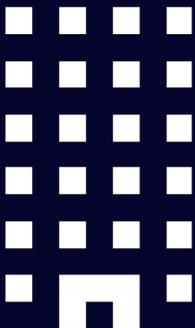


# NEU BAU.

IHRE  
PERFEKTE  
KAPITALANLAGE.  
JETZT  
5 PROZENT  
DEGRESSIVE ABSCHREIBUNG  
NUTZEN.

10 EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT TIEFGARAGE  
FLURGRENZSTRASSE 8 | 82205 GILCHING



amper  
bau

**DAS  
PRO  
JEKT.**

Die beiden Mehrfamilienhäuser gewinnen optisch mit ihren hellen Fassaden und grauen Dächern und fügen sich harmonisch in die gewachsene Nachbarschaft ein. Das Projekt überzeugt mit zeitloser Architektur und durchdachten Grundrissen. Die Gebäudetechnik und die massive Ziegelbauweise entsprechen den aktuellen und nachhaltigen Energiestandards.

Alle 10 Wohnungen verfügen über große Terrassen oder Balkone. Die vier Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils einen Privatgarten. Durch die großzügigen Fensterflächen und Gauben erscheinen alle Räume freundlich und hell.

Die 2 | 2.5 und 3 Zimmer Grundrisse lassen auf Wunsch viel Platz für Individualität in der Gestaltung. Zusätzlich können zwei wohnraummäßig ausgebaute Hobbyräume im Untergeschoss erworben werden.

Stufenfreie Zugänge von der Tiefgarage bis in die einzelnen Wohnungen sowie Fahrstühle in beiden Häusern ermöglichen einen bequemen Zugang zu den Wohnbereichen.

Eine Tiefgarage mit 14 Einzelstellplätzen, zwei Außenstellplätze und vier Besucherparkplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Für die Privatstellplätze besteht die Möglichkeit, eine Vorrichtung für E-Mobil-Ladestationen installieren zu lassen.

Stellplätze für Fahrräder sowie ein Kinderspielplatz werden im Außenbereich errichtet.

# AN

# SI

# CHT!





AUSS

TATT

UNG.

Die 2 | 2.5 und 3 Zimmer Wohnungen erhalten folgende Ausstattung:

- Massive Ziegelbauweise nach aktuellen Energiestandards mit Energiepass
- Kunststofffenster und Fenstertüren mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden mit Einzelsteuerung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in allen Wohnräumen
- Wärmeversorgung über Fernwärme
- Sanitärausstattung von namhaften Markenherstellern
- Großzügige Terrassen und Balkone
- Auswahl an hochwertigen Fliesen und Echtholzparkett
- Video-Sprechanlage
- Aufzug in alle Etagen
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen und optionaler Vorbereitung für E-Mobilität

**Zwei wohnraummäßig ausgestattete Hobbyräume können zusätzlich erworben werden.**

Sprechen Sie uns gerne an!

