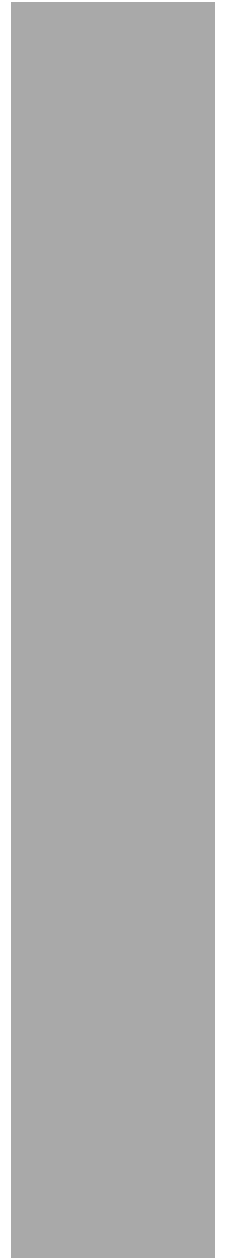


H86 ELEGANTES NEUBAU-PENTHOUSE BESTLAGE MÜNCHEN-GERMERING

ELEGANT WOHNEN. RUNDUM WOHLFÜHLEN. GLÜCKLICH LEBEN.



H 86 | DAS NEUBAUOBJEKT HARTSTRASSE 86

ELEGANT WOHNEN. RUNDUM WOHLFÜHLEN. GLÜCKLICH LEBEN.

Wer Ruhe und Privatsphäre genießen möchte und zugleich die Nähe zur Innenstadt schätzt, wird von unserem hochwertigen Neubauobjekt Hartstrasse 86 angesprochen sein. Hier entsteht in absolut ruhiger Bestlage von München-Germering ein anspruchsvolles Neubau-Wohnhaus mit nur 8 Wohneinheiten in zeitlos eleganter Architektur.

Die exklusive Wohnanlage bietet ein vielfältiges Angebot an grosszügigen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen - wahlweise mit sonnigen Privatgärten, Balkonen oder Dachterrassen.

Durchdachte Grundrisse, die einerseits repräsentieren und andererseits die Funktionen des Alltags berücksichtigen, zeichnen gemeinsam mit einer hochwertigen Ausstattung die lichtdurchfluteten Wohnungen aus, die hohe Ansprüche an Architektur, Design und Qualität erfüllen.

Das Architekturkonzept bietet spürbar angenehm proportionierte Wohn-, Koch- und Essbereiche, die sich über bodentiefe Fenstertüren auf grosszügige Terrassen, Balkone und Dachterrassen nach Aussen erweitern. Die Privatbereiche sind ebenfalls detailliert konzipiert. Die offene Raumgestaltung schafft eine wohltuend helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Für alle gemeinschaftlichen Aussen- und Innenbereiche des Objektes wurde ein umsichtiges Gesamtkonzept entwickelt, das ein harmonisches Ensemble schafft, in welchem die Privatbereiche der einzelnen Einheiten berücksichtigt und alle Details schlüssig aufeinander abgestimmt sind.

Das Wohnhaus verfügt selbstverständlich über einen Personenaufzug und eine Tiefgarage mit komfortablen, SUV-geeigneten Einzelstellplätzen.

Die Fertigstellung des Objektes ist für September 2016 geplant.





H 8 6 | D I E A R C H I T E K T U R

KLASSISCH ZEITLOSE ARCHITEKTUR
IN MODERNER LINIENFÜHRUNG.

REPRÄSENTATIVE GROSSZÜGIGKEIT
TRIFFT AUF STILVOLLE HARMONIE.



H 86 | WILLKOMMEN IN GERMERING

LEBEN IN DER NATUR. DIE STADT IM BLICK.

Germering ist eine der beliebtesten Wohnlagen im Westen von München und bietet neben einer modernen und hervorragenden Infrastruktur einen hohen Wohnwert durch ein naturverbundenes Umfeld in unmittelbarer Nähe zur Stadt München.

Germering verfügt über eine hervorragende Auswahl an vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistern. So finden sich im Zentrum zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken, einladende Cafés und Restaurants sowie zwei Kinos, ein Frei- und Hallenbad und mit der Stadthalle ein beliebter kultureller Veranstaltungsort.

