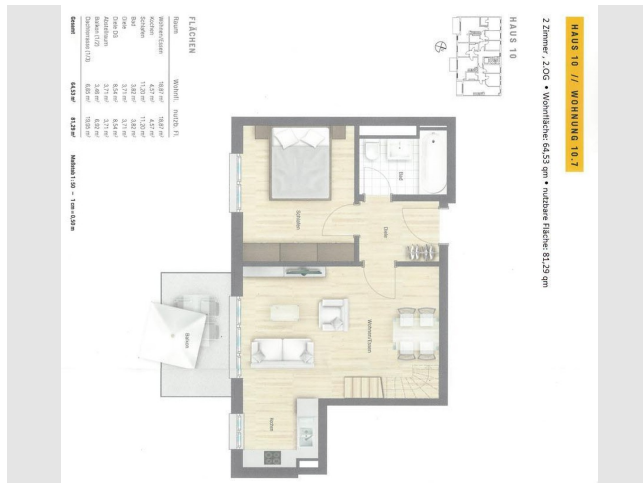


Exposé

Penthouse in München

Exklusives Penthouse mit 2,5 Zi. in München-Aubing



Objekt-Nr. OM-418111

Penthouse

Verkauf: **689.000 €**

Ilse-Fehling-Str. 18-20
81245 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	81,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	27.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem exklusiven Penthouse im 2. Obergeschoss. Mit ca. 65 m² Wohnfläche und 2,5 Zimmern bietet diese Wohnung höchsten Wohnkomfort in einem modernen Gebäude mit nur 3 Etagen. Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand (MINT condition) und verfügt über eine gehobene Innenausstattung. Ein Aufzug erleichtert den Zugang, und die Barrierefreiheit ist gegeben. Genießen Sie sonnige Stunden auf der großzügigen Dachterrasse oder dem Süd-Balkon. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ein breiter komfortabler Tiefgaragen-Stellplatz steht zur Verfügung. Aktuell ist das Penthouse vermietet.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad

Lage

Lage:

München-Aubing, im Westen der bayerischen Landeshauptstadt gelegen, verbindet städtisches Leben mit naturnahen Erholungsgebieten. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzten und Schulen in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch S-Bahn und Buslinien gewährleistet, was schnelle Wege in die Innenstadt und umliegende Gebiete ermöglicht. Zahlreiche Grünflächen und Parks laden zur Erholung ein.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



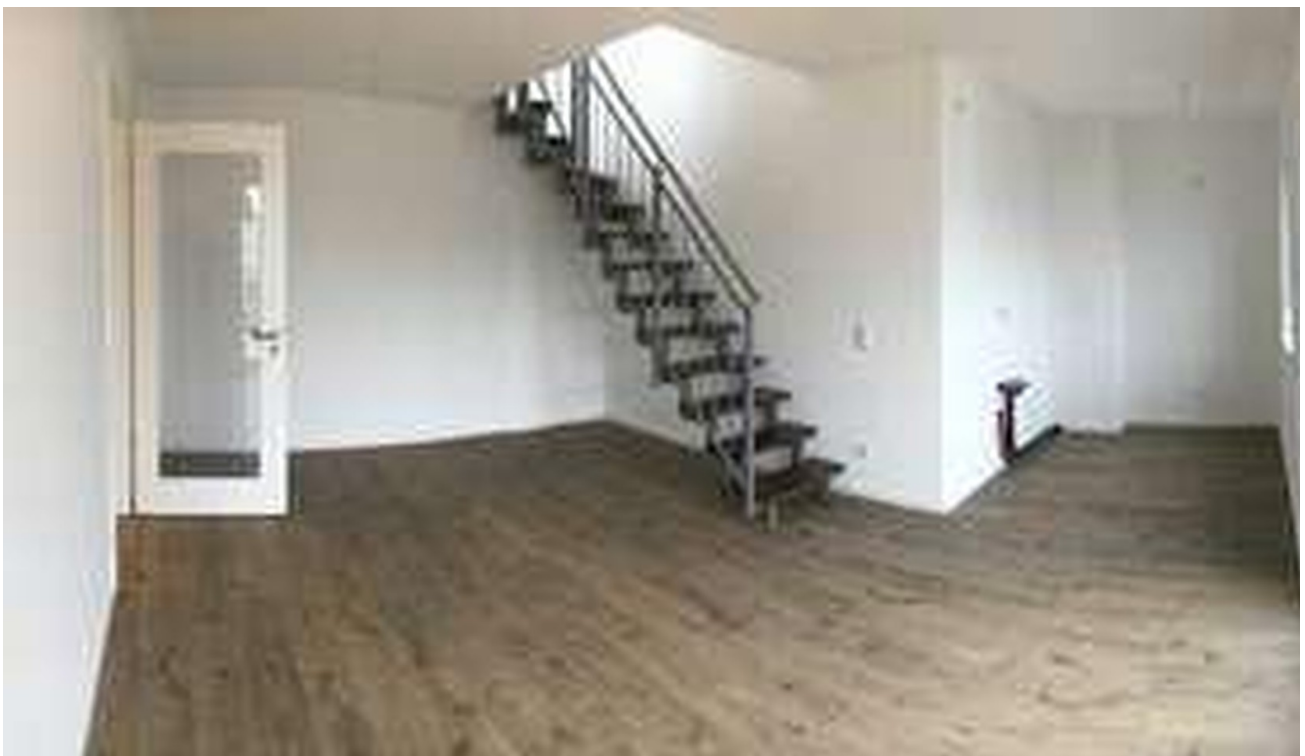
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

