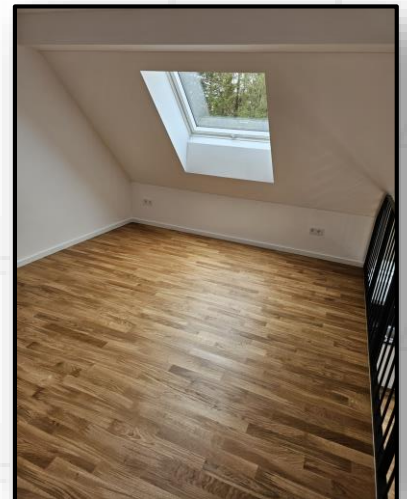
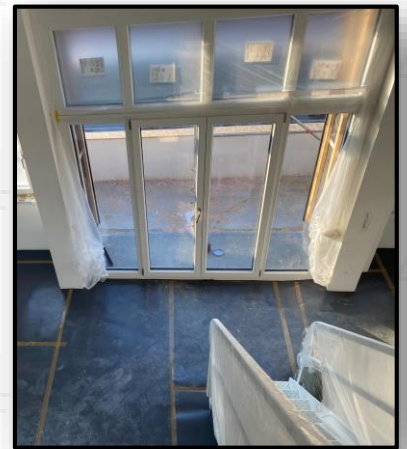
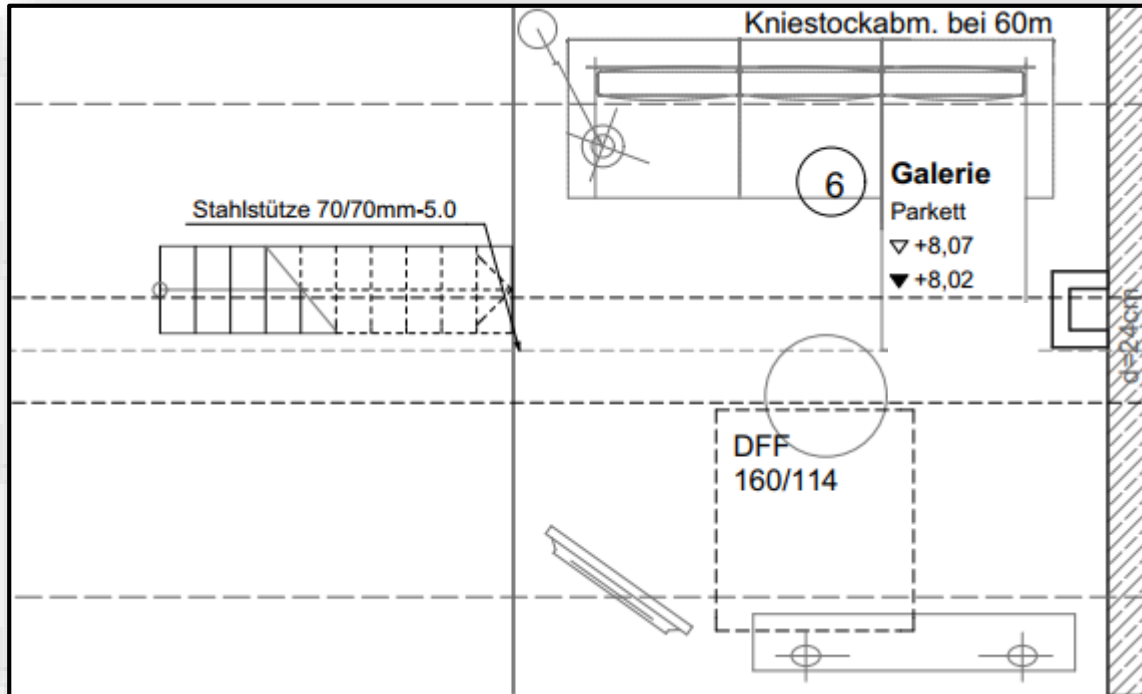


# DACHGESCHOSS [WE6]



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

# DACHGESCHOSS [WE6]



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.