Daneben zeichnet sich Germering mit einem erstklassigen Angebot an Krippen, Kindergärten und Schulen sowie einer Vielzahl an Sport- und Freizeitvereinen durch seine besondere Familienfreundlichkeit aus.

Sowohl mit dem Pkw als auch mit der S-Bahn-Linie S8 gelangt man bequem in nur ca. 20 Minuten in die Münchener Innenstadt und durch die hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz A96, A99 und A9 erreicht man in kürzester Zeit auch das weitere Münchener Umland mit seinen herrlichen Seen.

Zusammenfassend bietet Germering durch die optimale Symbiose aus Leben im Grünen und direkter Nähe zur Münchener Innenstadt ein Maximum an Wohn- und Lebensqualität.



H 86 | WOHNEN IN BESTLAGE - HARSTRASSE 86

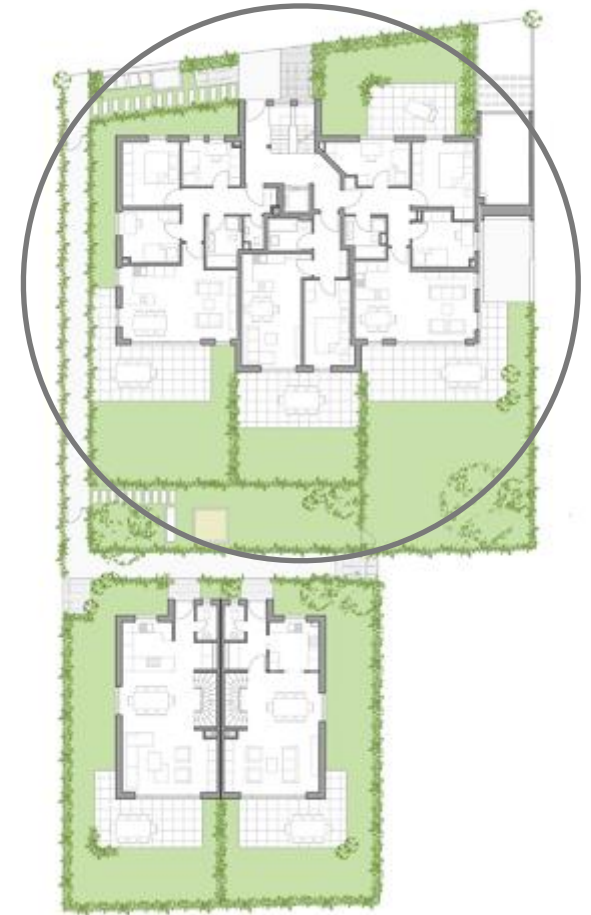
ELEGANT WOHNEN. RUNDUM WOHLFÜHLEN. GLÜCKLICH LEBEN.



- 7 Gehminuten bis zur S-Bahn
3 Minuten mit dem Rad zur S-Bahn
- Mit S 8 in 20 Minuten in die Münchener Innenstadt
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken
- Restaurants, Biergärten und Cafés
- Ärzthäuser GERMEDICUM, Gesundheitszentrum
- Einkaufspassagen GEP mit Kino
- Stadthalle mit Kino, Theater, kulturellen Veranstaltungen
- Hallenwellen- und Freibad
- Germeringer Badeseesee
- Golfplatz, Tennisplätze, Eissporthalle
- Zahlreiche Sport- und Freizeitvereine
- 5 Kinderkrippen, 12 Kindergärten
- 2 Schulkindergärten
- 4 Grundschulen, 2 Mittelschulen
- Realschule
- 2 Gymnasien
- Musik- und Malschule
- Volkshochschule