## Wohnung 1 | Haus 1 | EG

2 Zimmer auf 56,48 m<sup>2</sup> mit einer Terrasse

Wohnen/Essen/Küche  
28,34 m<sup>2</sup>

Schlafen  
12,80 m<sup>2</sup>

Flur  
3,00 m<sup>2</sup>

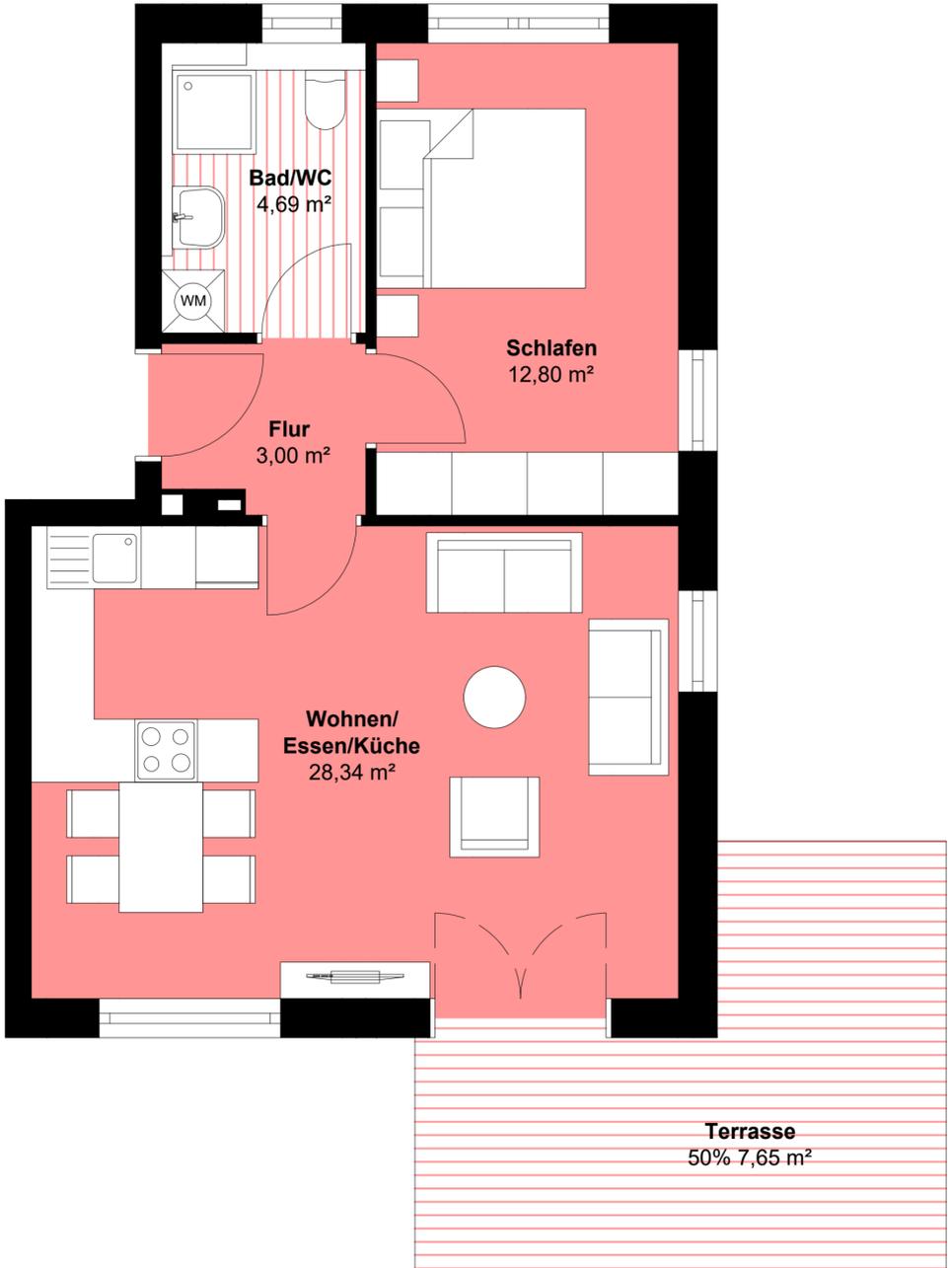
Bad/WC  
4,69 m<sup>2</sup>

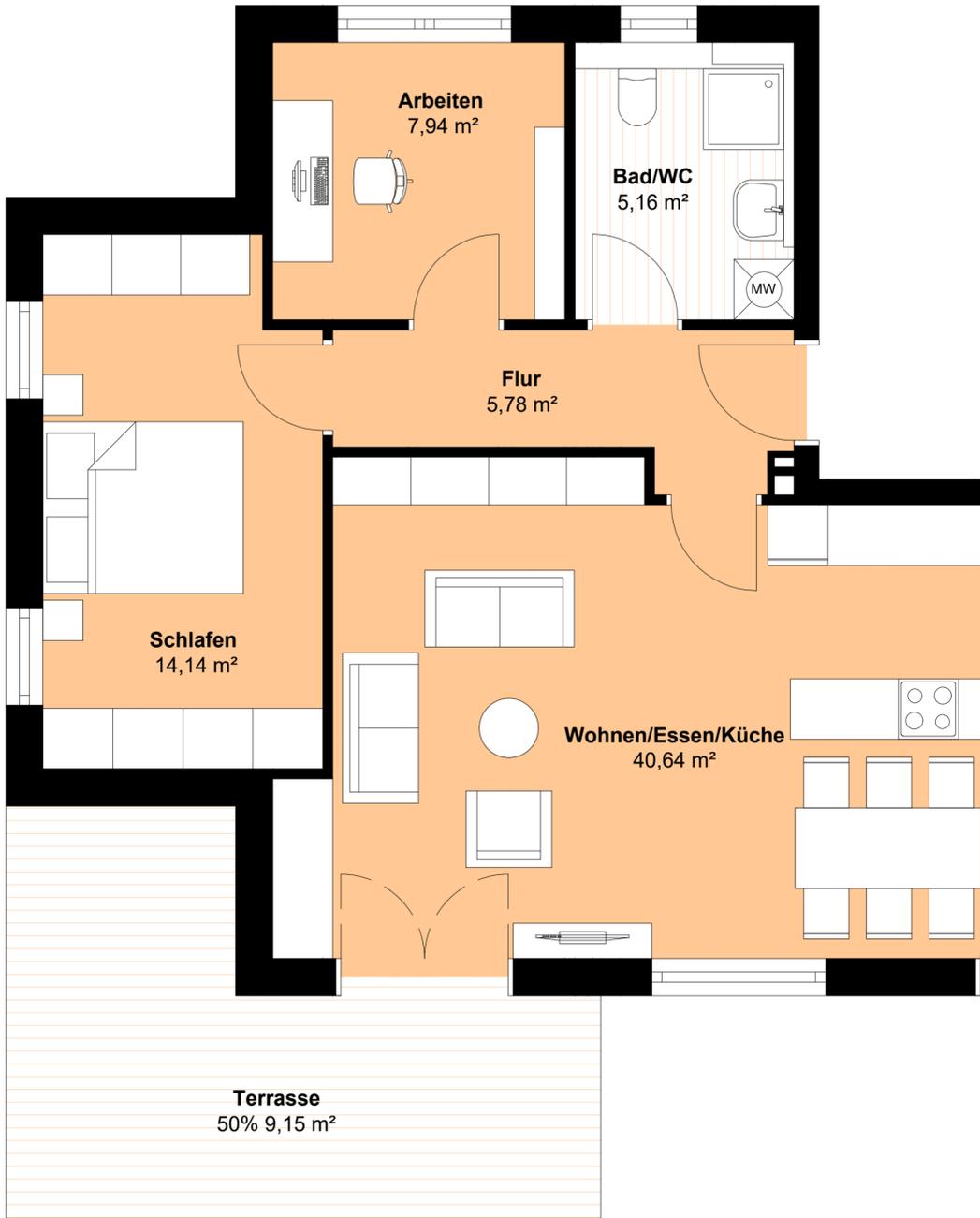
Terrasse (15,30 m<sup>2</sup>)  
7,65 m<sup>2</sup> = 50%

