



sihe

REAL ESTATE DEVELOPMENTS

Allinger 23

Aubing - Ihr Zuhause im Münchner Westen



Allinger 23

Allinger Straße 23, 81249 München

QUALITÄT AUS MÜNCHEN

Die sihe development GmbH ist ein eigentümergeführtes Immobilienunternehmen, das sich auf den Erwerb und die Entwicklung von Grundstücken im Großraum München spezialisiert hat.

ALLES UNTER EINEM DACH

Dabei realisieren wir überwiegend Wohnimmobilien als Bauträger und können durch die jahrelangen Erfahrungen in den Bereichen der architektonischen Planung, der Bauüberwachung, der Projektsteuerung sowie der Vermarktung alle erforderlichen Themengebiete selbst abdecken und somit eine hocheffiziente Struktur sicherstellen.

SICHERHEIT DURCH KOMPETENZ

Speziell bei der Kosten- und Terminsicherheit als auch bei der Bauqualität ist dies ein entscheidender Vorteil und deutlicher Mehrwert, den wir gemeinsam mit unseren Käufer*innen nutzen.

Wir sind daher kompetenter Ansprechpartner für alle Bereiche und stehen unseren Käufer*innen als verlässlicher Partner bei allen Anliegen stets zur Seite.

Willkommen

Das Bauvorhaben Allinger 23 besteht aus einem nicht-unterkellerten, dreigeschossigen Wohngebäude mit fünf Wohneinheiten. Eine elegante Formensprache, durchdachte Grundrisse sowie eine ideale Aufteilung der fünf Traumwohnungen zeichnen die Stadtvilla aus.

Diese steht auf einem einzigartigen, südlich ausgerichteten Grundstück in Toplage München-Aubing. Mit viel Herzblut und Liebe zum Detail wurde das Neubauvorhaben entworfen und geplant. Schon die unverwechselbare, zeitlos schöne Fassade des Hauses spricht für sich. Das Wohnhaus verbindet repräsentative Eleganz mit Funktionalität und einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Planung.

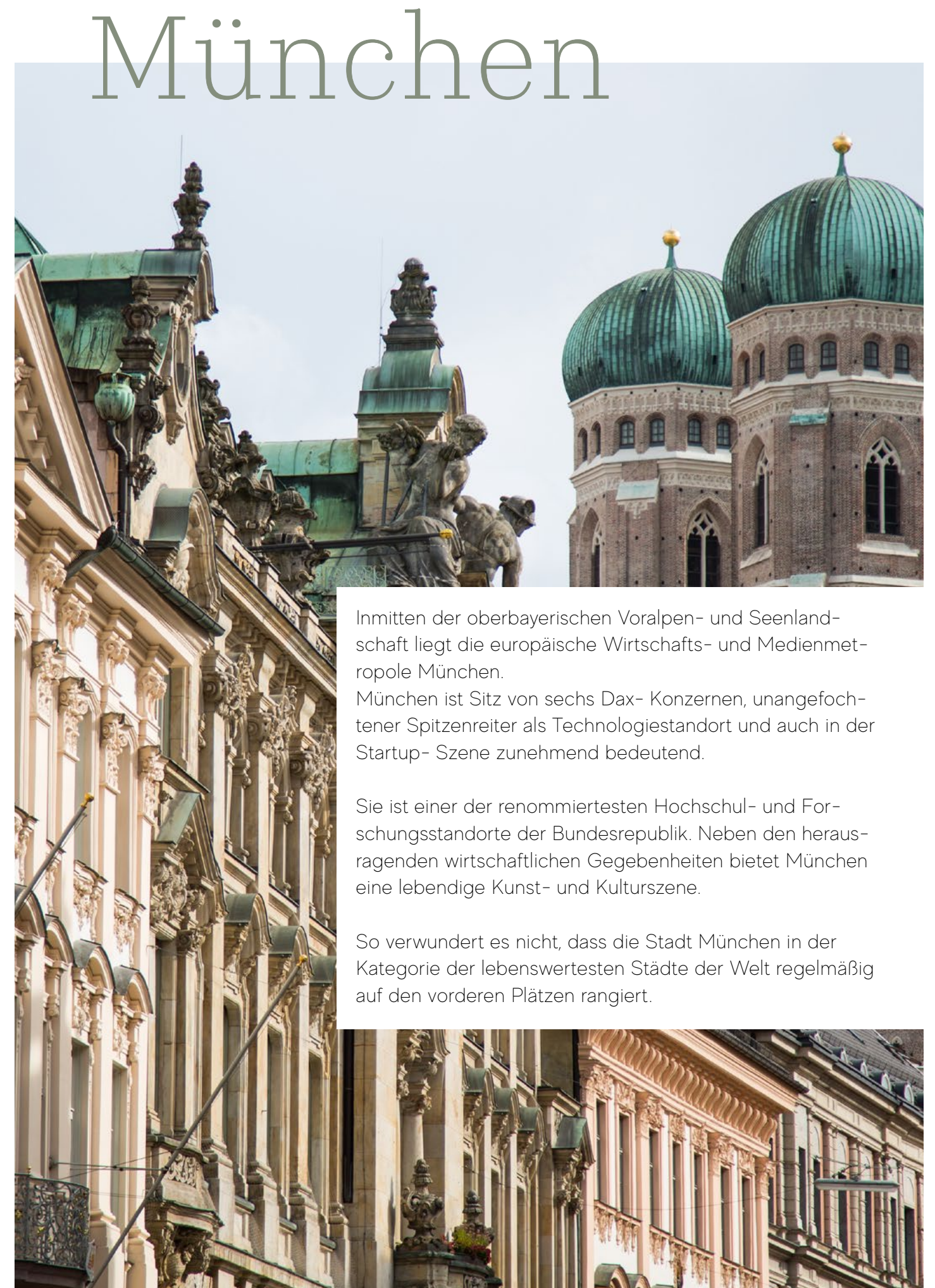


Willkommen in München, Aubing

Wohnen in der Stadt aber doch im Grünen. Der ländlich geprägte Stadtteil im Westen Münchens bietet neben seiner Nähe zur Natur mit all seinen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Erholung gleichzeitig eine optimale Anbindung.