Mein Zuhause. Mein Leben.

MEINE WELT.

MEIN AUBING²

HIMMLISCHES AUBING

DIE KIRCHE ST. QUIRIN
MIT IHREM
CHARAKTERISTISCHEN
KREUZGEWÖLBE
IST ZEUGE
EINER VERGANGENHEIT,
DIE AUBING FÜR
LANGE ZEIT PRÄGTE:
BIS INS 19. JAHRHUNDERT
GALT AUBING ALS
KIRCHENMETROPOLE IM
MÜNCHNER WESTEN.



Es braucht nicht viel Phantasie, um zu erahnen, dass sich in den Straßen und hinter den malerischen Fassaden im Ortskern jede Menge Geschichte verbirgt. Aubing war jahrhundertlang das kirchliche Zentrum im Westen Münchens. Ausgegrabene Reliquien reichen bis in das 5. Jahrhundert zurück und sind die ältesten Nachweise des dortigen Christentums. Bis heute sind Zeugnisse dieser Vergangenheit sichtbar: Bauten wie die 1489 geweihte Pfarrkirche St. Quirin oder die evangelische Adventskirche prägen den Ortskern und verleihen ihm seinen unvergleichlich idyllischen Charme.

**AUBING IST NICHT NUR DER WESTLICHSTE STADTEIL MÜNCHENS,
SONDERN AUCH EINE DER ÄLTESTEN ANSIEDLUNGEN.**

—
HIER KOMMEN SIE AN.
IN IHREM
NEUEN
ZUHAUSE.
IN IHREM
LEBEN.
—





Wie stellen Sie sich ein erfülltes Leben vor? Das Gefühl zu Hause angekommen zu sein, gehört sicher auch zu Ihren Lebenszielen. Um dies zu erreichen, ist die richtige Wahl des Wohnumfelds ein entscheidender Schlüssel.

Wenn Sie Wohnen in ländlicher Idylle und aktives Stadtleben gleichermaßen schätzen, werden Sie sich im Wohnensemble Mein Aubing² schnell heimisch fühlen. Die Lage im Westen der Münchner Landeshauptstadt und das moderne Wohnkonzept machen es möglich. Im Domizil Mein Aubing² ist die Natur Ihr Nachbar – und zugleich kommen Sie in den Genuss kultureller, urbaner Vielfalt in der Münchner City!



In rund 15 Minuten erreicht: die Münchner Innenstadt



Aubing bietet ländliche Idylle und Großstadtflair

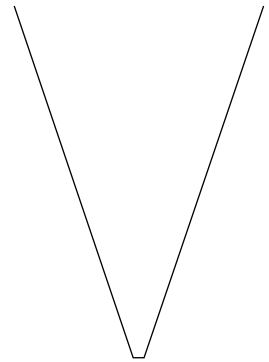


FREUEN SIE SICH AUF EINE LAGE,
IN DER SIE MEHR ERLEBEN.



LAGE

AUBING ZÄHLT
ZU DEN GRÜNEN OASEN
DER BAYERISCHEN
LANDESHAUPTSTADT.



on oben wird besonders deutlich, wie sehr grüne Natur das Bild von Aubing bestimmt. Dennoch wohnt man hier im Stadtgebiet – mit allen infrastrukturellen Vorteilen. Wen wundert es da, dass Aubing bei den Münchnern hoch im Kurs steht, und zwar als Wohnort wie auch für Naherholung? Ob Aubinger Lohe, das Gut Freiham oder der Germeringer See: Die Entspannungsmöglichkeiten sind vielfältig – und Aubing ein Paradies für Radfahrer, Jogger und Menschen, die mit Vergnügen bei einem erholsamen Spaziergang im Freien abschalten.

Eingebettet in dieses Idyll liegt das Wohnensemble Mein Aubing². Eine Umgebung, in der Sie nicht einfach nur gerne leben. Sie genießen es. Und das jeden Tag aufs Neue.