---

**Wohnfläche**  
**56,48 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche**  
**19,46 m<sup>2</sup>**





## Wohnung 2 | Haus 1 | EG

2.5 Zimmer auf 82,81 m<sup>2</sup> mit einer Terrasse

Wohnen/Essen/Küche  
40,64 m<sup>2</sup>

Schlafen  
14,14 m<sup>2</sup>

Arbeiten  
7,94 m<sup>2</sup>

Flur  
5,78 m<sup>2</sup>

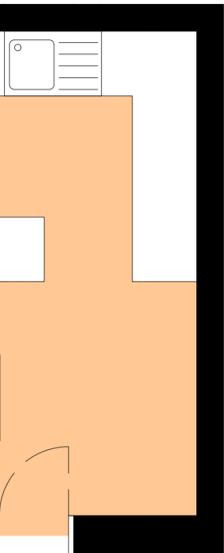
Bad/WC  
5,16 m<sup>2</sup>

Terrasse (18,30 m<sup>2</sup>)  
9,15 m<sup>2</sup> = 50%

---

**Wohnfläche**  
**82,81 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche**  
**22,46 m<sup>2</sup>**



## Wohnung 3 | Haus 1 | OG

2 Zimmer auf 51,54 m<sup>2</sup> mit einem Balkon

Wohnen/Essen/Küche  
28,55 m<sup>2</sup>

Schlafen  
12,66 m<sup>2</sup>

Flur  
3,08 m<sup>2</sup>

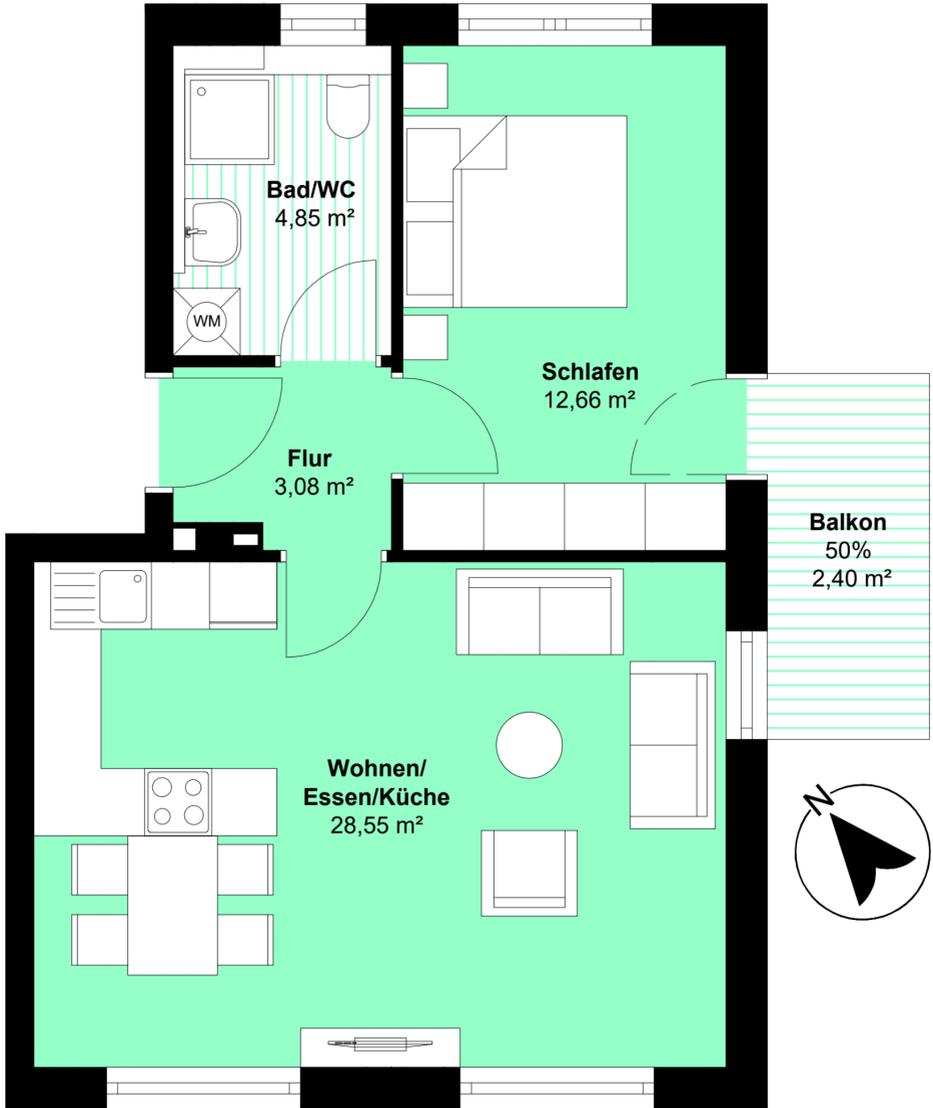
Bad/WC  
4,85 m<sup>2</sup>

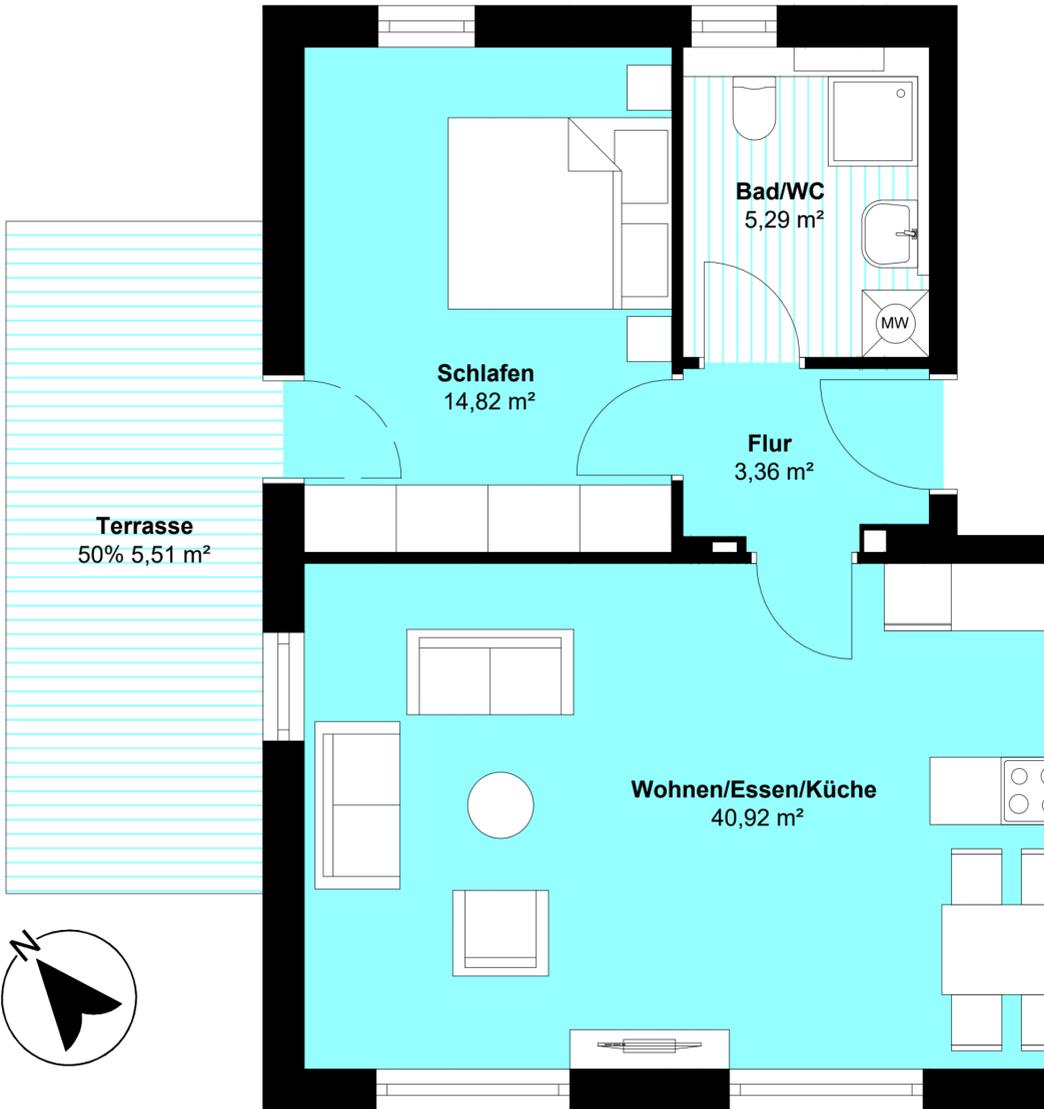
Balkon (4,80 m<sup>2</sup>)  
2,40 m<sup>2</sup> = 50%

