

# EDITION FL32







## EDITION FL32

### FAISTENLOHESTRASSE 32

EDITION FL32 entsteht in bevorzugter Lage im beschaulichen Obermenzing in direkter Nähe der Würm. Das Viertel ist eines der schönsten Stadtteile Münchens und wegen seiner malerischen Lage bei Münchnern besonders beliebt. Hier zu wohnen ist ein echtes Privileg: Ruhig und grün, eingebettet in die Natur und dennoch nah zur Münchner Innenstadt erwartet Sie ein Zuhause, das höchste Ansprüche erfüllt.

Das Grundstück liegt an einer kleinen Anliegerstraße, nur wenige Gehminuten vom historischen Ortskern von Obermenzing entfernt.

Die elegante Mehrfamilienvilla umfasst lediglich vier Wohnungen und ein exklusives Penthouse. Variable Grundrisse von ca. 110 m<sup>2</sup> bis ca. 227 m<sup>2</sup> schaffen Gestaltungsfreiheit und lassen sich an die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner anpassen. In EDITION FL32 erwartet Sie ein nachhaltiges Wohnkonzept, das Wertigkeit und Komfort in den Mittelpunkt stellt.

Alle Wohnbereiche erhalten hochwertige, zum Teil raumhohe Verglasungen sowie großzügige Loggien, Balkone und Sonnenterrassen, die die Räume in ein helles und freundliches Ambiente tauchen. Ein besonderes Highlight ist das Penthouse, das sich großzügig über die gesamte Etage erstreckt und mit seiner umlaufenden Dachterrasse den Wohnbereich umgibt und viel Privatsphäre bietet. Den Wohnungen im Erdgeschoss sind eigene Privatgärten zugeordnet. Darüber hinaus gibt es einen geräumigen Lift, der Sie bequem in jede Etage bringt.

EDITION FL32 steht für klare Linien und anspruchsvolle Architektur:  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

EDITION FL32  
NAHE DER WÜRM



## HAUSTECHNIK, DIE BEGEISTERT

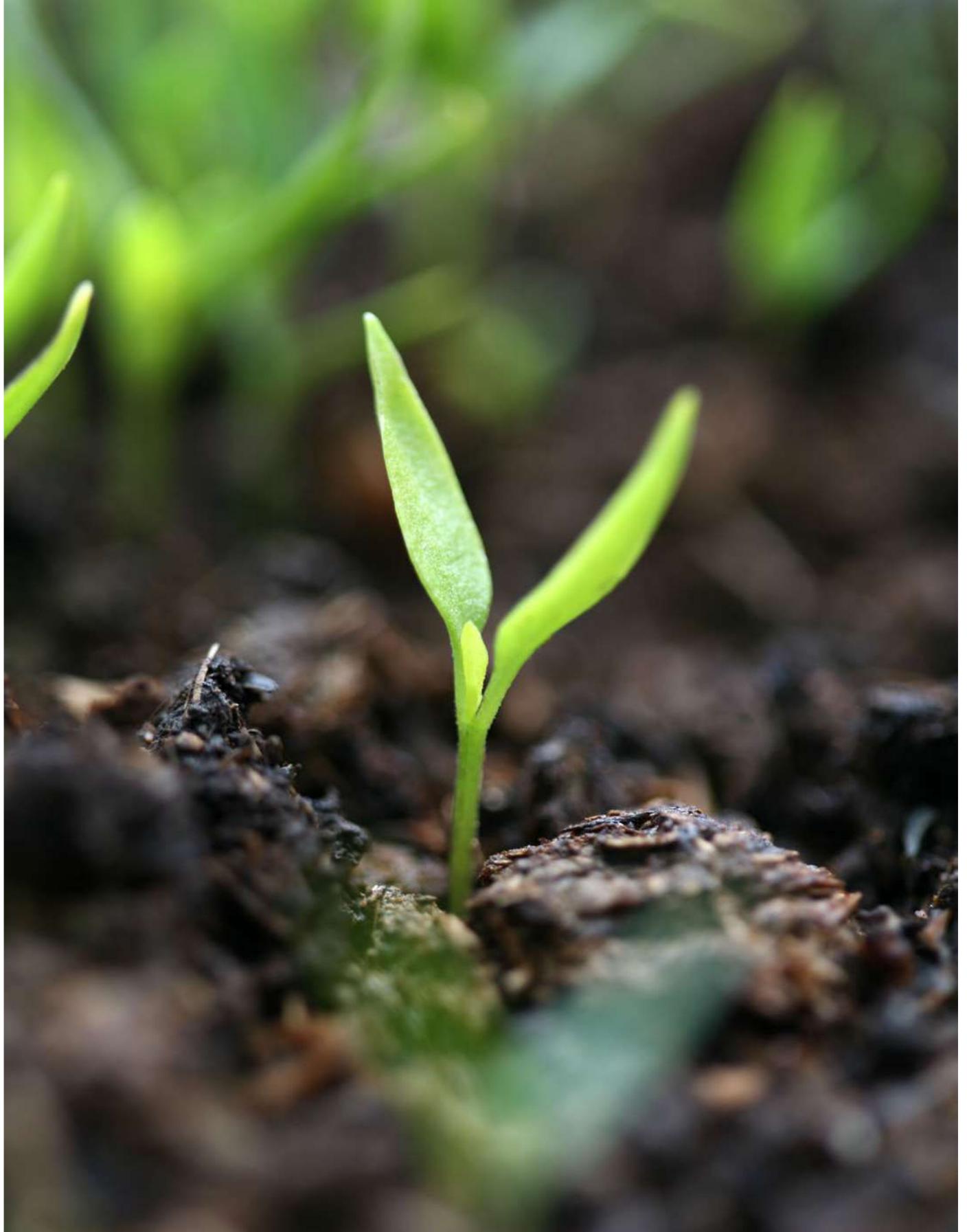
In Zeiten des Klimawandels und steigender Energiekosten gewinnt Nachhaltigkeit zunehmend an Bedeutung. Regenerative Haustechnik, wie Solarenergie oder Wärmepumpen, bieten nicht nur ökologische Vorteile, sondern auch langfristige Einsparungen.