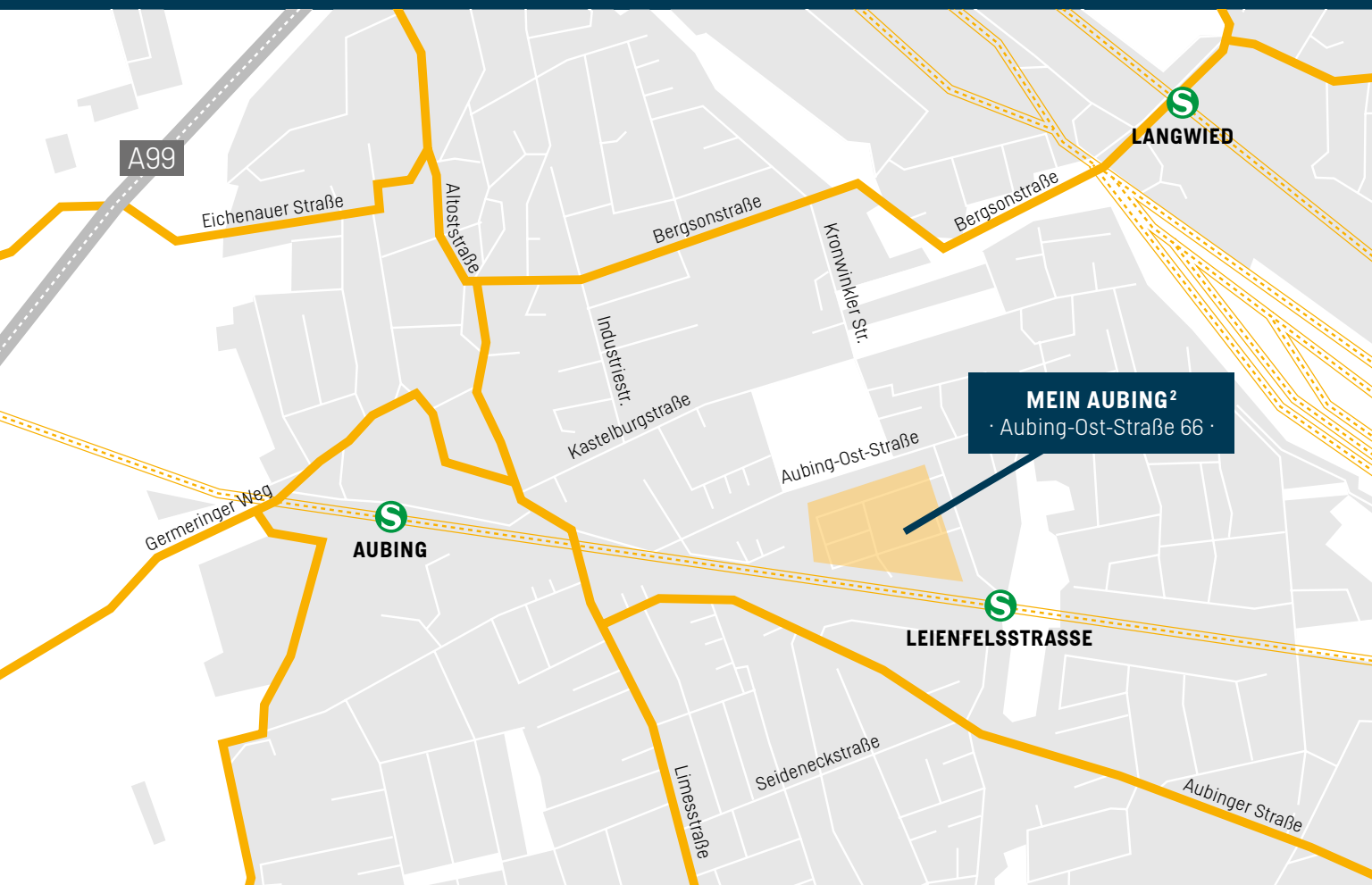
*Gestaltung mit Spielplatz im Zuge der Gesamtbaumaßnahme





VIelfalt ALS NACHBAR

MEIN AUBING²:
ENTSPANNT MIT ALLEN MÖGLICHKEITEN LEBEN.



IN WENIGEN SCHRITTEN:

ALLES, WAS DAS HERZ BEGEHRT.