---

**Wohnfläche**  
**51,54 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche**  
**8,96 m<sup>2</sup>**





## Wohnung 4 | Haus 1 | OG

2 Zimmer auf 69,90 m<sup>2</sup> mit einer Terrasse

Wohnen/Essen/Küche  
40,92 m<sup>2</sup>

Schlafen  
14,82 m<sup>2</sup>

Flur  
3,36 m<sup>2</sup>

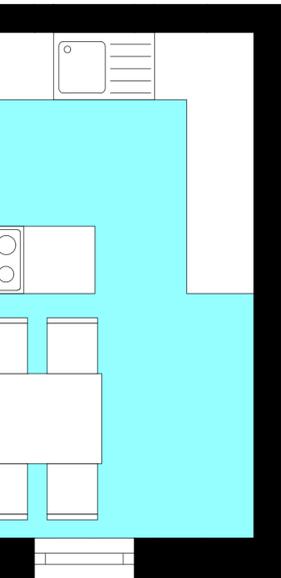
Bad/WC  
5,29 m<sup>2</sup>

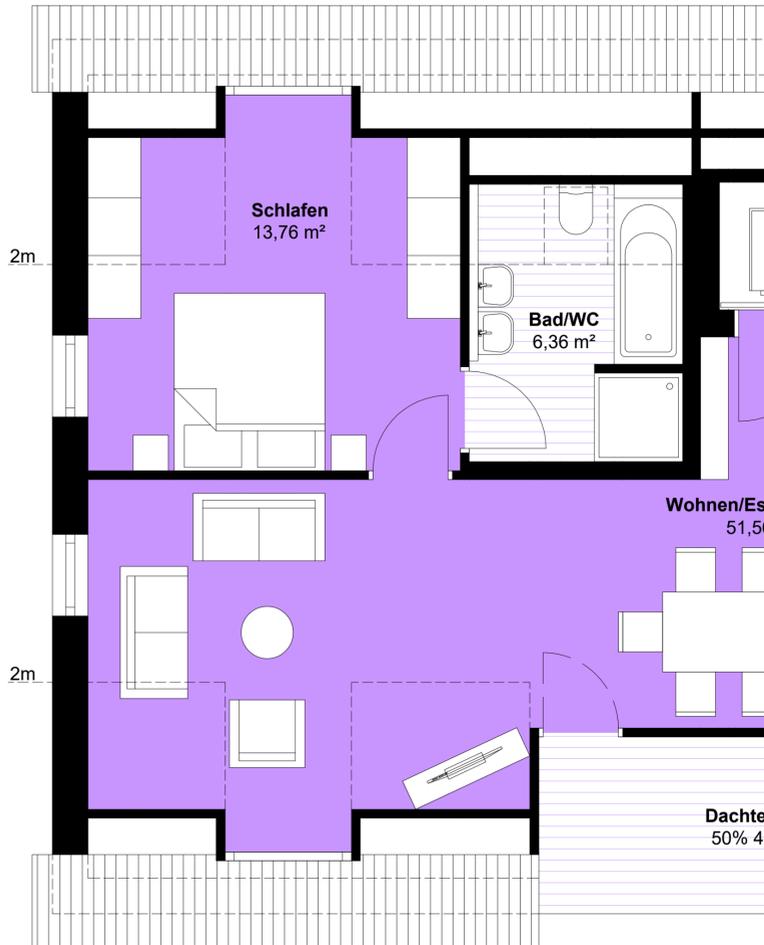
Terrasse (11,02 m<sup>2</sup>)  
5,51 m<sup>2</sup> = 50%

---

**Wohnfläche**  
**69,90 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche**  
**15,18 m<sup>2</sup>**





## Wohnung 5 | Haus 1 | DG

3 Zimmer

Wohnen/Essen/Küche  
51,56 m<sup>2</sup>

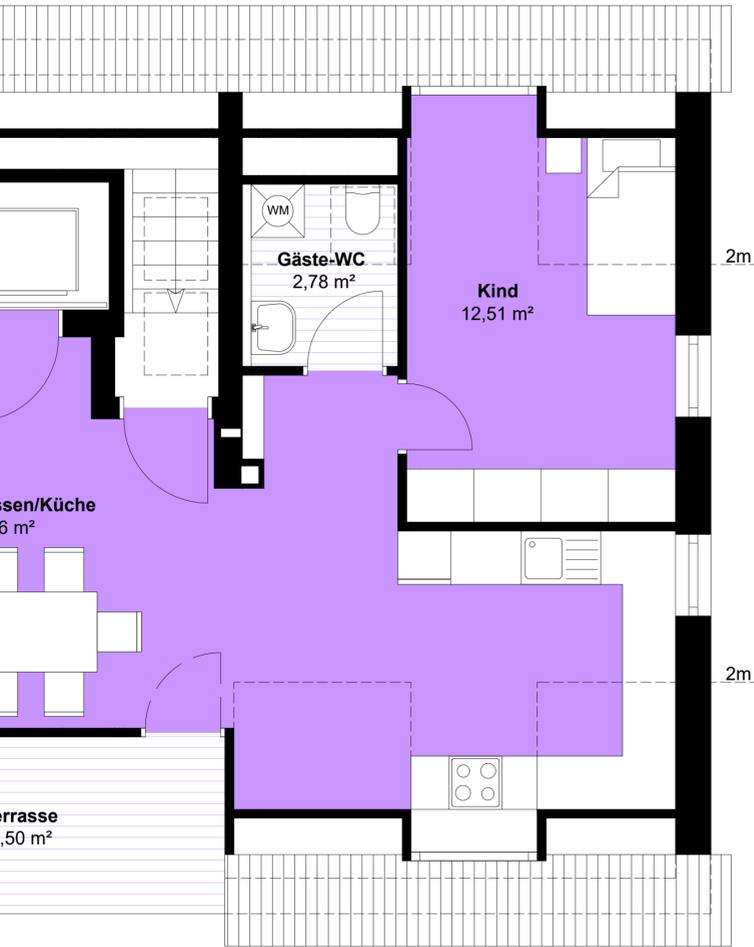
Bad/WC  
6,36 m<sup>2</sup>

Schlafen  
13,76 m<sup>2</sup>

Gäste-  
2,78 m<sup>2</sup>

Kind  
12,51 m<sup>2</sup>

Dachte  
4,50 m<sup>2</sup>



ner auf 91,47 m<sup>2</sup> mit einer Dachterrasse

C  
m<sup>2</sup>

**Wohnfläche**  
**91,47 m<sup>2</sup>**

WC  
m<sup>2</sup>

**Nutzfläche**  
**14,01 m<sup>2</sup>**

terrasse (9,00 m<sup>2</sup>)  
m<sup>2</sup> = 50%

**GIL**

**CH**

**ING.**

## **Zwischen Alpen und Großstadt...**

Gilching ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Starnberg und zählt mit ihren rund 19.000 Einwohnern zu den größeren Gemeinden im Münchner Westen.

Das Projekt selbst befindet sich in ruhiger Lage und gewachsener Nachbarschaft in der Flurgrenzstraße 8 im Ortsteil Neugilching.

Der Ortskern schafft vielfältige Freizeitgestaltungen mit kleinen Läden, Cafés, Restaurants sowie einem Kino. Gilching bietet mit einem breiten Angebot an Nahversorgern, Ärzten und Praxen sowie verschiedene schulische Einrichtungen eine ausgezeichnete Infrastruktur.

In nur wenigen Minuten Fußweg zu erreichen sind die S-Bahn-Stationen Neugilching oder Gilching-Argelsried. Dadurch erhalten Sie eine optimale Anbindung (10-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit) an das Münchner Nahverkehrsnetz (S8: Herrsching – München/Flughafen).

Das Münchner Zentrum ist damit in unter 30 Minuten ebenso schnell erreichbar, wie der Ammersee oder Starnberger See. Diese ausgezeichnete Lage macht die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die kurze Wege bevorzugen und es schätzen, zwischen der bayerischen Landeshauptstadt und den Berg- und Seenlandschaften zu wohnen.

Mit Gilching haben Sie direkten Anschluss an die Autobahn A96 (München – Lindau).