EDITION FL32 wird als Effizienzhaus 40 EE (Erneuerbare-Energien-Klasse) realisiert. Dies bedeutet, dass der Primärenergiebedarf 60 Prozent niedriger ist als bei einem vergleichbaren Neubau. Die Kombination einer Grundwasserwärmepumpe mit einer Photovoltaikanlage ist eine umweltfreundliche und nachhaltige Methode, die Ökologie und Ökonomie aufs Beste miteinander in Einklang bringt.

Wer auf regenerative Haustechnik setzt, investiert somit nicht nur in die eigene Zukunft, sondern auch in die Zukunft unserer Umwelt.

### Betriebskosten und CO2-Fußabdruck reduzieren:

- Effizienzhaus 40 EE
- Verwendung regenerativer Energien durch eine Grundwasserwärmepumpe
- Die Kraft der Sonne nutzen über die Photovoltaikanlage
- Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung
- Minimaler Energieverbrauch durch eine sehr gute Wärmedämmung



## INHALT

EDITION FL32	5/6
EFFIZIENZHAUS 40 EE	7/8
TEILEN SIE UNSEREN ANSPRUCH	11/12
AUSSTATTUNG	13/14
KURZE WEGE	17/18
DIE LAGE	19/20
DIE INFRASTRUKTUR	21/22
DIE UMGEBUNG	23/24
WELTSTADT MIT HERZ UNSERE	25/26
ARCHITEKTUR	27/28
ÜBER UNS	29/30
IMPRESSUM	31/32



Wohnbeispiel

TEILEN SIE UNSEREN ANSPRUCH

LICHT ALS  
LEBENSELIXIER



Wohnbeispiel

## STIL ALS STATEMENT

Moderne Baukunst ist unsere Passion, Kreativität das Fundament unserer Planung. Dabei gehen wir nicht nur mit der Zeit, sondern versuchen, dem Zeitgeist stets einen Schritt voraus zu sein.

Wir schaffen Lebensräume zum Wohlfühlen und dieser Anspruch spiegelt sich in unserer modernen, zeitlosen Architektur: Große Fensterflächen lassen besonders viel Licht in die großzügig dimensionierten Wohnbereiche. Gezielt positionierte Terrassen, Balkone und Loggien bieten maximale Privatsphäre und laden zum Verweilen und Entspannen ein.