H 86 | FREIFLÄCHENPLAN

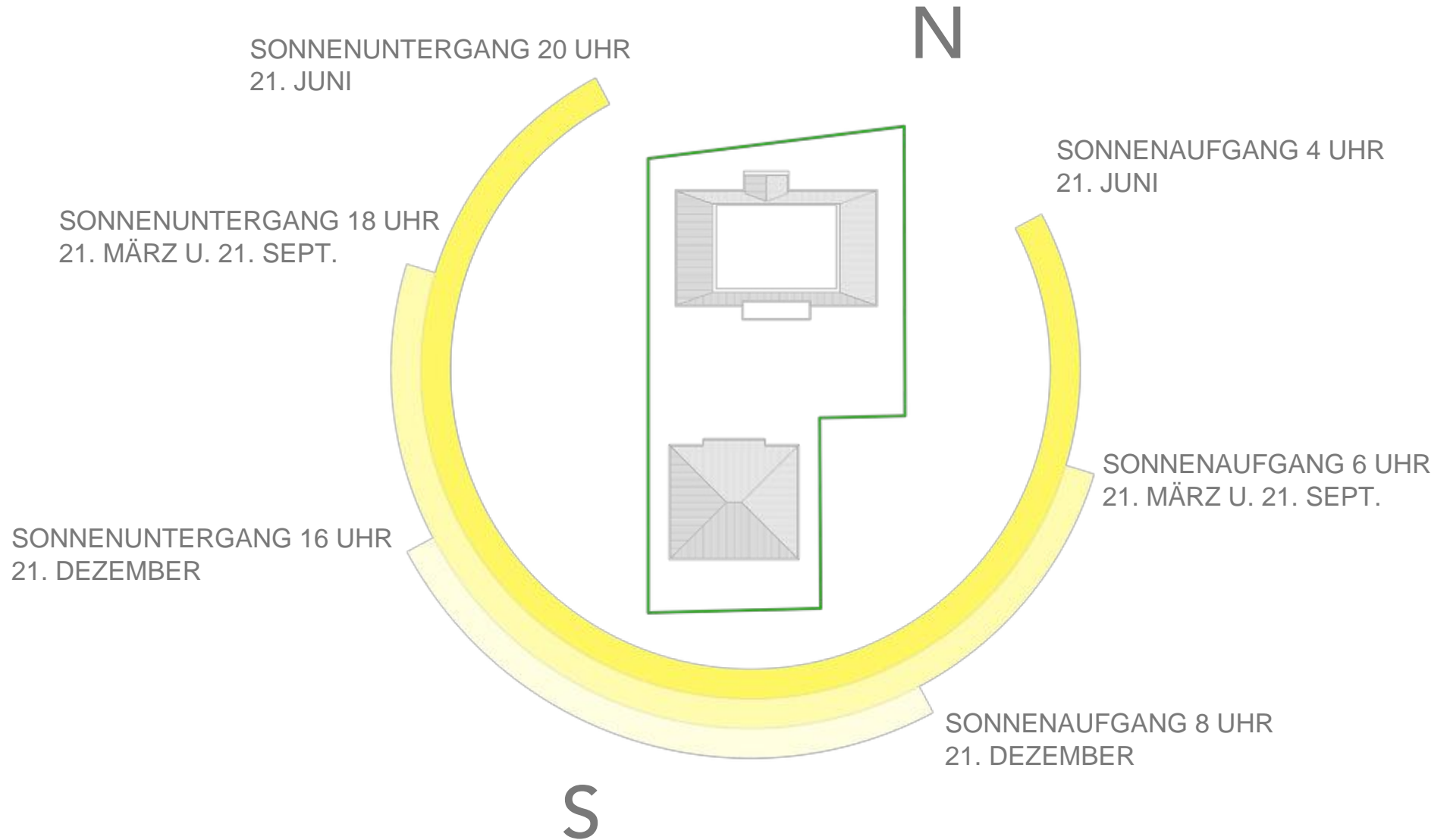
IDYLLISCHE GÄRTEN. SONNIGE BALKONE. UNEINSEHBARE DACHTERRASSEN.



Im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen 2 exklusive Villenhälften.

H 86 | SONNENVERLAUF

DIE OPTIMALE AUSRICHTUNG. 365 TAGE IM JAHR.





H 86 | DIE WOHNUNGEN

GROSSZÜGIGE ELEGANZ UND FUNKTIONALITÄT IM EINKLANG.