## Wohnung 6 | Haus 2 | EG

2 Zimmer auf 59,91 m<sup>2</sup> mit einer Terrasse

Wohnen/Essen/Küche  
28,34 m<sup>2</sup>

Schlafen  
12,80 m<sup>2</sup>

Flur  
3,00 m<sup>2</sup>

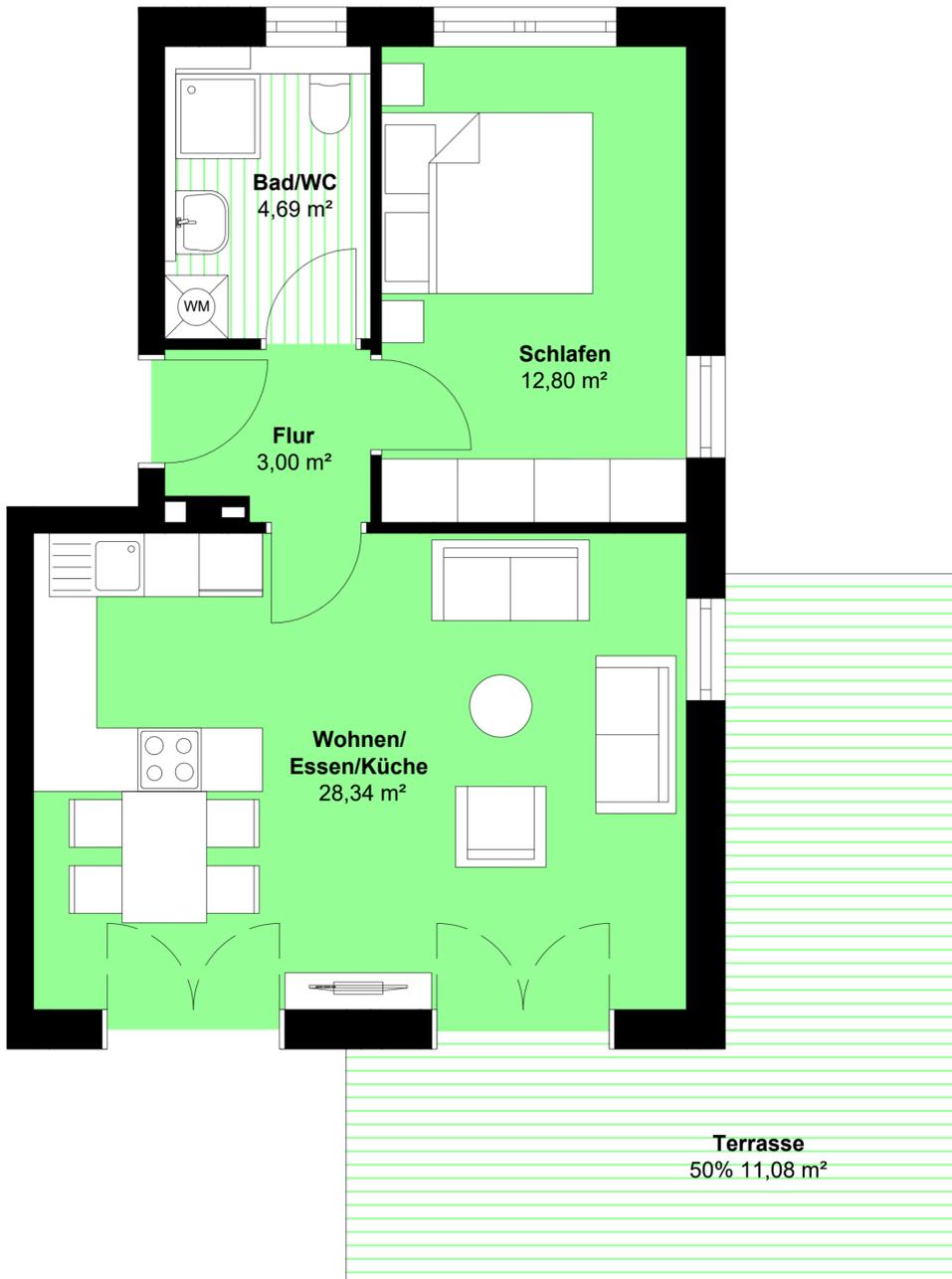
Bad/WC  
4,69 m<sup>2</sup>

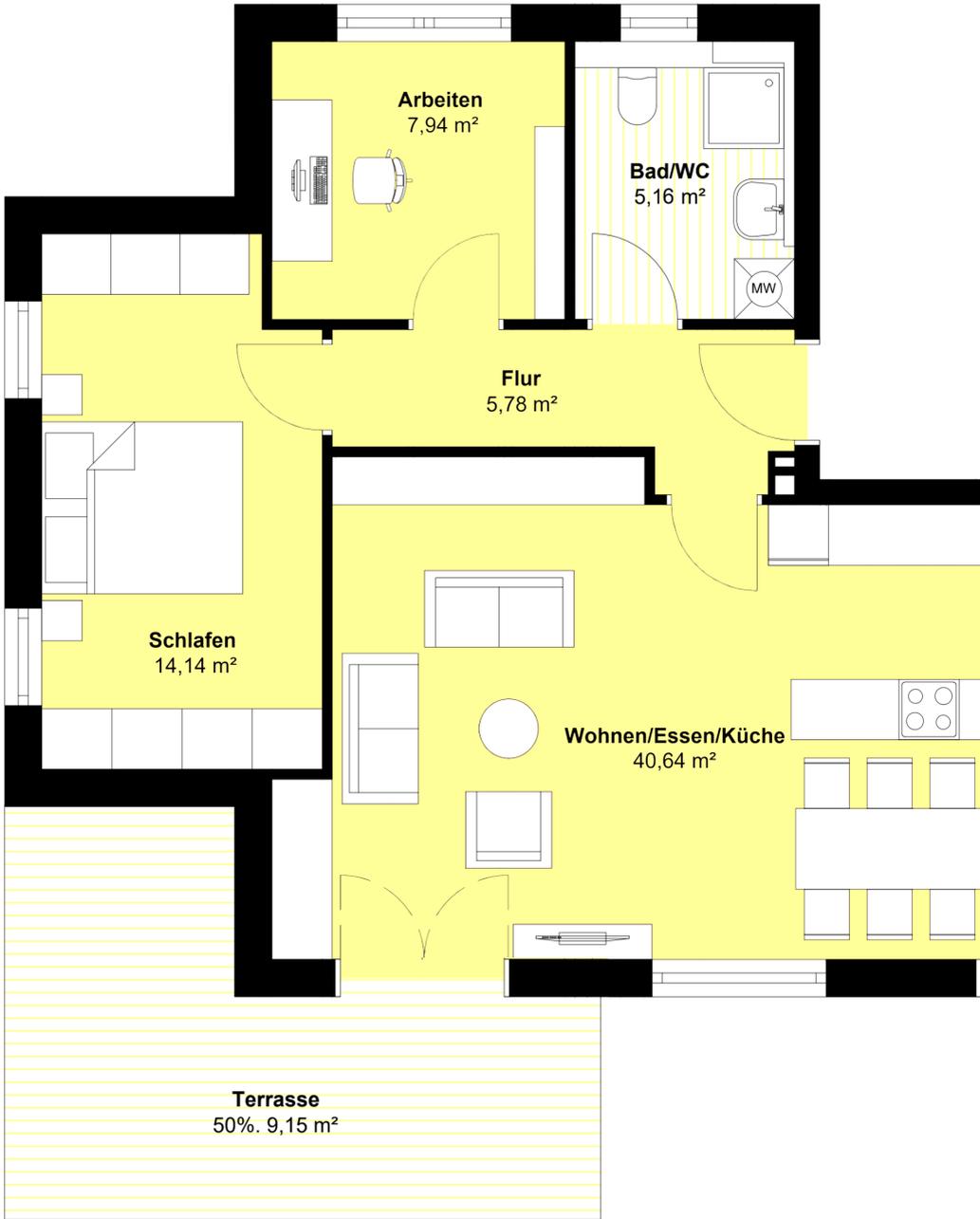
Terrasse (22,16 m<sup>2</sup>)  
11,08 m<sup>2</sup> = 50%