Menschen, die sich für eine Immobilie von H-I-M Villenbau entscheiden, teilen unsere hohen Ansprüche an eine klare Formensprache und stilvollen Minimalismus. Das Ziel von H-I-M Villenbau ist, ein harmonisches und ästhetisches Gesamtbild zu realisieren, das nicht nur den Betrachter beeindruckt, sondern auch den Bewohnern ein Gefühl von Exklusivität vermittelt.

Wir sind der Überzeugung: Anspruchsvolle Architektur endet nicht an der Fassade, sondern durchdringt jeden Raum.

## RAUM FÜR PERSÖNLICHKEIT

Ein Gebäude ist viel mehr als ein funktionales Bauwerk, das zweckmäßig ist und ein sicheres Zuhause bietet. Es ist die perfekte Balance zwischen Funktion und Design, die die Bedürfnisse der Bewohner nach Raum für Persönlichkeit berücksichtigt.

Beim Kauf einer Immobilie von H-I-M Villenbau haben Sie die Möglichkeit, Ihre Wünsche und persönliche Note in die Gestaltung einfließen zu lassen – von der Wahl der Materialien, beispielsweise für Böden, bis hin zur Ausstattung der Bäder in verschiedenen Stilrichtungen und Designs\*. Des Weiteren kann bei frühzeitigem Kauf der Grundriss flexibel nach Ihren Vorstellungen und Ihrer Lebensplanung angepasst werden.

Bei allen großen und kleinen Entscheidungen, die aus dem Neubau Ihr ganz persönliches Zuhause machen, steht Ihnen ein erfahrenes Team aus Spezialisten und Innenarchitekten zur Verfügung. Sie entscheiden ganz nach Ihren Wünschen.

\*Leistungsumfang ist in der Baubeschreibung beschrieben. Sonderwünsche, die darüber hinausgehen, können den Kaufpreis ändern.



Unverbindliches Beispiel von Villeroy & Boch

QUALITÄT UND  
EXKLUSIVITÄT:  
IHR PERSÖNLICHES  
REFUGIUM





KURZE WEGE



**1 Min.**

zum historischen Ortskern Obermenzing

**5 Min.**

zum Schloss Blutenburg

**10 Min.**

zum Pasinger Bahnhof

**12 Min.**

zum Botanischen Garten

**15 Min.**

zum Schloss Nymphenburg

## FAISTENLOHESTRASSE 32

Im historisch gewachsenen Viertel von Obermenzing in direkter Nähe der Würm errichten wir eine elegante Mehrfamilienvilla mit lediglich vier Wohnungen und einem exklusiven Penthouse.

Das Baugrundstück, auf dem EDITION FL32 realisiert wird, liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, nur wenige Minuten von Schloss Blutenburg entfernt. Die Balance zwischen Rückzugsmöglichkeiten und Anbindung an die Münchener Innenstadt macht den Stadtteil Obermenzing zu einem begehrten Wohnquartier.





DIE LAGE



OBERMENZING:  
GARTENSTADT UND  
VILLENVORORT



## WOHNEN, WO MÜNCHEN AM SCHÖNSTEN IST

Lässt man den Blick schweifen, erkennt man sofort, warum Obermenzing zu einer der schönsten Stadtteile Münchens zählt. Entlang des malerischen Würm-Grünzugs plätschert gemächlich die Würm, die den See um das gotische Wasserschloss Blutenburg speist. Das Naherholungsgebiet liegt direkt vor der Haustür.

Das historische Zentrum von Obermenzing steht heute unter Ensembleschutz. Hier scheint die Zeit stillzustehen, denn seit Jahrhunderten ist das Zentrum unverändert geblieben. Es ist geprägt von der gotischen Pfarrkirche St. Georg und dem traditionsreichen Gasthaus "Zum Alten Wirt". Umgeben wird der Dorfkern von charmanten Ein- und Zweifamilienhäusern. Bis heute zieht der Stadtteil gut situierte Bürger an, die mit ihren Familien Ruhe und Erholung suchen.