Durch die direkte Anbindung zur Münchner Innenstadt, zur A 95 München-Garmisch sowie zur A 96 München-Lindau und dem Autobahnring 91 sind sowohl die wichtigsten überregionalen Verbindungen, als auch der Franz-Josef-Strauß Flughafen bequem und schnell erreichbar.

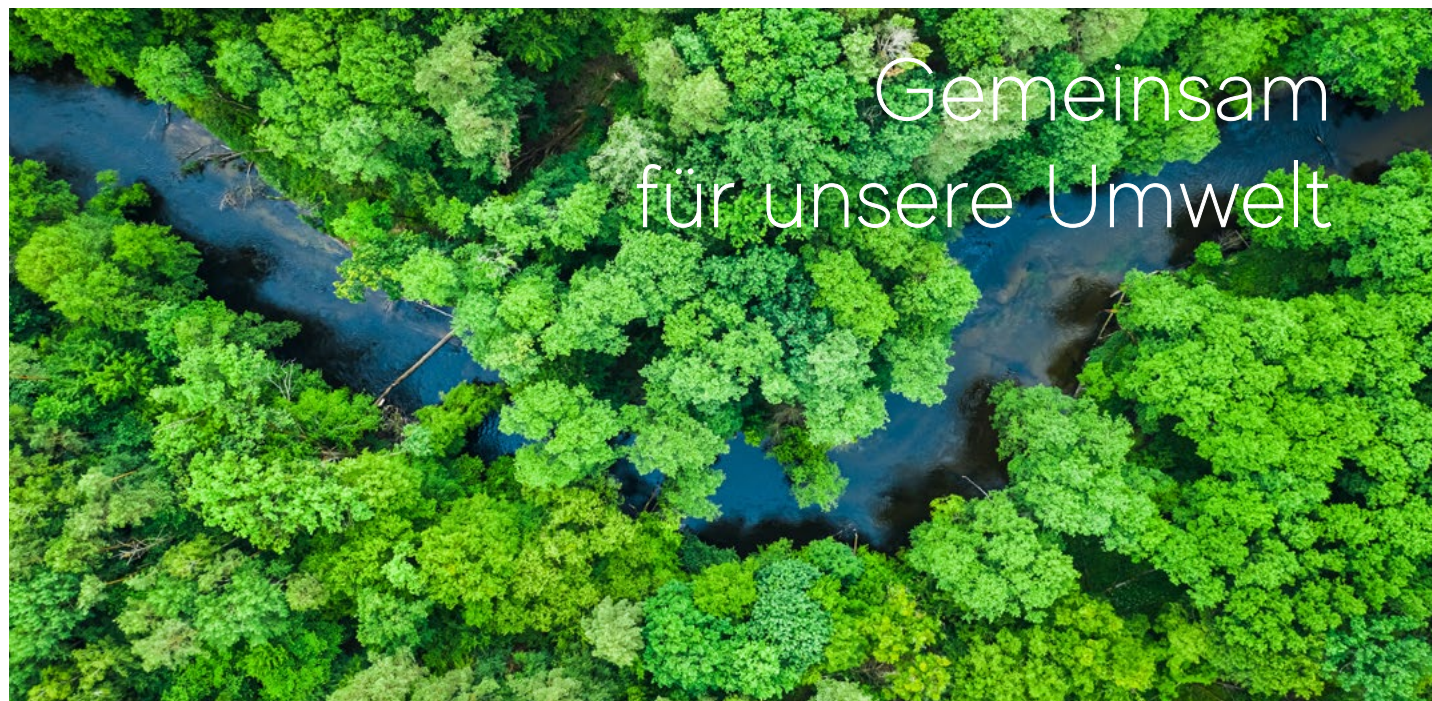
Das Projekt Allinger 23 liegt dabei in der idyllischen Allinger Straße. Diese ist ein verkehrsberuhigter Bereich mit Tempo 30 Beschränkung, als Sackgasse ohne Durchfahrtverkehr und somit sehr ruhig. Trotz dieser ruhigen Lage ist die Anbindung in die Innenstadt ideal. In nur ca. 20 – 30 Minuten (je nach Verbindung) erreichen Sie mit dem Bus und der S-Bahn den Hauptbahnhof München.



Inmitten der oberbayerischen Voralpen- und Seenlandschaft liegt die europäische Wirtschafts- und Medienmetropole München. München ist Sitz von sechs Dax-Konzernen, unangefochtenen Spitzenreiter als Technologiestandort und auch in der Startup-Szene zunehmend bedeutend.

Sie ist einer der renommiertesten Hochschul- und Forschungsstandorte der Bundesrepublik. Neben den herausragenden wirtschaftlichen Gegebenheiten bietet München eine lebendige Kunst- und Kulturszene.