---

**Wohnfläche**  
**59,91 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche**  
**27,03 m<sup>2</sup>**





## Wohnung 7 | Haus 2 | EG

2.5 Zimmer auf 82,81 m<sup>2</sup> mit einer Terrasse

Wohnen/Essen/Küche  
40,64 m<sup>2</sup>

Schlafen  
14,14 m<sup>2</sup>

Arbeiten  
7,94 m<sup>2</sup>

Flur  
5,78 m<sup>2</sup>

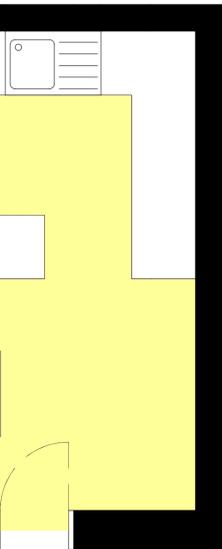
Bad/WC  
5,16 m<sup>2</sup>

Terrasse (18,30 m<sup>2</sup>)  
9,15 m<sup>2</sup> = 50%

---

**Wohnfläche**  
**82,81 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche**  
**23,17 m<sup>2</sup>**



## Wohnung 8 | Haus 2 | OG

2 Zimmer auf 52,89 m<sup>2</sup> mit einem Balkon

Wohnen/Essen/Küche  
28,55 m<sup>2</sup>

Schlafen  
12,66 m<sup>2</sup>

Flur  
3,08 m<sup>2</sup>

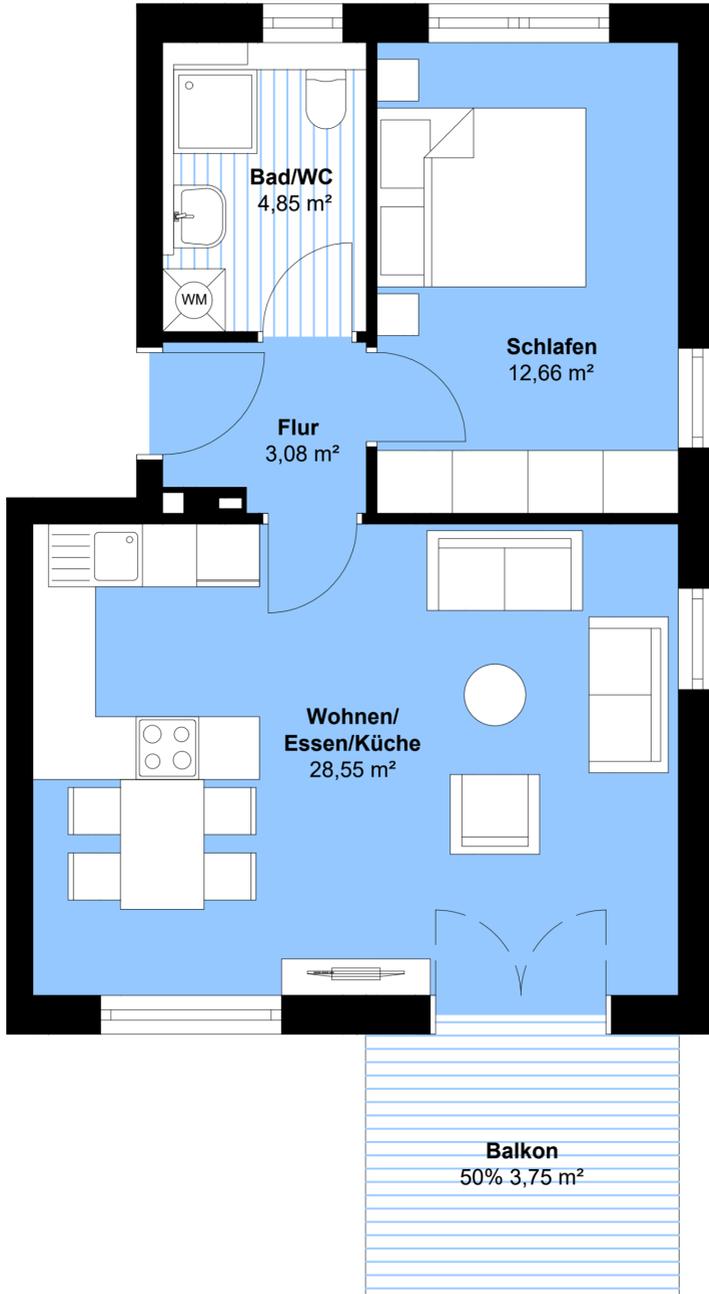
Bad/WC  
4,85 m<sup>2</sup>