In Obermenzing leben bedeutet „Wohnen, wo München am schönsten ist“ – umgeben von herrlich viel Grün.

## DIE INFRASTRUKTUR

# ALLES IN IHRER NÄHE | EINKAUFEN & ENTDECKEN: DIE KARWINSKIHÖFE/ LADENZENTRUM

In unmittelbarer Nähe, nur etwa fünf Gehminuten von EDITION FL32 entfernt, finden Sie in den Karwinskihöfen/ Landenzentrum eine vielfältige und erstklassige Auswahl an Geschäften und Dienstleistungen. Zum Beispiel einen großen Supermarkt, Bäckerei, Obst- und Gemüsehandel, Textilreinigung, Änderungsschneiderei, Schreibwaren, Geschenkartikel, Optiker, Friseur, Kosmetikstudio, Physiotherapie und vieles mehr.

### VERKEHRSANBINDUNG:

- 1 Bus 56, 143, 159, 160, N78 „Blutenburg“
- 2 Bus N78, 143, 160 „Wöhlerstraße“
- 3 Bus 158 „Karwinskistraße West“
- 4 S-Bahnstation Obermenzing S2
- 5 S-Bahnstation Pasing S3, S4, S6, S8, S20

### EINKAUFEN:

- 6 Karwinskihöfe/Landenzentrum
- 7 Netto City
- 8 Penny
- 9 Pasing Arcaden
- 10 Spar Express Supermarkt
- 11 EDEKA
- 12 Denn's Biomarkt
- 13 Bäckerei Aumüller
- 14 Rackls Backstuben
- 15 Hofpfisterei
- 16 Metzgerei und Feinkost | Raab
- 17 ROSSMANN
- 18 Weinhandlung | Gutbrod
- 19 Florales Schmuckkasterl

### APOTHEKEN:

- 20 Blutenburg Apotheke
- 21 Menzinger Apotheke
- 22 Enzian Apotheke
- 23 Bavaria Apotheke

### ÄRZTE UND KLINIKEN:

- 24 Dr. med. univ. Hermann Dorigoni | Allgemeinarzt
- 25 Zahnarztpraxis Dr. Menzing
- 26 Klinikum Dritter Orden
- 27 HELIOS Klinikum München West

### KINDERBETREUUNG:

- 28 Kindertagesstätte Sanderplatz
- 29 Pünktchen und Anton (Kindergarten und Krippe)
- 30 Kindertagesstätte Paganistraße
- 31 Kindergarten (KITA) Obermenzing

### SCHULEN:

- 32 Staatliche Grundschule
- 33 Realschule an der Blutenburg
- 34 Gymnasium Obermenzing

### GASTRONOMIE:

- 35 Gasthof zum Alten Wirt
- 36 Restaurant Weichandhof
- 37 Sidhartha
- 38 Limoncello
- 39 Tou Bakali
- 40 Wirtshaus zum Grünen Baum
- 41 Ristorante Menzingers
- 42 Schlossschänke Blutenburg
- 43 Speisemeisterei La Trattoria
- 44 Luisengarten