So verwundert es nicht, dass die Stadt München in der Kategorie der lebenswertesten Städte der Welt regelmäßig auf den vorderen Plätzen rangiert.



Gemeinsam für unsere Umwelt

EFFIZIENTE GEBÄUDEHÜLLE

Mit natürlichen und hochdämmenden Außenwandziegeln eines regionalen Herstellers, einer 3-Scheiben-Wärmeschutzisolverglasung sowie einer dezentralen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung reduzieren wir den Energieverlust über die Gebäudehülle und schaffen somit die Basis für ein energie- bzw. kosteneffizientes und wohngesundes Eigenheim.

MODERNE ENERGIEVERSORGUNG

Durch den Einsatz einer hochmodernen Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Trinkwasserstationen in den einzelnen Wohnungen schaffen wir die Grundlage für eine nachhaltige, als auch hygienische Energie- und Trinkwasserversorgung.

INNOVATIVES PARKKONZEPT

Aufgrund einer durchdachten Planung und den Einsatz zweier Parklifter, die östlich und westlich am Gebäude situiert sind, ist es möglich auf die im direkten Vergleich i.d.R. wartungs- und unterhaltsintensive Tiefgarage mit Untergeschoß zu verzichten. Letztendlich dankt uns dies auch unsere Natur, denn der Eingriff und die Emissionen werden durch diesen Entfall stark reduziert.

QUALITÄT ZEICHNET SICH AUS

Durch diesen hohen baulichen Effizienz- und Qualitätsstandard und der regenerativen Energieversorgung, können wir unser Gebäude als KfW-55 (EE) Effizienzhaus realisieren. Die vorläufigen Berechnungsergebnisse des Energieausweises sprechen hierbei für sich (s. Abbildung unten).

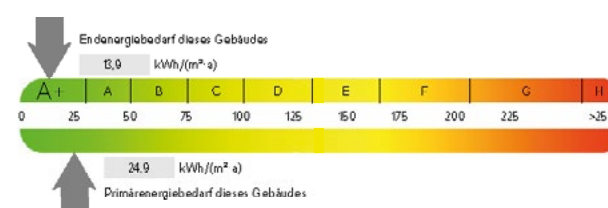


Abbildung 1: Vorläufige Berechnungsergebnisse gemäß dem GEG

Natur



Intelligenter Klimaschutz und Ökologisches Bauen sind heute die wichtigsten Anforderungen für den Bau der eigenen vier Wände. Schließlich geht es darum, unsere Natur durch aktives Energiesparen zu schützen und gleichzeitig den eigenen Wohnkomfort entscheidend zu verbessern. Auch wir als Bauträger können unseren Teil hierzu beitragen.



Zuhause

Die Raumgestaltung und die Innenarchitektur entsprechen der heutigen Zeit. Große, lichtdurchflutete Räume mit klaren Linien laden zum Wohlfühlen ein. Vor allem die großen Hebeschiebetüren fallen sofort positiv ins Auge. Dieses absolute Highlight bringt viel Licht und Raumgefühl in die angrenzenden Wohnbereiche. Durch große Innentüren (lichtes Maß ca. 2,09 m) und extra hohe Decken in der Penthouse Wohnung (lichte Höhe ca. 2,65 m) ist dies zusätzlich spürbar.

Das Wohnen genießen

MEDIEN- UND ELEKTROAUSSTATTUNG

Sowohl Video- Gegensprechanlagen, Homewaydosen in allen Wohn- und Schlafräumen für zukunftsorientierte multimediale Anwendungen, als auch eine üppige Elektrobestückung ist im Leistungsumfang mitinbegriffen.

PARKETTBELÄGE

In nahezu allen Bereich in den Wohnungen wird eine Fußbodenheizung verlegt. Als Bodenbelag dient, außer in Bädern und WCs, ein vollflächig verklebter Zweischichtparkett mit einer Nutzschicht aus Eiche. Speziell bei den Bodenbelagsarbeiten stehen den Käufer*innen eine große Auswahl an Sonderwunschmodöglichkeiten zur Verfügung.

GROSSE ABSTELLRÄUME

In jeder Wohnung befindet sich ein großer Abstellraum bzw. Hauswirtschaftsraum. Diese sind ideal in der Wohnung gelegen und können ganz individuell genutzt werden. Sollte dieser Stauraum einmal nicht ausreichend sein, erhält jede Wohnung zusätzlich einen Abstellraum im Obergeschoss (s. Planunterlagen).



Visualisierung aus Sicht des Illustrators. Die Abbildung kann Sonderwunschmodöglichkeiten enthalten.



Die Oase

Als Wellnessoasen innerhalb der Wohnung zählen die großen Badezimmer mit eigenem Fenster. Dabei stehen den Käufer*innen eine Vielzahl von Sonderwunschanforderungen zur Verfügung. Die Visualisierungen nebenan zeigen nur ein Beispiel, wie Sie Ihr Bad ganz individuell konzipieren können. Durch beispielweise großformatige anthrazitfarbene Bodenfliesen in Verbindung mit marmorierten Wandfliesen Fliesen und kupferfarbenen Fliesenabschlussprofilen können Sie ganz gezielt Akzente setzen.

GROßE BODENGLEICHE DUSCHEN

Alle Duschen werden bodengleich gefliest. Größe der Duschen ca. 120 cm x 120 cm bzw. 120 cm x 100 cm in der Penthouse Wohnung. Alle Duschen erhalten eine Echtglasduschabtrennung.