Erschlossen über ein repräsentatives Treppenhaus in Naturstein öffnen sich die Entrées der Wohnungen zu den modern konzipierten, grosszügigen Wohnbereichen, die sich über bodentiefe Fenstertüren auf weitläufige Terrassen, Balkone und Dachterrassen nach Aussen erweitern.

Die drei Erdgeschoss-Wohnungen bieten idyllische Privatgärten mit sonnigen Süd-West-Terrassen. Auf Wunsch kann jeweils ein direkter Zugang zu dem liebevoll gestalteten Kinderspielplatz geschaffen werden, wobei die Privatsphäre der Gärten nicht beeinträchtigt wird.

Die drei eleganten Wohneinheiten der 1. Etage verfügen jeweils über sonnige Balkone zur Gartenseite und wohltuende Weitblicke ins Grüne.

Highlight des Objektes sind die beiden Penthouse-Wohnungen, die sich neben grosszügigen Grundrissen durch traumhafte Dachterrassen auszeichnen. Mit Größen von bis zu 51 m² bieten diese vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, unverbaubare Weitblicke sowie maximale Privatsphäre.

Bewohner und Gäste erreichen die Dachterrassen komfortabel sowohl direkt über die Wohnungen als auch über den Personenaufzug - vom UG oder EG bis zur Dachterrasse.

Bodentiefe Fenstertüren mit einer energieoptimierten Drei-Scheiben-Verglasung gewährleisten lichtdurchflutete Räume, die, mit hochwertigem Echtholz-Parkett belegt, eine behagliche Wohnatmosphäre schaffen.

Das Neubauobjekt H86 steht für zeitgemäßes Wohnen, das grosszügige Eleganz und Funktionalität in Einklang bringt.





H 86 | DIE PENTHOUSE-WOHNUNGEN

HIMMLISCHE DACHTERRASSEN.
BESONDERE RUHE UND PRIVATSPHÄRE.
ERHOLUNG UND LIFESTYLE PUR.

LIVING ON TOP FREIRAUM FÜR DIE SINNE

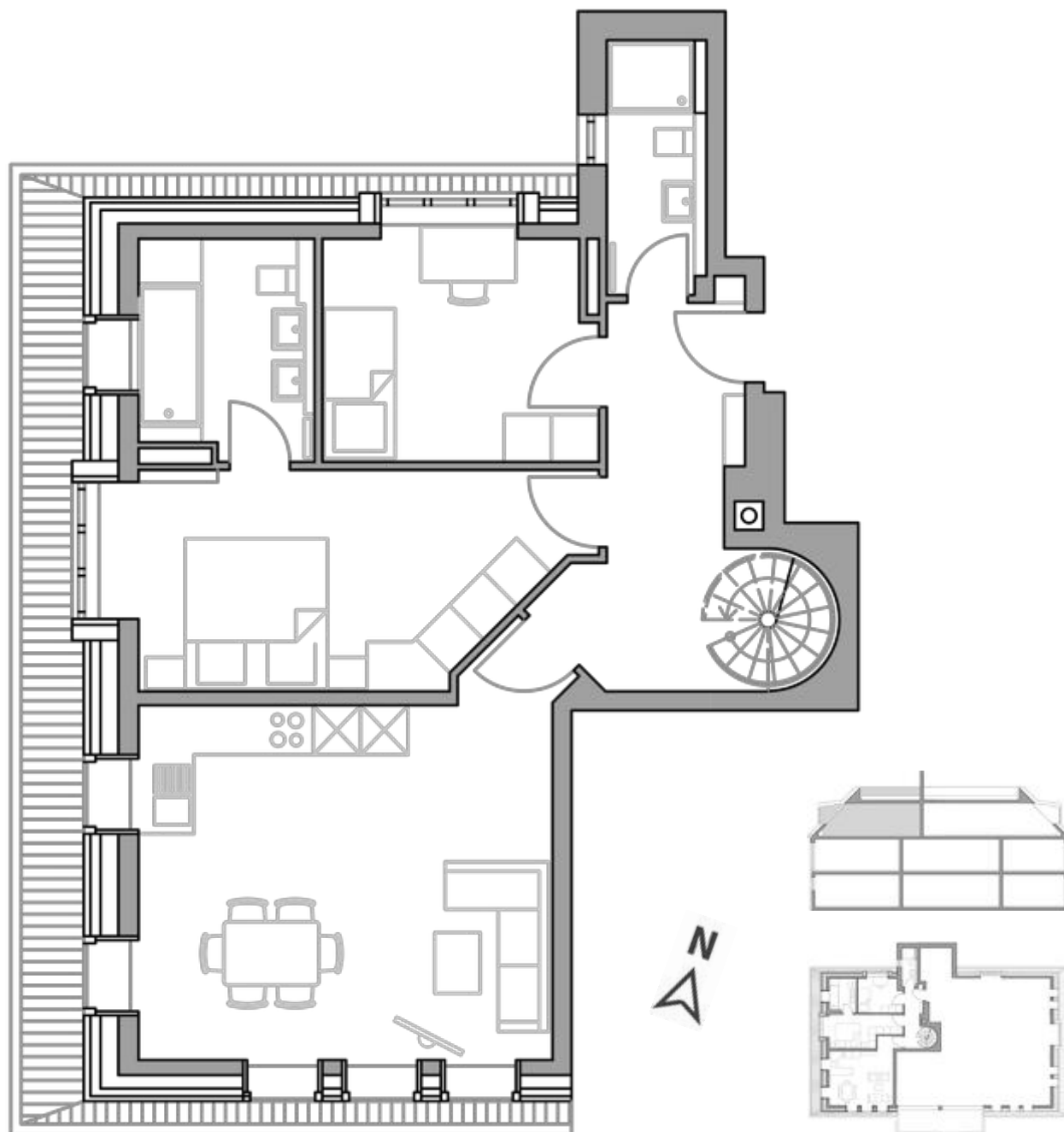
Einmalige Süd-West-Dachterrassen laden ihre Bewohner und Gäste dazu ein, in exklusivem Ambiente warme Sommertage und lauschige Abende zu genießen.