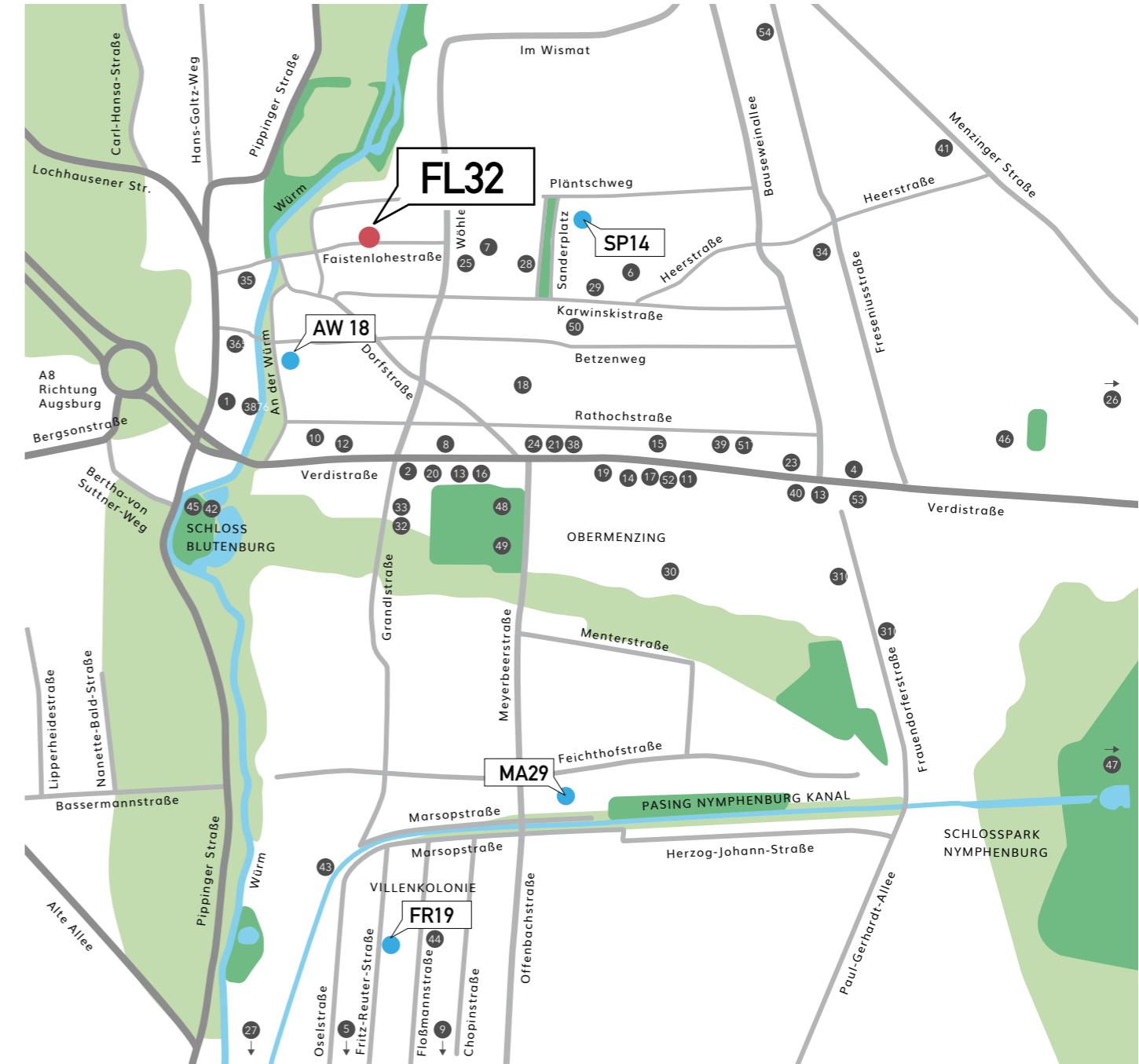
### KULTUR:

- 45 Schloss Blutenburg
- 46 Zoologische Staatssammlung
- 47 Schloss Nymphenburg

### SPORT & FREIZEIT:

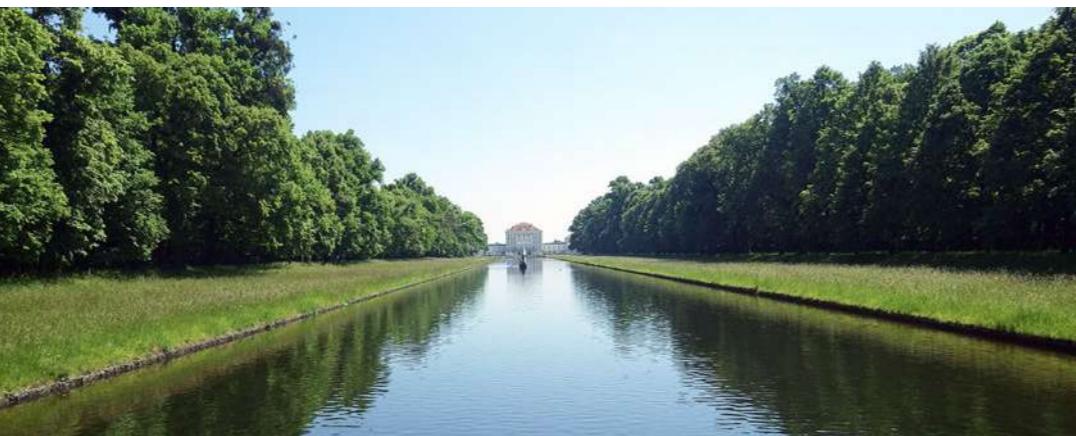
- 48 Sportverein Obermenzing
- 49 Tennisclub Blutenburg
- 50 FIT TEAM | Personaltraining
- 51 Aqua & Soul Obermenzing Babyschwimmschule
- 52 Ballettstudio Klaus Kleber
- 53 Bodystreet Obermenzing
- 54 Yogamenzing