NAMHAFTE SANITÄRAUSSTATTUNG

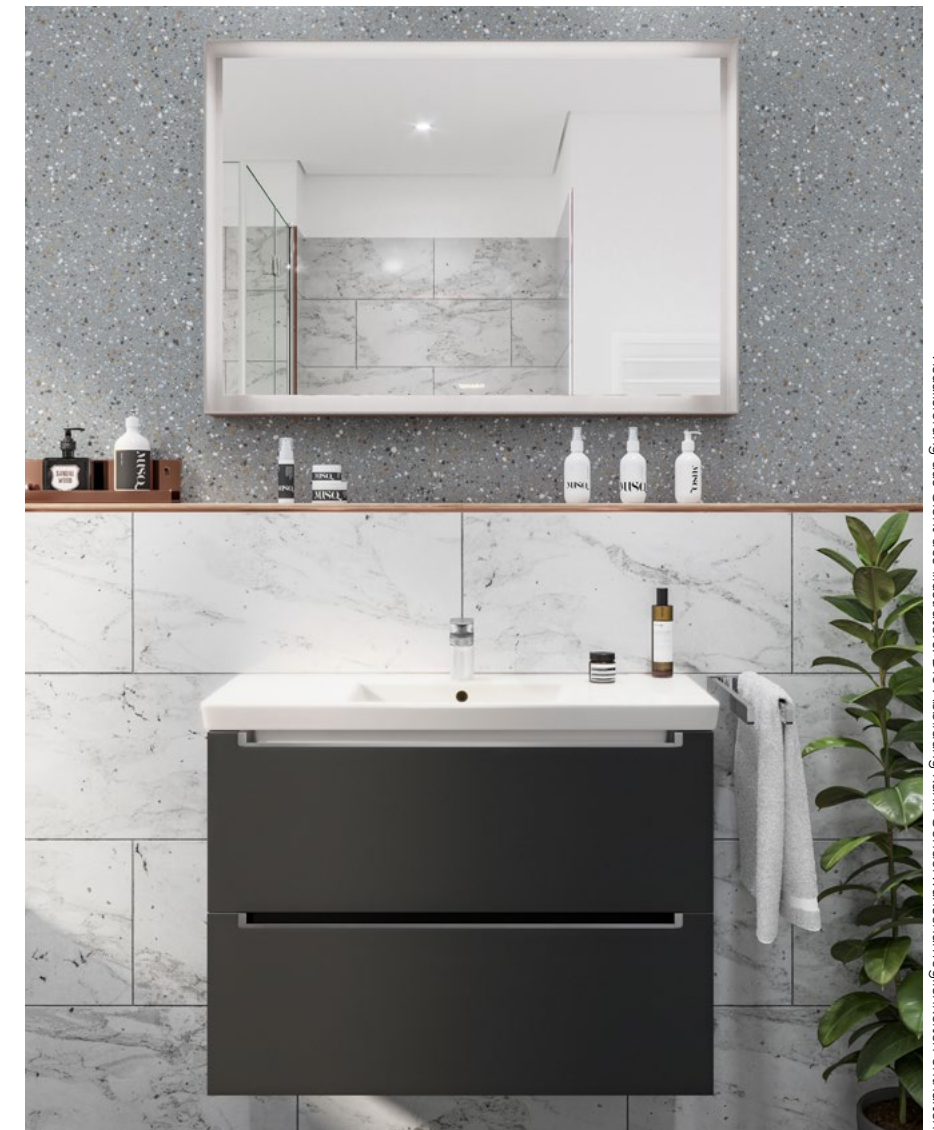
Die Sanitärobjekte können nach Größe und Designlinie ganz nach Ihren Wünschen angepasst werden. Auch eine Badewanne zusätzlich zur Dusche ist auf Wunsch möglich (in der Penthouse Wohnung bereits mitinbegriffen).

WASCHBEREICH IN DER WOHNUNG

Ihr ganz persönlicher Waschbereich befindet sich in der Wohnung. Sie sparen sich dadurch nicht nur den üblichen Weg in den Wäschekeller, sondern können dadurch auch Ihre Privatsphäre wahren.

INDIVIDUELLE FLIESENFLÄCHEN

Sie können die zu belegenden Wandfliesenflächen, als auch das Format, Verlegeart und Fliesenfarbe nach Ihren Bedürfnissen zusammenstellen. Unsere Fliesenfirma berät Sie gerne über die Sonderwunschanforderungen.



Die Sonne spüren

Unsere lichtdurchfluteten Räume mit großen Fenstern tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei und sorgen für viel natürliches Licht auch im Winter. Sollte an heißen Sommertagen der Sonneneinfall dennoch zu groß werden, sorgt unser außenliegender elektrisch betriebener Sonnenschutz aus einem geschäumten Aluminium Rollladenpanzer für die nötige Abdunkelung.

Die Ruhe selbst

Ein gesunder Schlaf ist lebenswichtig für Körper und Geist. Damit auch Sie ausreichend zur Ruhe kommen, verwenden wir für die Außenwände mit dem CORISO von Höhl & Hartmann einen Ziegel, der es in sich hat.

Dieser besteht aus natürlichen Materialien ohne künstliche Zusätze und ist vollständig recycelbar. Das Herzstück des Ziegels ist dabei die Hightech-Dämmfüllung, die aus einem patentierten Herstellverfahren aus Basaltgestein hergestellt wird.