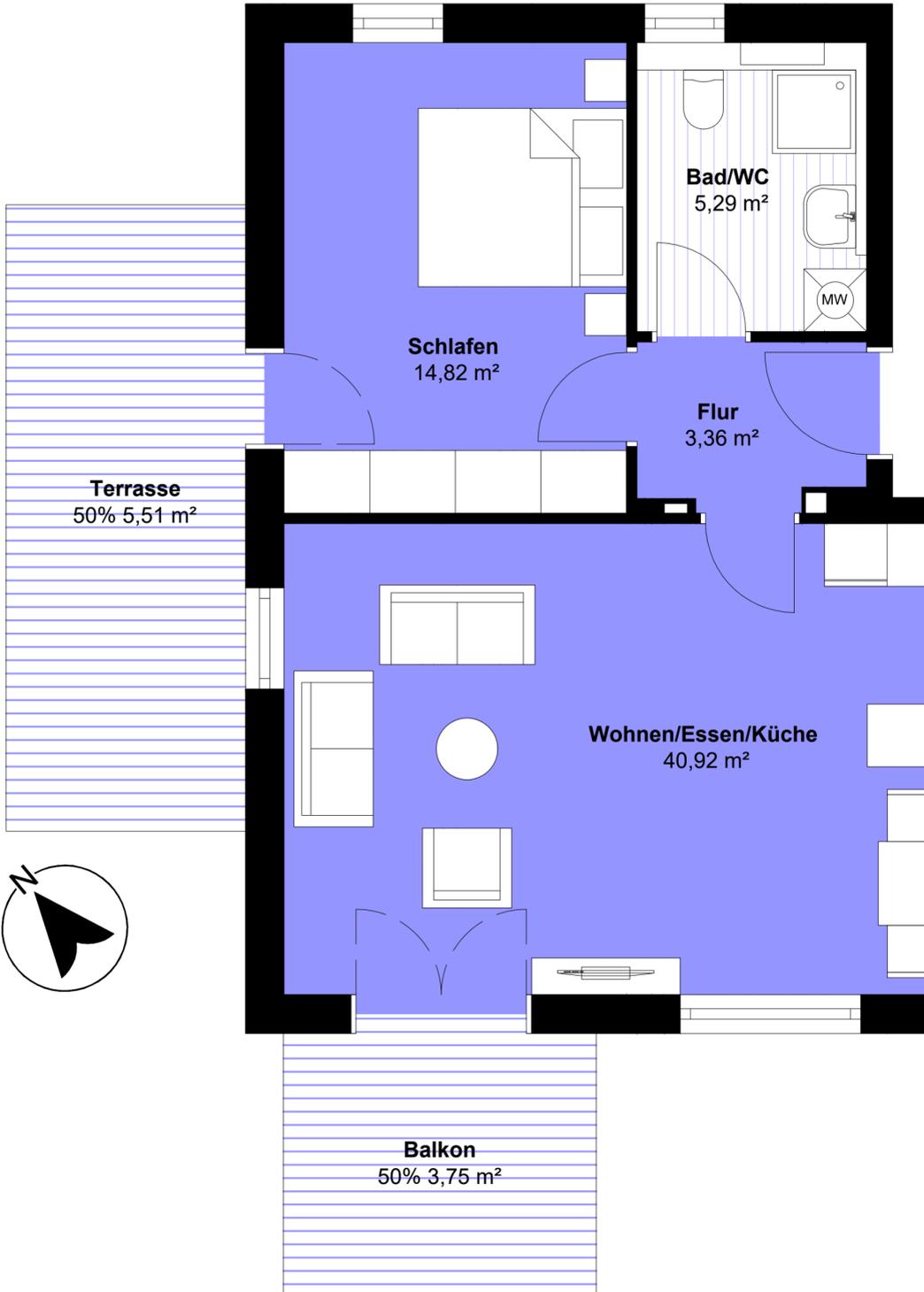
Balkon (7,50 m<sup>2</sup>)  
3,75 m<sup>2</sup> = 50%

---

**Wohnfläche**  
**52,89 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche**  
**12,37 m<sup>2</sup>**





**Terrasse**  
50% 5,51 m<sup>2</sup>

**Schlafen**  
14,82 m<sup>2</sup>

**Bad/WC**  
5,29 m<sup>2</sup>

**Flur**  
3,36 m<sup>2</sup>

**Wohnen/Essen/Küche**  
40,92 m<sup>2</sup>

**Balkon**  
50% 3,75 m<sup>2</sup>



## Wohnung 9 | Haus 2 | OG

2 Zimmer auf 73,65 m<sup>2</sup> mit einer Terrasse und Balkon

Wohnen/Essen/Küche  
40,92 m<sup>2</sup>

Schlafen  
14,82 m<sup>2</sup>

Flur  
3,36 m<sup>2</sup>

Bad/WC  
5,29 m<sup>2</sup>

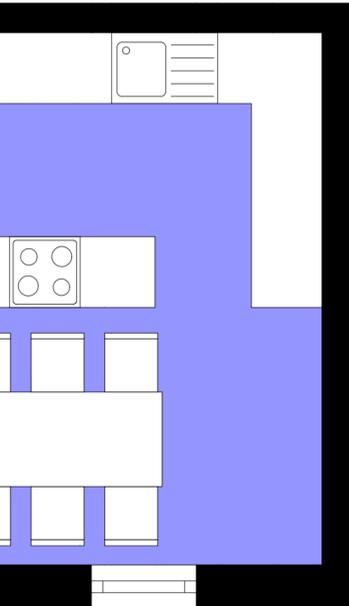
Terrasse (11,02 m<sup>2</sup>)  
5,51 m<sup>2</sup> = 50%

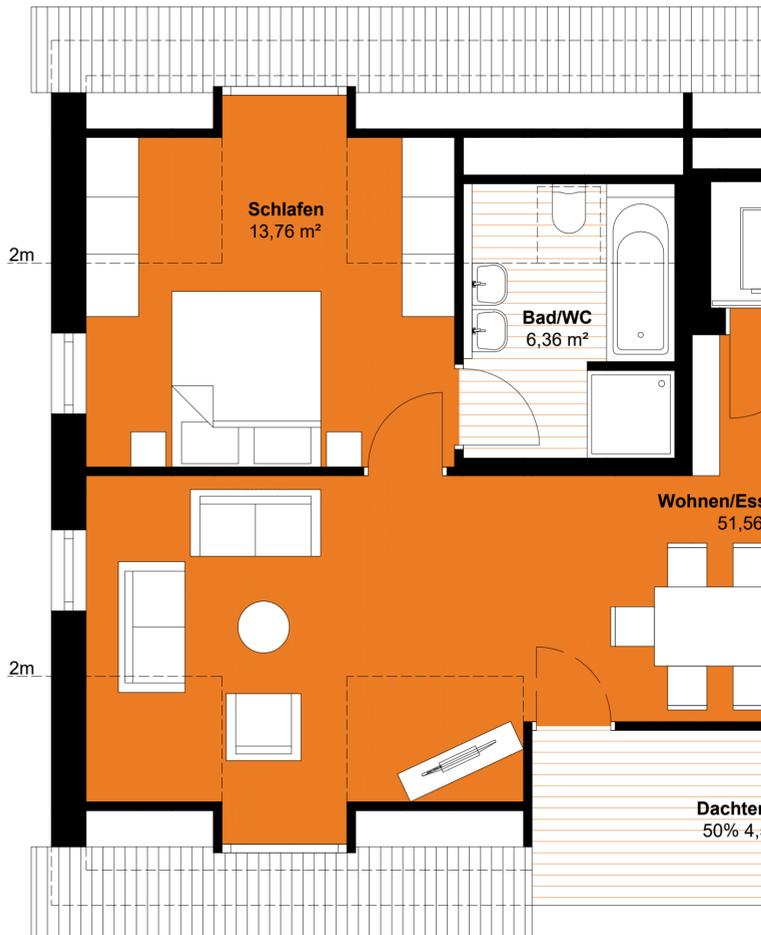
Balkon (7,50 m<sup>2</sup>)  
3,75 m<sup>2</sup> = 50%