● H-I-M Referenzen





OBERMENZING:  
PERFEKTES ZUSAMMENSPIEL  
VON STADT- UND LANDLEBEN



## DIE UMGEBUNG

## WOHNEN IN OBERMENZING

Wer im Grünen wohnen und gleichzeitig die Vorteile der Großstadt genießen möchte, findet in Obermenzing beides – ein ruhiges, beschauliches Wohnquartier mit einem historisch gewachsenen Ortskern, reizvolle Grün- und Parkanlagen sowie eine weitläufige Auenlandschaft, die zu jeder Jahreszeit zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Ob Schloss Blutenburg oder der Nymphenburger Schlosspark, die prägende Vergangenheit von Obermenzing ist bis heute allgegenwärtig.

Bis heute hat sich Obermenzing den Charakter einer ruhigen Gartenstadt bewahrt. Besonders liebenswert ist der historische Ortskern – auf urbanes Leben mit vielfältigen Angeboten muss hier nicht verzichtet werden: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken, Kindergärten, Schulen und ein große Auswahl an Restaurants sind hier zu finden. Wie das älteste Gasthaus im Münchner Stadtgebiet "Zum Alten Wirt", welches mit einem der schönsten Maibäume Oberbayerns seine Gäste empfängt.

Wenn es Sie dennoch in die Stadt zieht, sind Sie durch die ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV mit der S-Bahn innerhalb von 15 Minuten in der Münchner Innenstadt. Die Autobahnauffahrt der A8 und A99 verbindet Sie mit den Autobahnkreuz München-West. Der Münchner Flughafen ist mit dem Auto in circa 30 Minuten erreichbar.

WELTSTADT MIT HERZ

## EINE WIE KEINE

München ist mit ihrer einzigartigen Kombination aus pulsierendem Großstadtleben und entspannter Lebensqualität eine Stadt, die sich zu einem begehrten Wohnstandort entwickelt hat - kaum eine andere europäische Metropole ist so begehrt und bietet so viel Lebensqualität wie München. Die Nähe zu den Bergen mit der malerischen Seenlandschaft des Alpenvorlands sowie die weitläufigen Parkanlagen im Innenstadtbereich sorgen für einen besonderen Freizeit- und Erholungswert.

In Geschichte, Kultur und Tradition bildet München eine Brücke zwischen Vergangenheit und Gegenwart. Auch die Kunst- und Musikszene in München ist vielfältig und liefert immer wieder neue Impulse. Zahlreiche Theater, ein international renommiertes Spitzenorchester und eine beeindruckende Museumsdichte prägen die kulturelle Vielfalt Münchens.

Nicht zuletzt ist München einer der bedeutendsten Wirtschafts- und Investitionsstandorte Europas. Die bayerische Hauptstadt hat es geschafft, sich im Laufe der Zeit zu einem wichtigen Zentrum für Technologie und Wissenschaft zu entwickeln, ohne dabei ihre kulturelle Identität zu verlieren.



MÜNCHEN:  
STADT DER VIELFALT





H-I-M ARCHITEKTUR:  
ZEITLOS UND  
MODERN

## UNSERE ARCHITEKTUR

## SYMBIOSE AUS FORM UND FUNKTION

Die H-I-M Architektur ist von einer klaren Formensprache geprägt und überzeugt durch einen hohen Wiedererkennungswert. Jedes unserer Projekte basiert auf Stilelementen, die wir aus Überzeugung nach Möglichkeit in jedem Bauvorhaben umsetzen: großzügige, Wohnbereiche mit maßgefertigten Panoramafenstern sowie einladende Sonnenterrassen und Loggien, die Innen- und Außenbereiche harmonisch miteinander verbinden.