Die Lage des Wohnensembles Mein Aubing² könnte nicht komfortabler sein. Ob Lebensmittel, Arzt oder Apotheke: Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Wertvolle Zeitersparnis, die Sie für sich und Ihr privates Wohlbefinden nutzen können. Selbst etwas längere Wege sind von Aubing aus kurz: Die S-Bahn-Station Leienfelsstraße liegt nur wenige

Gehminuten vom Objekt entfernt, und von dort erreichen Sie in etwa einer Viertelstunde die Münchner Innenstadt. Ziehen Sie Ihren Pkw den öffentlichen Verkehrsmitteln vor, befinden Sie sich in fünf Minuten auf der A99, dem Zubringer zu allen wichtigen Autobahnen in Richtung Nord und Süden. So benötigen Sie z. B. gerade eine halbe Stunde in das Urlaubsgebiet des 5-Seen-Lands.

IM STADTBEZIRK AUBING-LOCHHAUSEN-
LANGWIED GIBT ES:

45

Ärzte bzw. Therapeuten,
davon 20 Allgemeinärzte

21

Zahnärzte, davon
ein Kieferorthopäde

ca. 336 Hektar

unbebaute Erholungsflächen,
davon ca. 23 Hektar Sportanlagen

11

Apotheken

31

Kindertageseinrichtungen mit
1.669 betreuten Kindern

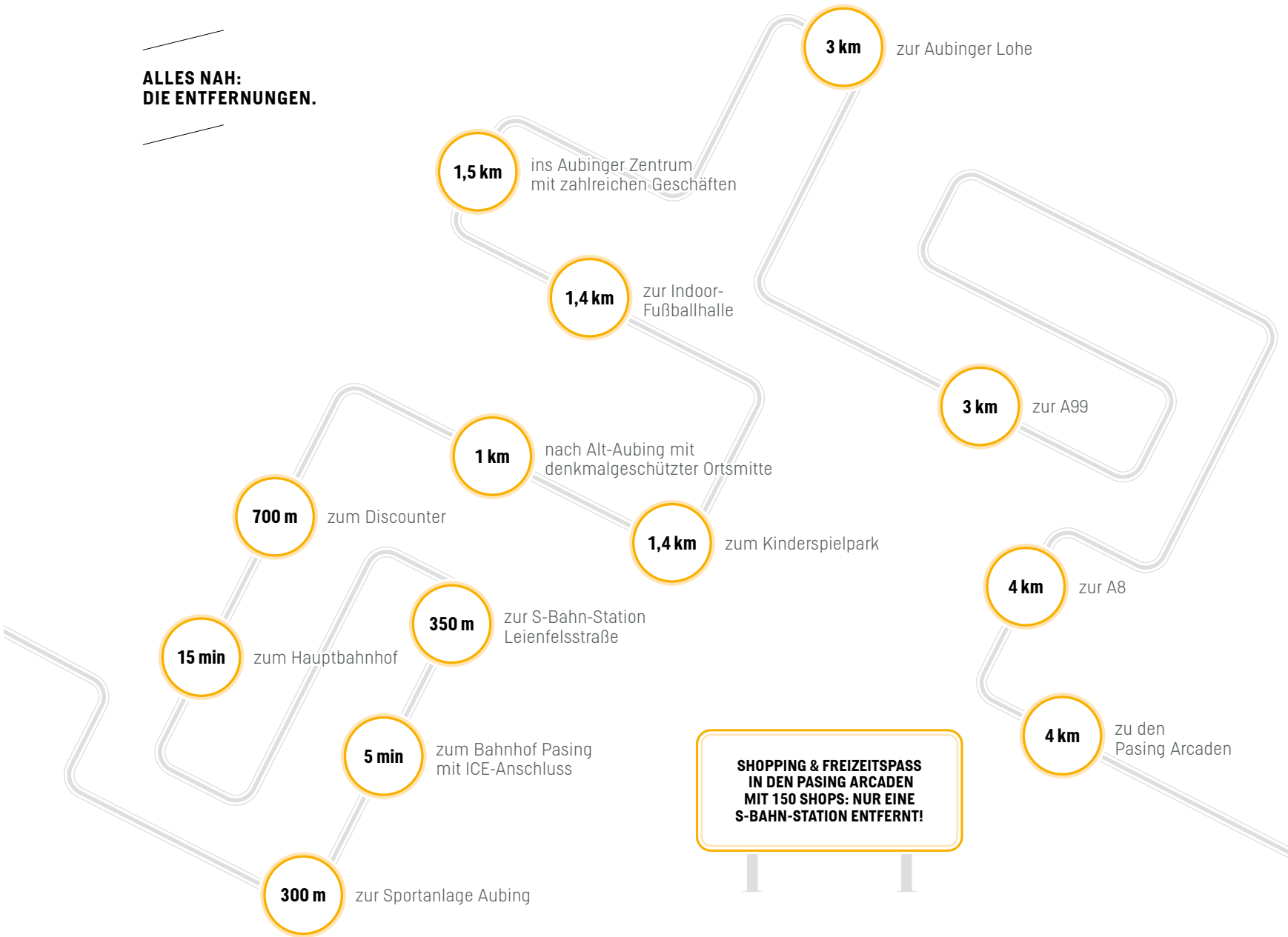
7

Grund- und drei Berufliche Schulen

Außerdem im Umkreis von
ca. 10 Minuten Fahrzeit:

2 Realschulen, 3 Gymnasien sowie
FOS/BOS (Technik). Zahlreiche weiter-
führende Schulen im benachbarten
Stadtteil Pasing-Obermenzing, dessen
Bahnhof nur eine S-Bahn-Station
entfernt ist.