---

**Wohnfläche**  
**73,65 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche**  
**23,39 m<sup>2</sup>**





## Wohnung 10 | Haus 2 | DG

3 Zimmer

Wohnen/Essen/Küche  
51,56 m<sup>2</sup>

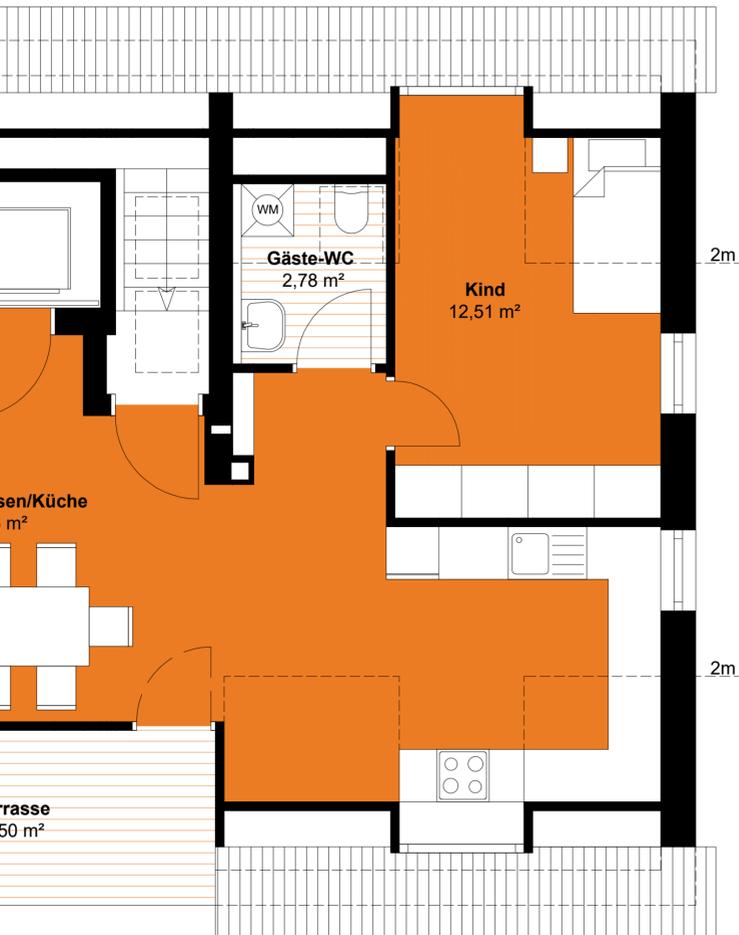
Bad/WC  
6,36 m<sup>2</sup>

Schlafen  
13,76 m<sup>2</sup>

Gäste-  
2,78 m<sup>2</sup>

Kind  
12,51 m<sup>2</sup>

Dachter-  
4,50 m<sup>2</sup>



ner auf 91,47 m<sup>2</sup> mit einer Dachterrasse

C  
m<sup>2</sup>

**Wohnfläche**  
**91,47 m<sup>2</sup>**

WC  
m<sup>2</sup>

**Nutzfläche**  
**15,14 m<sup>2</sup>**

terrasse (9,00 m<sup>2</sup>)  
m<sup>2</sup> = 50%

**5 PR  
OZ  
ENT.**

Die Bundesregierung hat mit dem Wachstumschancengesetz eine degressive AfA (Absetzung für Abnutzung) für neu errichtete Wohngebäude rückwirkend zum 1. Oktober 2023 eingeführt.

### **Was ist die degressive Abschreibung?**

Die degressive Abschreibung fördert eine spürbar schnellere Refinanzierung von getätigten Investitionen und schafft über diesen Mechanismus Investitionsanreize.

### **Für welche Gebäude gilt die degressive AfA?**

Die degressive Abschreibung gilt ausschließlich für neu gebaute bzw. im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen. Der Baubeginn des Wohngebäudes muss zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 (6-Jahres Zeitraum) liegen.

### **Wie sind die Konditionen?**

Beim Erwerb einer Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 rechtswirksam geschlossen werden. Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden.\*

Im ersten Jahr können fünf Prozent der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden vier Jahren können jeweils fünf Prozent des Restwertes steuerlich geltend gemacht werden.

Ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich.

\*Garantierter Fertigstellungstermin des Projekts: 31.12.2025

**Quelle:** Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen  
(PM: 22. März 2024)

**Weitere Informationen unter:** BMWSB - Startseite - Degressive AfA - 5 Prozent, 6 Jahre! (bmwsb.bund.de)

# UG.

Zwei wohnraummäßig  
ausgebaute Hobbyräume  
können zusätzlich erworben werden.

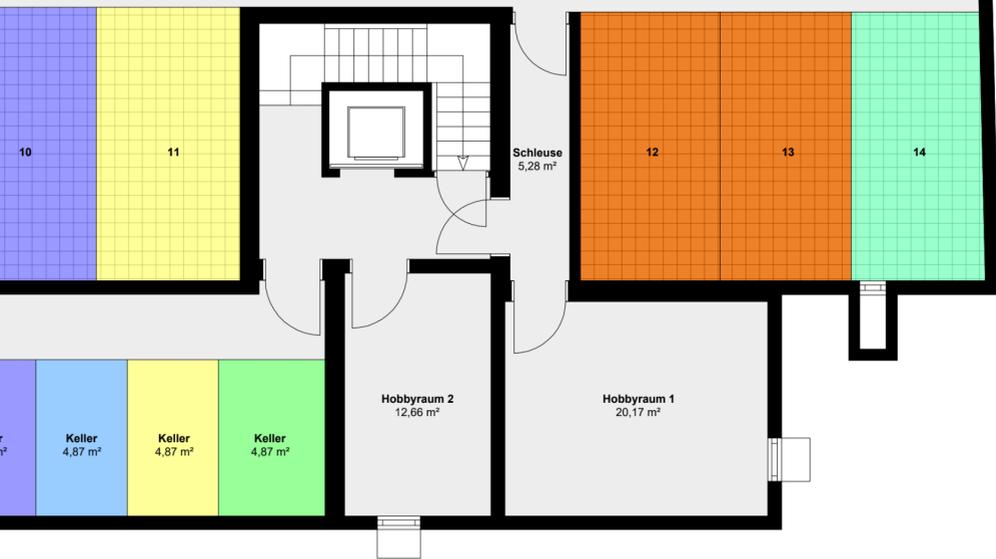
**Hobbyraum 1 | Haus 2 | UG**  
20,17 m<sup>2</sup> (10,09 m<sup>2</sup> = 50%)

**Hobbyraum 2 | Haus 2 | UG**  
12,66 m<sup>2</sup> (6,33 m<sup>2</sup> = 50%)





Garage  
338,90 m<sup>2</sup>



**KO  
NT  
AKT.**

## VERTRIEB

AMPER IMMOBILIEN UND WOHNBAU GMBH  
Ansprechpartner: Peter Schmidbauer

Allinger Straße 61  
82178 Puchheim

089 89460366  
[info@amper-wohnbau.de](mailto:info@amper-wohnbau.de)

BAUTRÄGER

AMPER WOHNBAU UND BAUBETREUUNG GMBH

Allinger Straße 61  
82178 Puchheim

089 89460367  
[info@amper-bau.de](mailto:info@amper-bau.de)