Diese natürliche Mineralwolle bringt beim Wärmeschutz vier äußerst wertvolle Eigenschaften mit sich. Die geringe Wärmeleitfähigkeit, das hohe Wärmespeichervermögen sowie den idealen Hitzeschutz im Sommer und die gute Feuchtigkeitsregulierung.

Und er kann noch mehr. Durch seine dichte und mineralische Dämmstofffüllung erreicht der CORISO die höchste Brandschutzklasse und leistet einen wertvollen Beitrag zum Schallschutz. Dank der Kombination aus festen und flexiblen Strukturen ist Mineralwolle ideal geeignet, um Schall und Lärm zu „schlucken“. Dadurch verbessern sich die Schalldämmwerte des Ziegels noch einmal deutlich.



Jede Wohnung wird zu einem eigenständigen Refugium für Ruhesuchende und Sonnenanbeter. Im lauschigen Garten, auf einem schönen Balkon oder der Terrasse findet jeder sein ganz persönliches Lieblingsplätzchen für eine morgendliche Yogaeinheit oder einfach nur zum Entspannen und Genießen.



Highlights

DER BAU

- KfW-55 (EE) Standard, mit einer regenerativen Energieversorgung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Reine, hochdämmende Ziegelbauweise der Außenwände mit einer natürlichen, umweltfreundlichen und schalldämmenden Mineralwollfüllung
- Dezentrale Wohnungslüfter mit Wärmerückgewinnung
- Trinkwasserstationen in jeder Wohnung für eine hygienische Trinkwasserversorgung
- 2 Balkone für jede Obergeschosswohnung
- Große Abstellräume in jeder Wohnung und zusätzliche Abstellräume für jede Wohnung im Obergeschoss
- 3-Fach-Isolierverglasungen
- Große, eindrucksvolle Hebeschiebetüren an der Südfassade
- Innentüren mit einer lichten Durchgangshöhe von ca. 2,09 m.
- Geschäumte Rollladenlamellen aus Aluminium
- Große Bäder mit viel Platz und Stauraum
- Jedes Bad mit Fenster
- Waschmaschinenanschluss im Bad bzw. im Hauswirtschaftsraum (in der Penthouse Wohnung)
- Lichte Raumhöhe in der Penthouse Wohnung ca. 2,65 m
- Penthouse Wohnung auf 4 Zimmer erweiterbar
- In Teilbereichen individuelle Grundrissgestaltungen möglich
- Keine i.d.R. wartungs- und unterhaltsintensive Tiefgarage mit Untergeschoss
- Regionale Firmen bauen Ihr neues Zuhause



AUSSENBEREICH

- Die idyllische Allinger Straße ist ein verkehrsberuhigter Bereich mit Tempo 30 Beschränkung, als Einbahnstraße ohne Durchfahrtverkehr und somit sehr ruhig
- Durchdachtes und innovatives Parkkonzept mit einer Vorrüstung für E-Ladestellen
- Sehr große, ruhig gelegene Privatgärten mit einem traumhaften Baumbestand
- Privater Spielplatzbereich
- Großer Fahrradunterstand mit abschließbaren Lademöglichkeiten für E-Fahrräder

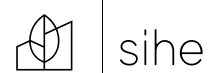
INNENAUSSTATTUNG

- Große Badewanne 180 x 80 cm in der Penthouse Wohnung. Auf Wunsch ist in jedem Bad zusätzlich zur Dusche eine Badewanne realisierbar
- Große, geflieste Duschen 120 x 120 cm (120 cm x 100 cm in der Penthouse Wohnung) mit Echtglasabtrennung
- Namhafte Sanitärhersteller
- Handtuchheizkörper in jedem Bad
- Großformatige Fliesen mit vielen Sonderwunschlöglichkeiten
- Edles Schalterprogramm von Gira E2 oder glw.
- Parkett mit Nutzschicht aus Eiche mit vielen Sonderwunschlöglichkeiten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (bis auf Abstellräume)
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Video- Gegensprechanlage in jeder Wohnung
- Homewaydosen in allen Wohn- und Schlafbereichen für zukunftsorientierte, multimediale Anwendungen