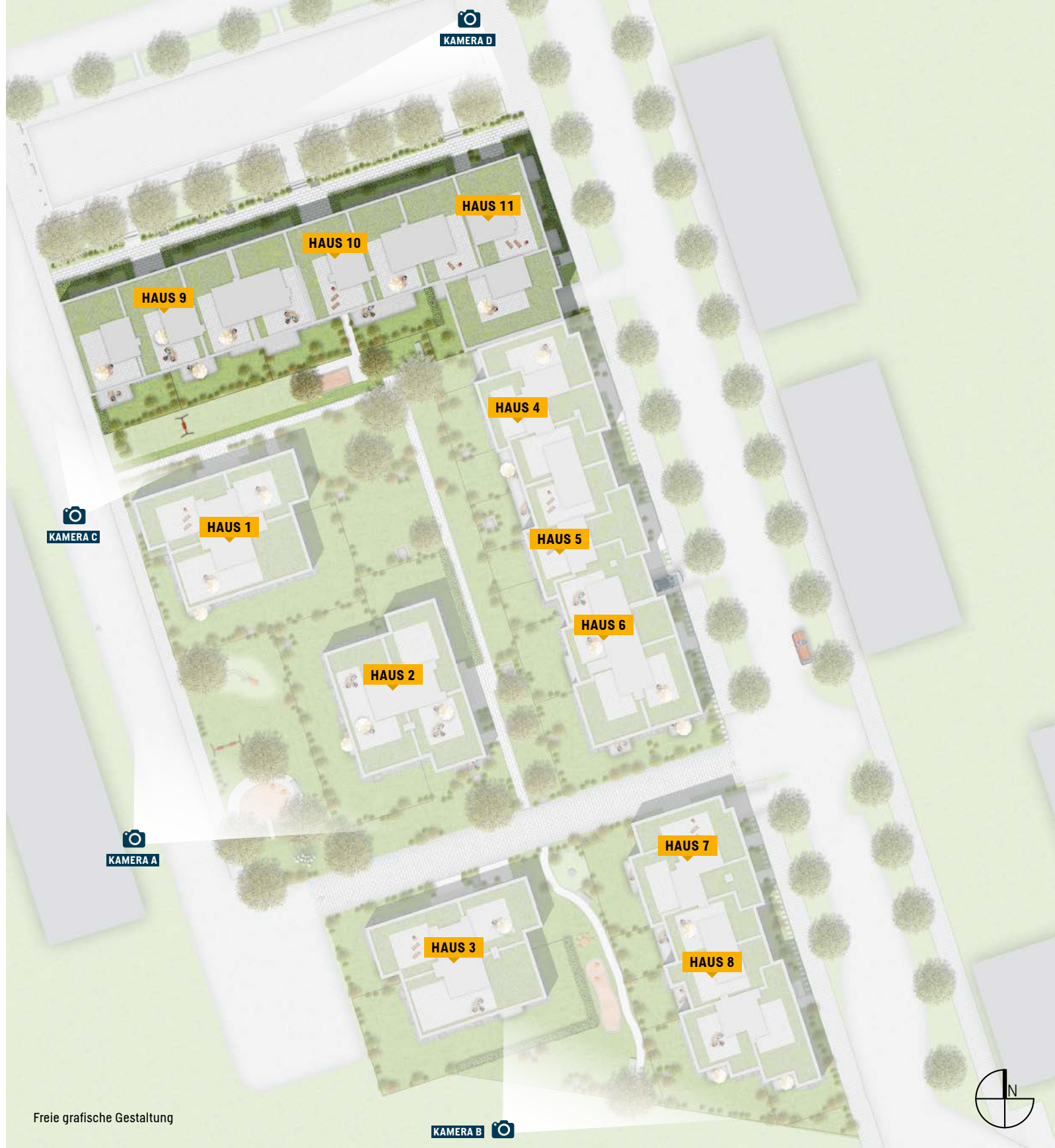
ALLES NAH:
DIE ENTFERNUNGEN.



DAS ENSEMBLE.

--// Mein Aubing²: schon von außen eine Einladung zum Wohngenuss.

1- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen von
ca. 29 bis 110 m² Wohnfläche // moderne
Architektur // sonnige Süd-/West-Ausrichtung
der Gebäude // EG-Wohnungen mit Privatgärten,
Wohnungen im 1. OG mit Balkon // DG-Wohnungen
mit großzügigen Dachterrassen // gute Belichtung
der Wohnungen // lebendige, abwechslungsreiche
Gesamtgestaltung // üppige Grünflächen, Kinder-
spielplatz und Renaturierungsfläche // Tiefgarage
mit Einzelstellplätzen



Weitläufige Grünflächen und großzügige Abstände zwischen den einzelnen Häusern bereiten einen einladenden Empfang. Bei der Ensemble-Planung wurde viel Wert auf das Wohlbefinden der Bewohner gelegt: Üppiges Grün und harmonische Gestaltung sorgen für das behagliche Gefühl, zu Hause angekommen zu sein, die Belastungen des Arbeitsalltags abzustreifen und die angenehmen Seiten des Lebens zu genießen.

**SCHRITT FÜR SCHRITT DEN ALLTAG
HINTER SICH LASSEN.**



WERTE UND CHARME

MEIN AUBING²: BETONT REPRÄSENTATIV
UND SYMPATHISCH EINLADEND.



KAMERA B



Aus Sicht des Illustrators

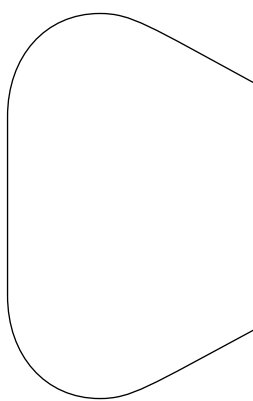
MAN SIEHT, DASS ES GUT IST.

WENN QUALITÄT
DURCH ÄSTHETIK
BETONT WIRD.



AUSSTATTUNG

ZEITLOSE ELEGANZ
MIT VIEL
LICHTBLICK.



Die einladende Herzlichkeit, die das Freigelände bereits ausstrahlt, setzt sich beim Betreten der Wohnungen fort. Parkettböden in allen Wohnräumen versprühen einen warmen, eleganten Charme. Der kommt im richtigen Licht besonders gut zur Geltung: Die attraktiven, bodentiefen Fenster sprechen eine Einladung an die Sonne aus und sorgen für helle, freundliche Räume, die vom Licht durchflutet sind.





ELEGANZ UND LICHTBLICK

MEIN AUBING²:
MEINE ARCHITEKTUR UND VIEL FREIRAUM.







Aus Sicht des Illustrators

Einnehmendes Ambiente, das jeden Tag begeistert

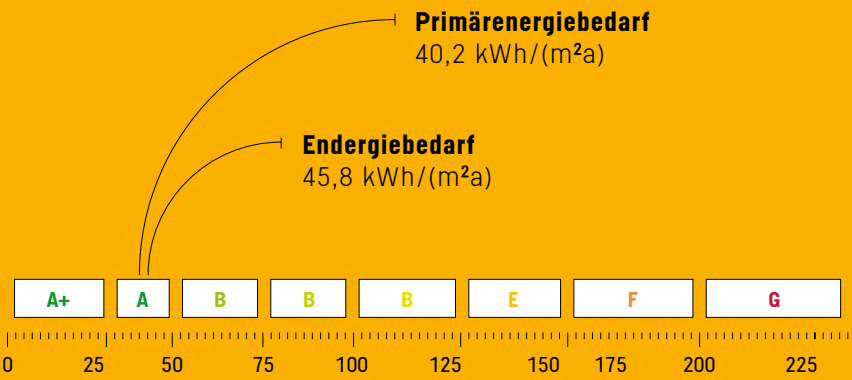


DIE HIGHLIGHTS.

wohngesunde Ziegelbauweise // Wohnraum-
lüftung mit Wärmerückgewinnung //
Energiesparbauweise nach KfW-Effizienzhaus
70 (EnEV 2014)* und Blockheizkraftwerk //
Dreifachverglasung, viele bodentiefe Fenster //
durchdachte Grundrisse // ausgesuchte
Materialien // Parkett in allen Wohnräumen //
Fußbodenheizung // Handtuchheizkörper im
Hauptbad // Raumhöhe von ca. 2,5 m //
stufenlose Zugänge von EG und TG in die
Wohnungen // Aufzug

* EnEV 2009 unter Berücksichtigung der seit 1. Mai 2014 gültigen Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung

VORLÄUFIGER ENERGIEBEDARFSAUSWEIS EFFIZIENZKLASSE A



Bei den Endenergiebedarfswerten handelt es sich um Werte aus einer vorläufigen Berechnung. Diese Werte können noch leicht variieren. Die Einhaltung der Energieeffizienzklasse A im endgültigen Energiebedarfsausweis wird zugesichert.

WOWOBAU-SHOWROOM.