# DACHGESCHOSS [WE6]



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.

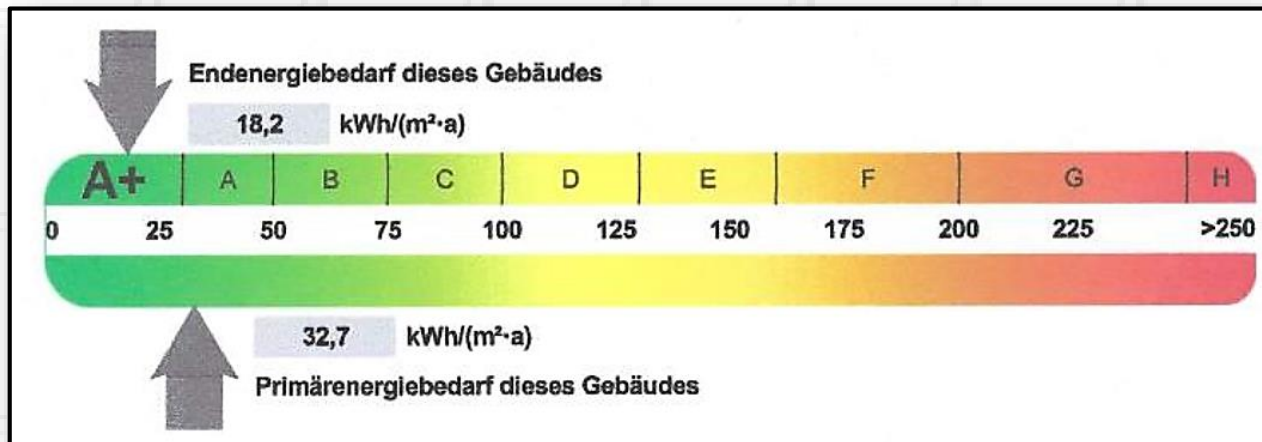


- I LAGE
- II AUSSTATTUNG
- III FLÄCHEN
- IV EINHEITEN
- V **ENERGIEKONZEPT**
- VI UMGEBUNG

# ENERGIEEFFIZIENZ

Zeitgemäßes Energiekonzept mit Grundwasserwärmepumpe

Einheiten im Obergeschoss mit Fußbodenheizung (außer Galerie)