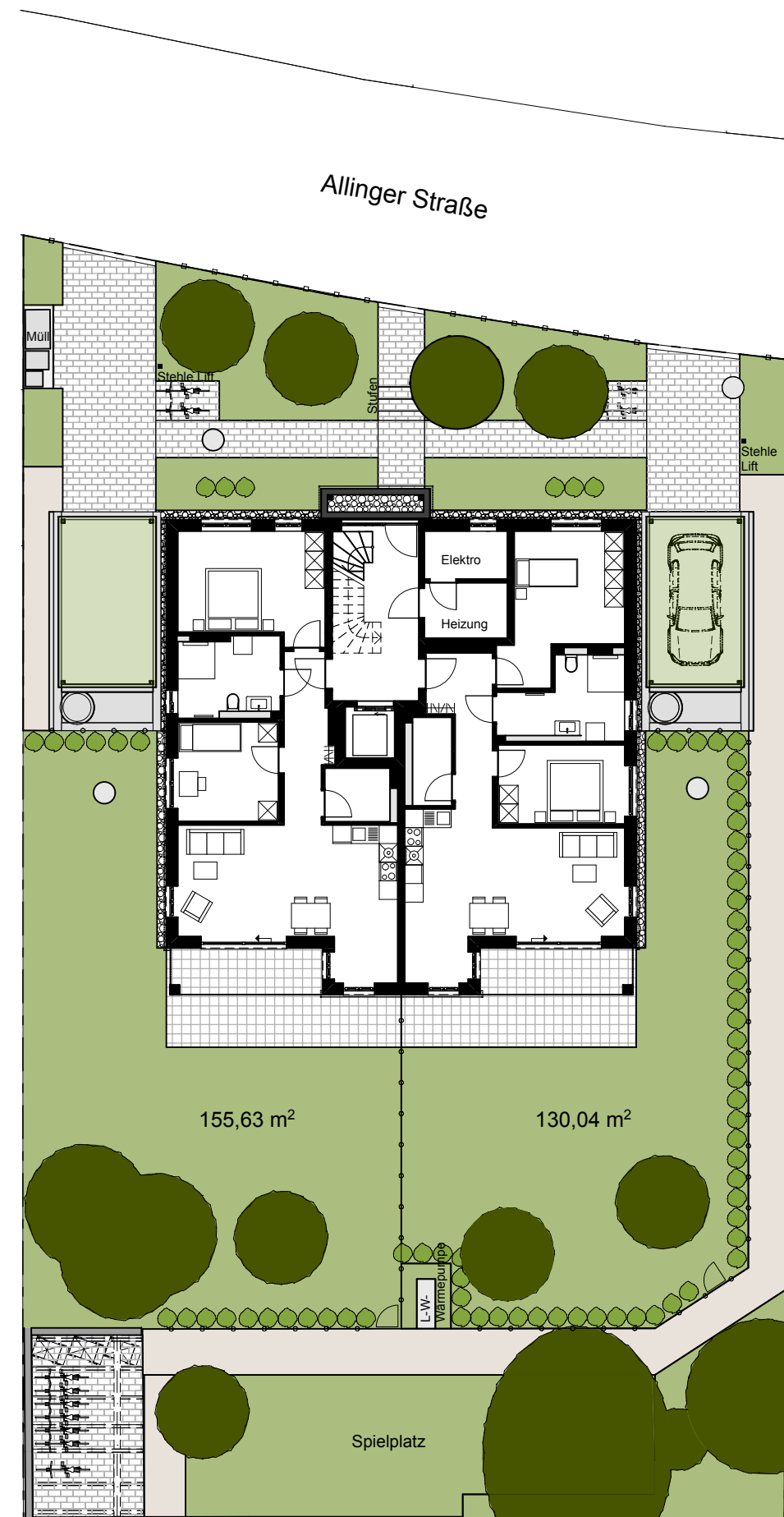
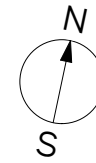
Allinger 23

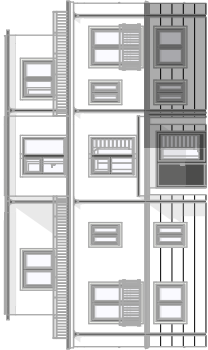
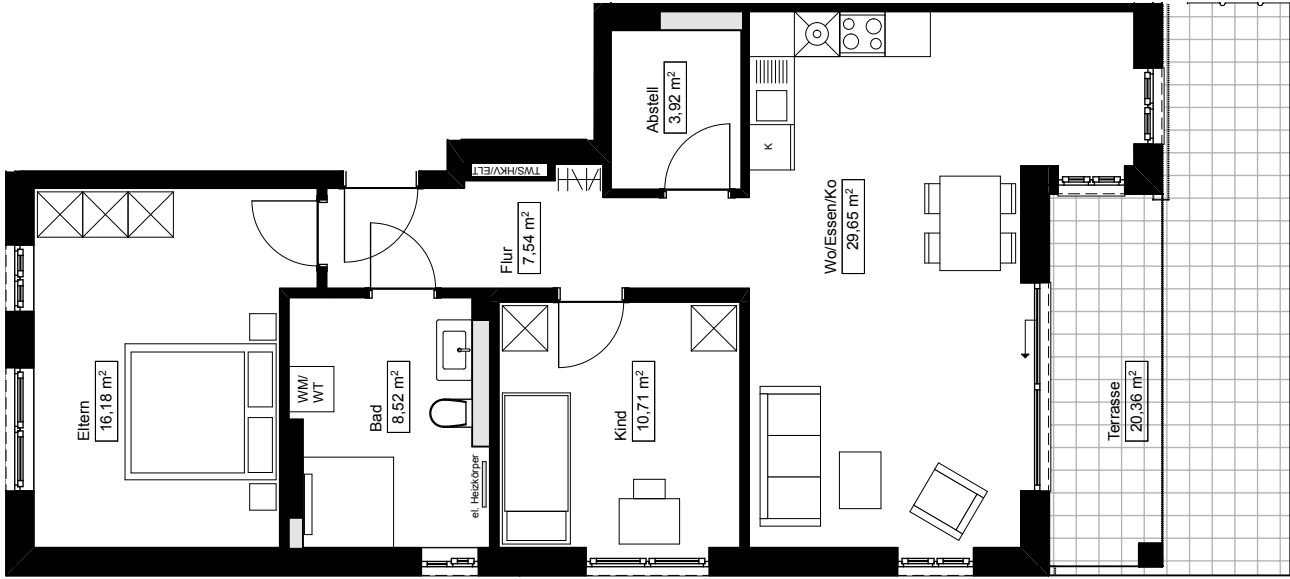
Sie sehen, wir unternehmen viel, um Ihre neue Traumwohnung als Ihr neues Wohlfühlzuhaus zu realisieren. Sollten dennoch Wünsche offen sein, können wir Ihre individuellen Ideen in vielen Teilbereichen mitaufnehmen und beraten Sie gerne.