Es ist unser Anspruch, Sie während jeder Phase auf dem Weg zum eigenen Zuhause zu begleiten und umfassend zu beraten. Der WOWOBAU-Showroom ist dafür nur ein Beispiel: Hier können Sie nicht nur die Ausstattungsdetails Ihrer Wohnung in Mein Aubing² erkunden oder Ihre persönliche Wahlausstattung festlegen.

Sie werfen vielmehr einen Blick in die Zukunft und erleben, wie es sein wird, sich mit ausgesucht guter Qualität und wertigen Materialien zu umgeben. Dabei werden Sie von der Bauleitung sowie von Spezialisten des jeweiligen Lieferanten beraten. So finden Sie Ihren Stil!



- 01 Entdecken, vergleichen, kombinieren
- 02 Design und Qualität erleben
- 03 Beratung in heller, freundlicher Atmosphäre
- >> Abbildungen enthalten Sonderwünsche



MEIN AUBING²

NEUN HIMMLISCHE FAKTEN



HIMMLISCH LEBEN

Mein Aubing² bietet Ihnen erstklassige Wohn- und Lebensbedingungen.



HIMMLISCH FLEXIBEL

Ob Familien, Paare oder Singlehaushalt: Die Wohnungen bieten unterschiedlichsten Lebensmodellen Platz.



HIMMLISCH MODERN

Mein Aubing² wird in energiesparender Bauweise, als KfW-Effizienzhaus 70, gebaut.



HIMMLISCHE ARCHITEKTUR

Das Auge wohnt mit: Die moderne, hochwertige Fassade mit elegantem Farbkonzept sorgt schon beim Betreten des Grundstücks für das Gefühl gern nach Hause zu kommen.



HIMMLISCH GRÜN

Die Natur als Nachbar: Genießen Sie das Leben in einem der grünsten Stadtbezirke Münchens.



HIMMLISCH STADTNAH

Ob mit dem Auto oder mit der S-Bahn: Das Münchner Zentrum ist schnell erreicht.



HIMMLISCHE RUHE

Das Wohnensemble befindet sich in ruhiger Lage. Ideale Voraussetzungen, um die Anforderungen des Alltags in den eigenen vier Wänden hinter sich zu lassen.



HIMMLISCHE INFRASTRUKTUR

Die S-Bahn-Station Leienfelsstraße befindet sich nur wenige Minuten vom Objekt entfernt. Die A99 ist mit dem Auto in weniger als 5 Minuten erreichbar.



HIMMLISCHE PLATZVERHÄLTNISSE

Sowohl bei der Außengestaltung als auch bei der Grundrissplanung wurde viel Wert darauf gelegt, dass Sie sich voll und ganz entfalten können.

ZIEGEL POROTON-S9

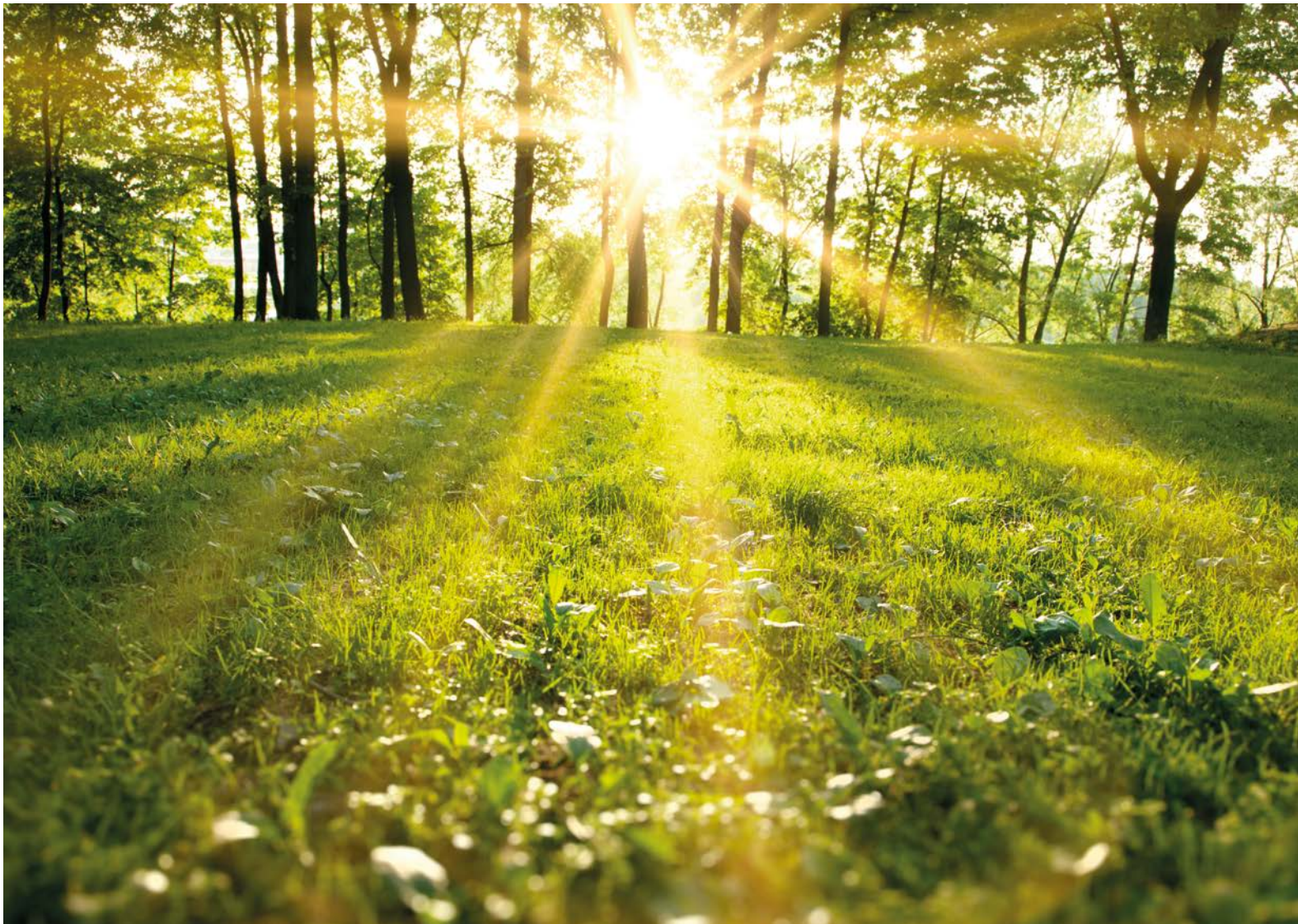
--// Von Grund auf ein gutes Gefühl.