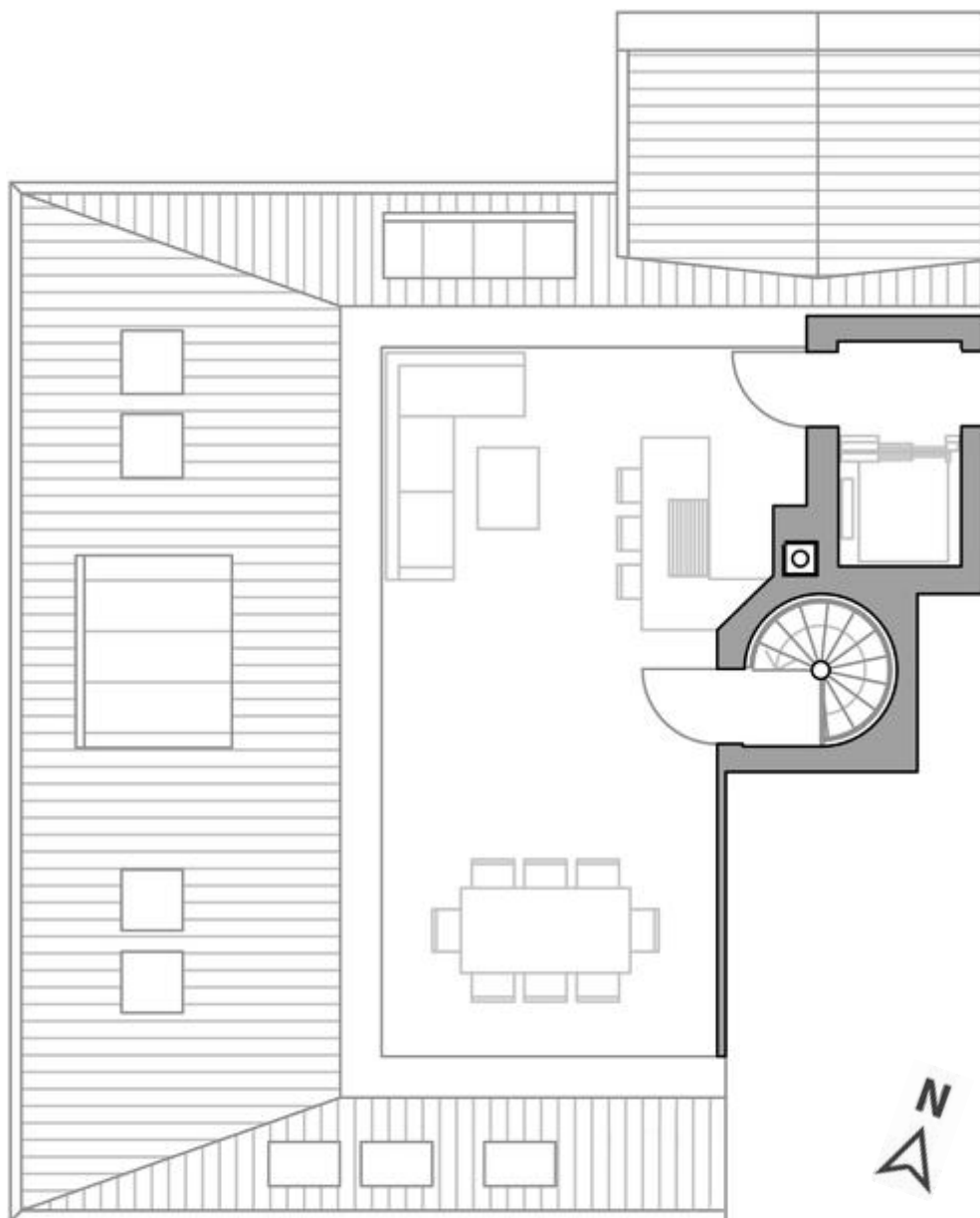


H 86 | WOHNUNG 7 | LIVING ON TOP | 3-ZIMMER-PENTHOUSE-WOHNUNG

- Penthouse
- 3 Zimmer
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Spektakuläre 36 m² S-W-Dachterrasse
- Abstellraum im UG
- Wahlweise 1 oder 2 TG-Einzelstellplatz /-plätze
- Personenaufzug zur Wohnung und auf die Dachterrasse

Diele	9,16 m ²
Bad 1	3,92 m ²
Schlafen 1	9,63 m ²
Schlafen 2	14,48 m ²
Bad 2	4,33 m ²
Wohnen	22,63 m ²
Dachterrasse 35,92 m ² zu ½	17,96 m ²
Podest (Vorraum zur DT)	0,83 m ²
Wohnfläche Gesamt	82,94 m ²
Wohn-/Nutzfläche Gesamt	112,72 m ²





MAXIMALE PRIVATSPHÄRE.
UNVERBAUBARE WEITBLICKE.
FREIRAUM FÜR DIE SINNE.