Nachfolgend finden Sie die Grundrisse Ihres neuen Zuhauses.

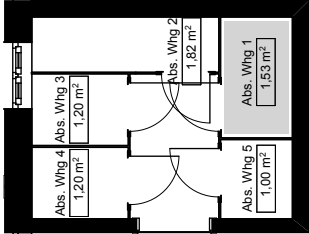


REAL ESTATE DEVELOPMENTS

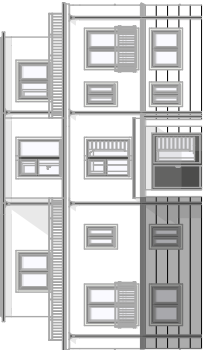




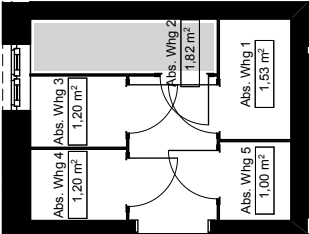
zugehöriger Abstellraum
(Whg.1)
im Obergeschoss



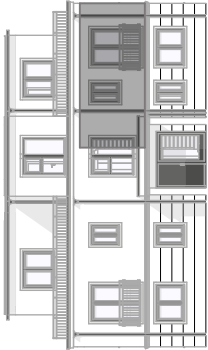
Eltern	16,18 m ²
Bad	8,52 m ²
Kind	10,71 m ²
Wo/Essen/Ko	29,65 m ²
Abstell	3,92 m ²
Flur	7,54 m ²
Terrasse (50 %)	10,18 m ²
Gesamt	86,70 m²
Abstellraum (OG)	1,53 m ²
privat Garten	155,63 m ²



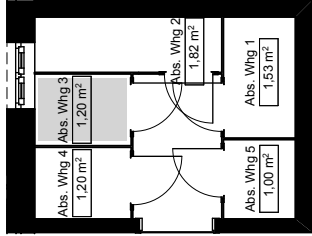
zugehöriger Abstellraum
(Whg.2)
im Obergeschoss



Eltern	10,72 m ²
Bad	9,52 m ²
Kind	15,53 m ²
Wo/Essen/Ko	30,73 m ²
Abstell	4,32 m ²
Flur	7,96 m ²
Terrasse (50 %)	10,18 m ²
Gesamt	88,96 m²
Abstellraum (OG)	1,82 m ²
privat Garten	130,04 m ²



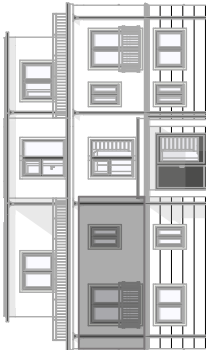
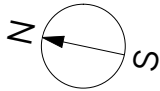
zugehöriger Abstellraum
(Whg.3)
im Obergeschoss



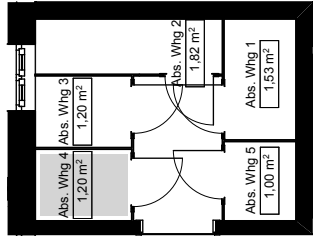
Eltern	16,48 m ²
Bad	8,51 m ²
Kind	10,71 m ²
Wo/Essen/Ko	26,42 m ²
Abstell	3,92 m ²
Flur	7,54 m ²
Balkon 1 (50 %)	3,58 m ²
Balkon 2 (50 %)	1,25 m ²
Gesamt	78,41 m²
Abstellraum (OG)	1,20 m ²



Alle Maß- und
Flächenangaben
sind ca. Werte.



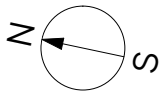
zugehöriger Abstellraum
(Whg.4)
im Obergeschoss