- I LAGE
- II AUSSTATTUNG
- III FLÄCHEN
- IV EINHEITEN
- V ENERGIEKONZEPT
- VI **UMGEBUNG**

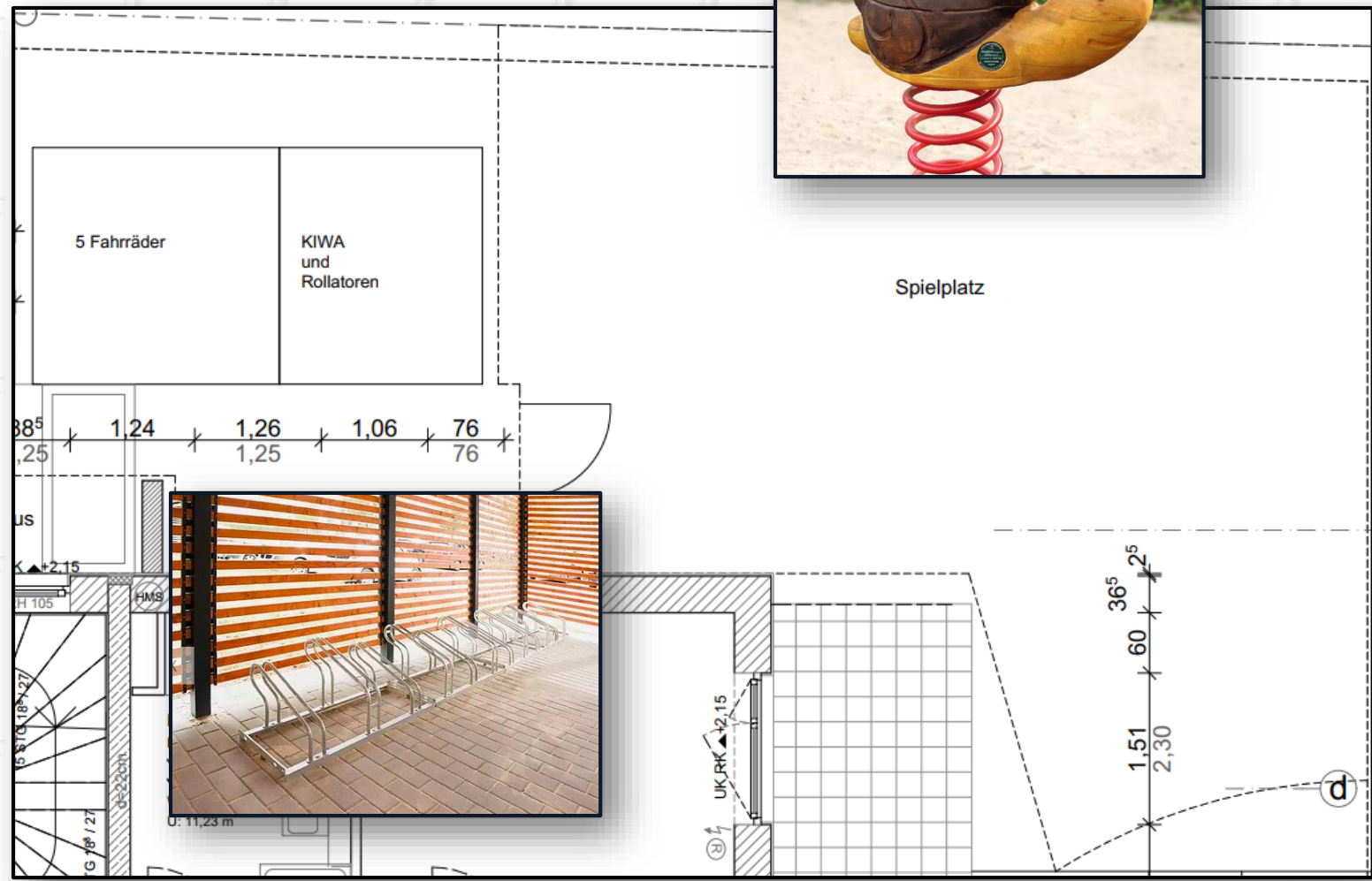
# GRUNDSTÜCKSUMGEBUNG



# AUSSENBEREICH



Spielplatz



Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt unmöbliert. Die im Grundriss dargestellte Möblierung im Wohn- und Schlafzimmer (außer Einbauküche) sowie auf der Galerie ist nicht Teil der Ausstattung. Flächenangaben sind ca. Angaben

Die gezeigten Bilder und Darstellungen dienen rein der Veranschaulichung. Die Beschaffenheit der Räume und Größenangaben nach Fertigstellung können von den in diesem Exposé gezeigten Inhalten abweichen. Die im Exposé gezeigten Inhalte begründen insofern keinen rechtlichen Anspruch bzgl. der Beschaffenheit der späteren Mietsache. Maßgeblich ist der besichtigte und mietvertraglich festgelegte sowie per Übergabe dokumentierte Zustand.



# NÄHERE UMGEBUNG





**VERFÜGBAR AB 15.11.2024**

**NEUBAU ERSTBEZUG ZUR MIETE IN TRUDERING**

**2- UND 3-ZIMMER WOHNUNGEN IM MODERNEN 6-PARTEIENHAUS**



**NOCH 6 EINHEITEN VERFÜGBAR !!!**