Klarheit und Weite besticht: In Anlehnung an die BAUHAUS-Philosophie liegt der Fokus auf der Symbiose aus Form und Funktion. Das bedeutet, dass das Design eines Gebäudes nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch praktische Zwecke erfüllt. Zum Beispiel sind die Fensterflächen größer, um mehr Licht ins Innere zu transportieren und ein Gefühl von Luft und Leichtigkeit zu gewinnen.

Jede Immobilie ist für uns ein Unikat und so individuell wie ihre Bewohner. Die Projekte von H-I-M Villenbau sind immer eine Kombination aus höchstem architektonischen Anspruch, großer Detailliebe und einer hochwertigen Materialauswahl.



## WIR SIND FÜR SIE DA

H-I-M Villenbau entwickelt und realisiert architektonisch anspruchsvolle Mehrfamilienvillen mit großzügigen Wohneinheiten in den exklusiven Lagen in und um München.

Als Bauträger und Projektentwickler realisieren wir alles aus einer Hand: von der Planung über die Entwicklung und Konstruktion bis hin zur Fertigstellung mit Qualitätskontrolle und Schlüsselübergabe. Um unseren hohen Standard zu erfüllen, arbeiten wir eng mit erfahrenen Architekten, Fachplanern, Handwerkern und einem großen Netzwerk an Partner aus der Region zusammen, die ihr Handwerk in bester Qualität beherrschen.

Gerne stellen wir Ihnen die detaillierte Planung und die Besonderheiten von EDITION FL32 persönlich vor.

H-I-M Villenbau GmbH  
Redwitzstraße 4  
81925 München

T +49 89 600 88 700  
F +49 89 600 88 7025  
[info@him-villenbau.de](mailto:info@him-villenbau.de) | [www.him-villenbau.de](http://www.him-villenbau.de)

## HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter oder unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt. Bei den Darstellungen und Beschreibungen der Ausstattung handelt es sich um unverbindliche Beispiele. Diese stellen kein Verkaufsangebot dar. Je nach Bauprojekt kann die Ausstattung variieren. Die H-I-M Villenbau GmbH ist nicht verpflichtet, den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben wie zum Beispiel Wohnungsgrößen sind Abweichungen möglich. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten, Innenraumdarstellungen und sonstigen Ausstattungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten.

Für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Objekte sowie deren Grundriss sind allein der notarielle Kaufvertrag und die Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse maßgeblich. Bei allen verwendeten Visualisierungen handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Soweit die Inhalte in diesem Exposé nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Die H-I-M Villenbau GmbH hat die alleinigen Bildrechte an allen verwendeten Objektfotografien. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers.



## IMPRESSUM

H-I-M Villenbau GmbH  
Redwitzstraße 4  
81925 München

T +49 89 600 88 700  
F +49 89 600 88 7025  
info@him-villenbau.de  
www.him-villenbau.de

GESCHÄFTSFÜHRER  
Christian Bock  
Felix Porzelt  
(verantwortlich i. S. d. Presserechts)

UST-IDNR.  
DE284700424

GEWERBEANMELDUNG  
Kreisverwaltungsreferat  
Landeshauptstadt München

GENEHMIGUNG NACH § 34 C  
Genehmigung nach §34C GewO  
für Bauträger und Bauunternehmen  
zur Errichtung von Bauvorhaben auf  
eigene und auf fremde Rechnung

GEWERBEAUFSICHT  
Kreisverwaltungsreferat  
Landeshauptstadt München

HANDELSREGISTER  
Amtsgericht München |  
HRB 199715

COPYRIGHT  
H-I-M Villenbau GmbH

GESTALTUNG  
H-I-M Villenbau GmbH

ILLUSTRATIONEN/FOTOS  
H-I-M Villenbau, Konzept3D, iStock,  
pixabay, wikimedia commons,  
Bodenbender Luftbilder

Stand: 13.02.2025



WOHNEN, WO MÜNCHEN  
AM SCHÖNSTEN IST.

[WWW.HIM-VILLENBAU.DE](http://WWW.HIM-VILLENBAU.DE)