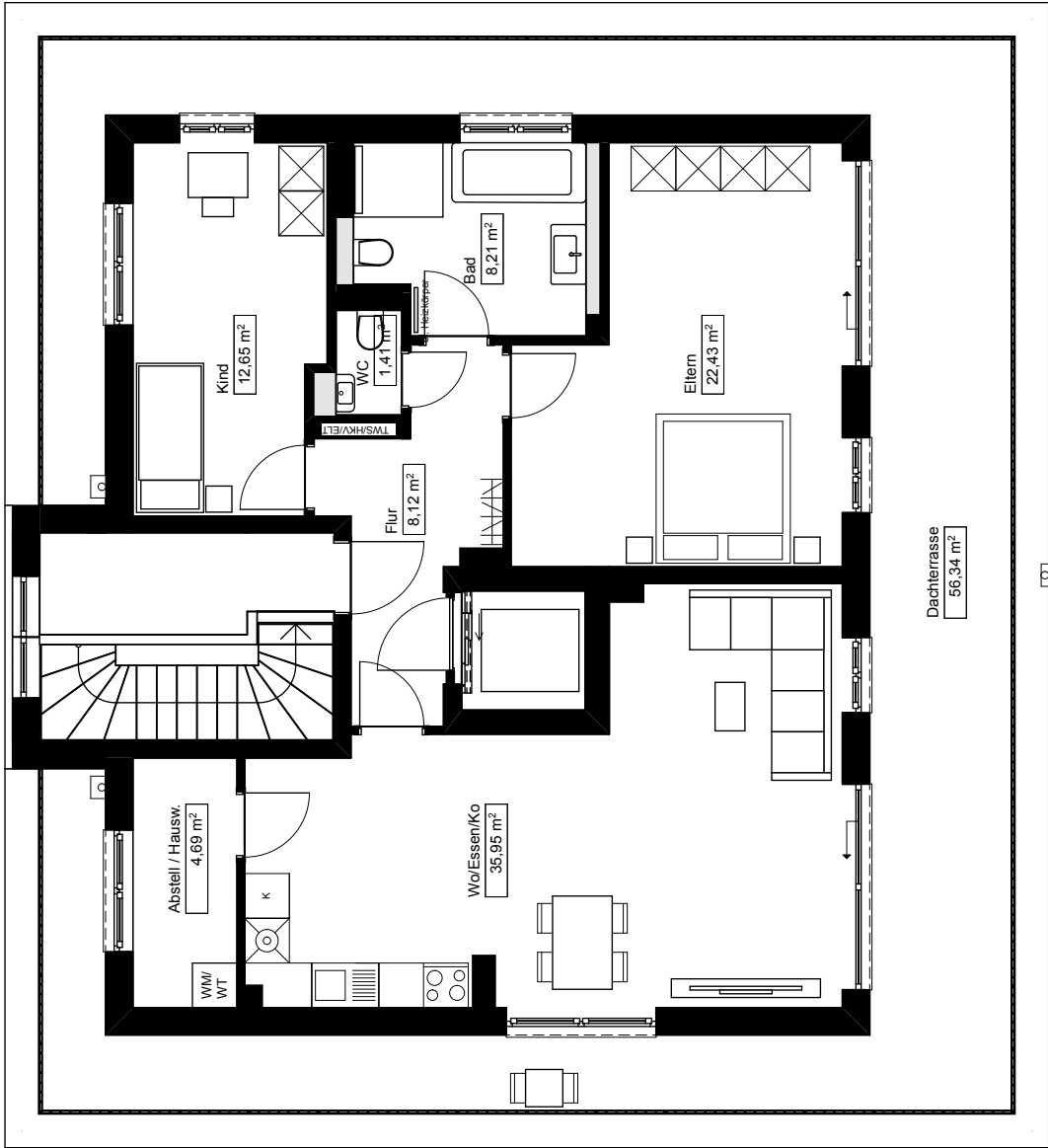
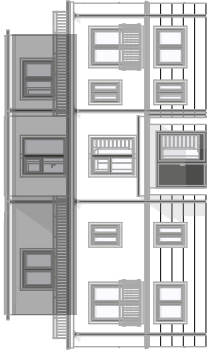


Eltern	15,82 m ²
Bad	9,52 m ²
Kind	10,72 m ²
Wo/Essen/Ko	27,49 m ²
Abstell	4,32 m ²
Flur	7,96 m ²
Balkon 1 (50 %)	3,58 m ²
Balkon 2 (50 %)	1,25 m ²
Gesamt	80,66 m²
Abstellraum (OG)	1,20 m ²

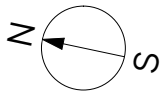


Alle Maß- und
Flächenangaben
sind ca. Werte.



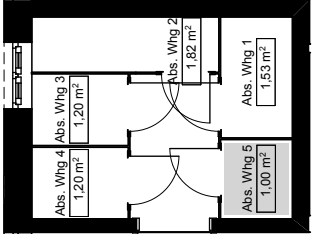


Alle Maß- und
Flächenangaben
sind ca. Werte.

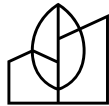


Eltern	22,43 m ²
Bad	8,21 m ²
Kind	12,65 m ²
Wo/Essen/Ko	35,95 m ²
Abstell / Hausw.	4,69 m ²
Flur	8,12 m ²
WC	1,41 m ²
Dachterrasse (50 %)	28,17 m ²
Gesamt	121,63 m²
Abstellraum (OG)	1,00 m ²

zugehöriger Abstellraum
(Whg.5)
im Obergeschoss



Allinger 23



sihe

REAL ESTATE DEVELOPMENTS

sihe development GmbH
Herzogstr. 64
80803 München
info@sihe-development.de
www.sihe-development.de
089 3888 9989

Dieses Exposé dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar.

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit grosser Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich für deren Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

Einzelne Änderungen bleiben daher vorbehalten.

Insbesondere bei technischen Angaben, wie z.B. Wohngrössen, sind Abweichungen möglich. Die Gebäudeabbildungen sind Darstellungen aus Sicht des Illustrators.

Eventuell darin enthaltene Ausstattungsvorschläge sind beispielhafte Darstellungen, die noch variieren können und nicht Gegenstand der Baubeschreibung sind.

Lediglich die in der Baubeschreibung erwähnten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind Bestandteil des Projektes. Für Art und Umfang der Ausführungen sind alleine die beurkundeten Kaufverträge nebst Anlagen (Baubeschreibung, Lageplan, etc.) verbindlich, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

Die Informationen über Wohnflächen wurden auf der Basis der Wohnflächenverordnung ermittelt. Abweichend hiervon wurden die Rohbaumaße zugrunde gelegt.
(Dach-) Terrassen und Balkone wurden zu 1/2 an die Wohnfläche angerechnet.

Die Grundrisse im Exposé sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.

Für Ihre Gedanken

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, leaving small gaps between them. There are no margins, text, or other markings on the paper.



sihe

REAL ESTATE DEVELOPMENTS