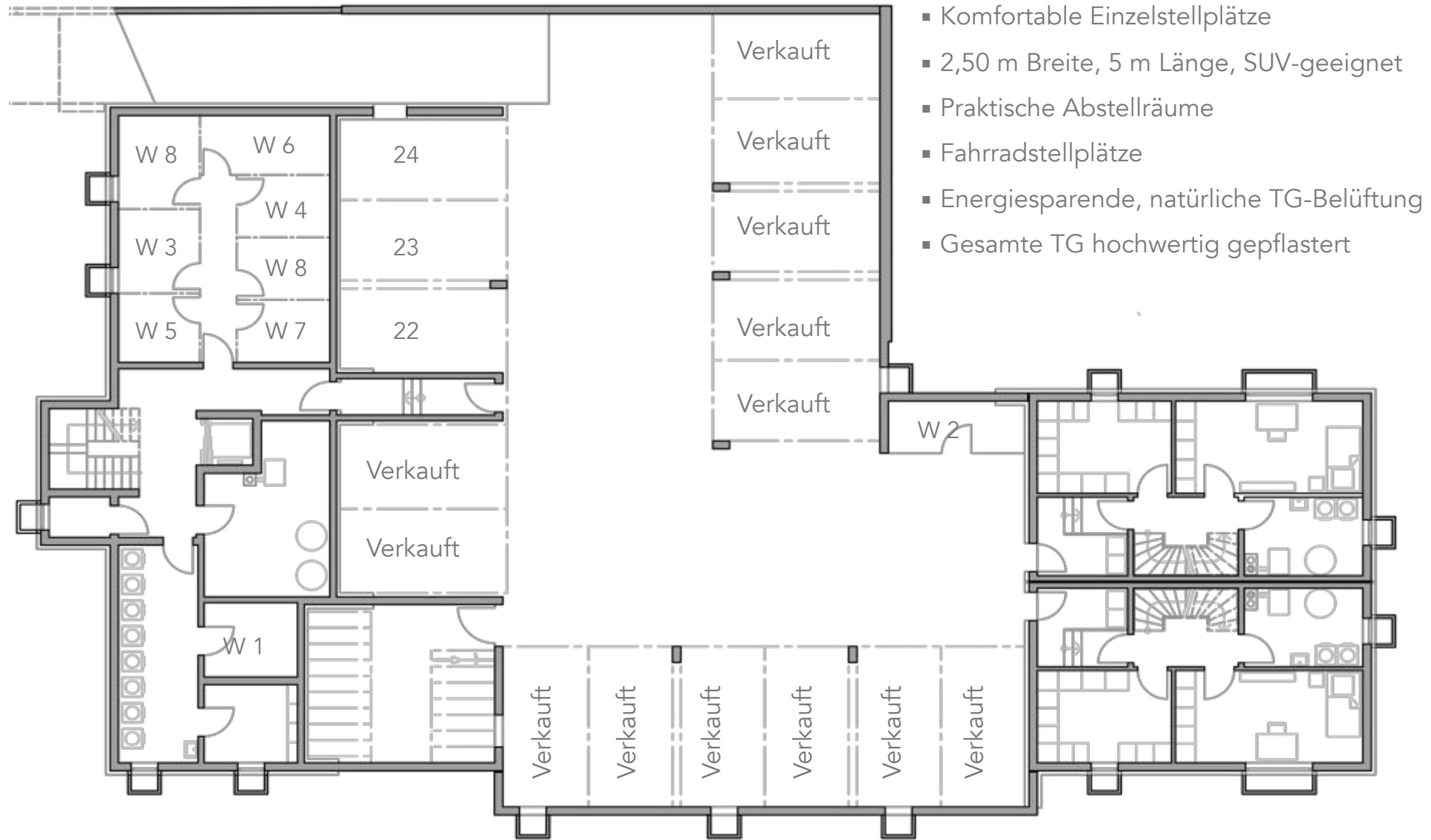


Die 36 qm Süd-West-Dachterrasse eröffnet durch ihre beeindruckende Grosszügigkeit vielfältige, individuelle Nutzungsmöglichkeiten und ist sowohl über eine Treppe innerhalb der Wohnung als auch mit dem Aufzug direkt und komfortabel erreichbar.

Die einmalige Süd-West-Dachterrasse lädt ihre Bewohner und Gäste dazu ein, in exklusivem Ambiente warme Sommertage und lauschige Abende zu geniessen.



H 86 | UNTERGESCHOSS UND TIEFGARAGE



- Komfortable Einzelstellplätze
- 2,50 m Breite, 5 m Länge, SUV-geeignet
- Praktische Abstellräume
- Fahrradstellplätze
- Energiesparende, natürliche TG-Belüftung
- Gesamte TG hochwertig gepflastert

H 86 | BAUQUALITÄT UND AUSSTATTUNG

SOLIDE BAUWEISE. AUSGEWÄHLTE MATERIALIEN. ZEITLOS ELEGANTES DESIGN.