Wir errichten Mein Aubing² in bewährter Ziegelbauweise u.a. aus POROTON-S9[®]. Diese Ziegel entstehen aus Erde, Wasser, Luft und Feuer, und ihre wärmedämmende Füllung besteht aus dem mineralischen Naturgestein Perlit. Ihre Vorzüge machen POROTON[®]-Ziegel zum idealen Baustoff: Sie sind klimaregulierend, Allergiker-verträglich und schirmen Elektrosmog ab. All das macht Ihr Eigentum wohnlich – und langfristig wertstabil.

MEIN AUBING²

EIN STÜCK HIMMEL AUF ERDEN.

Mein Aubing² vereint die Nachbarschaft zur Natur mit der Nähe zur City – und empfiehlt sich vor allem für Menschen, die gerne aktiv sind und vielseitige Interessen pflegen. Ihr Zuhause in Mein Aubing² ist ein Domizil, in dem Sie ruhig und komfortabel leben, ohne auf die Vitalität der Metropole München zu verzichten. Kommen Sie gut an – in Ihrem neuen Zuhause.



KONTAKT

WOWOBAU

--

Wohnungsbaugesellschaft mbH
Putzbrunner Straße 69
81739 München

--

Tel. 089 / 18 90 40 – 0
Fax 089 / 18 90 40 – 70

--

info@wowobau.de
www.wowobau.de

ANGABENVORBEHALT

Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Änderungen (bspw. Abkofferungen, Größe und Platzierung der Schächte) sind möglich.

Alle Maße sind Ca.-Rohbaumaße. Bei der Wohnflächenberechnung sind Terrassen, Balkone sowie Loggien zu 1/2 gerechnet.

Dachterrassen sind zu 1/3 berechnet. Mögliche Sonderwünsche sind nicht berücksichtigt. Die Räume im Dachgeschoss dürfen aus Genehmigungsgründen nicht als dauerhafter Wohnraum genutzt werden. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellte Ausstattung und Bodenbeläge sind beispielhaft. Gegenstände sind Möblierungsvorschläge (Ausnahmen Bäder und WCs) und nicht Bestandteil der Wohnung. Die Lichtschächte sind nur teilweise dargestellt, es können weitere Lichtschächte zur Ausführung kommen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Außengestaltungsplan und die dem Kaufvertrag beigelegten Pläne. Freiflächengestaltung, Illustrationen und Zuteilung der Grundstücksflächen aus Sicht des Illustrators. SW: Sonderwunsch

KONZEPTION, TEXT, DESIGN

2dm GmbH, München · www.2dm.de

BILDNACHWEIS

Seite 5: © SZ Photo · Haas, Robert · ID: 1138210, 2011





Ein Projekt der WOWOBAU Wohnungsbaugesellschaft mbH
www.wowobau.de