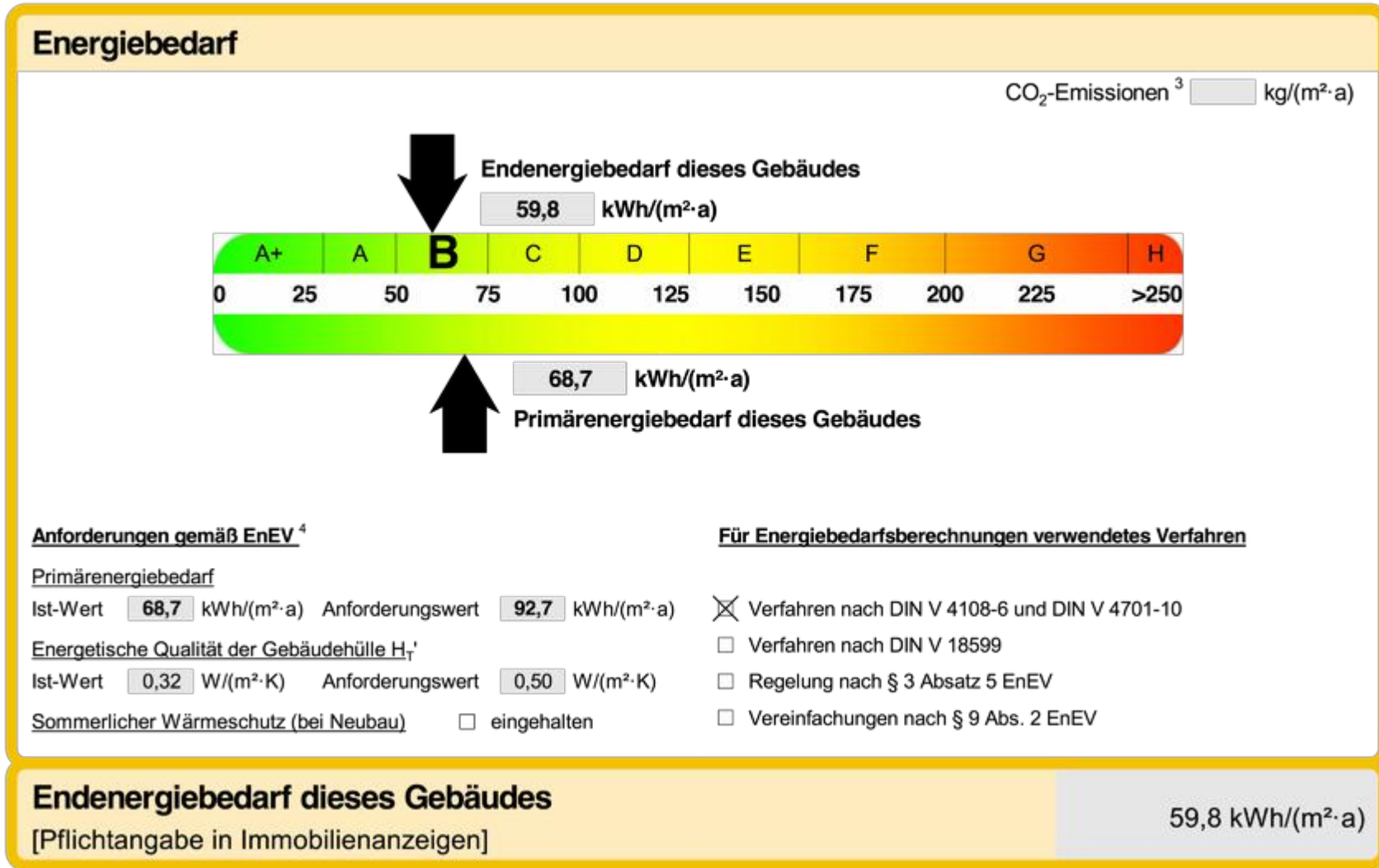
Die Bauqualität und Ausstattung der Wohnungen ist der Lage entsprechend auf hohem Niveau.

Einige Ausstattungsdetails:

- Solide Massivbauweise mit 36,5 cm starkem Ziegel-Qualitätsmauerwerk
- Fenster mit energieeffizienter, 3-facher Wärmeschutzverglasung
- Fussbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden
- Moderne Bäder mit hochwertigen Marken-Sanitärgegenständen
- Video-Gegensprechanlage
- Dachterrassen in Naturstein
- Gepflasterte Tiefgarage
- Personenaufzug vom Untergeschoss bis zu den Dachterrassen

... und vieles mehr.

Weitere Details finden Sie in unserer ausführlichen Baubeschreibung.



Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Baujahr des Gebäudes: 2015

Wesentlicher Energieträger: Erdgas E

Erneuerbare Energien: Solar

H 86 | DAS OBJEKT IM ÜBERBLICK

WOHNEN IN BESTER LAGE

- Absolut ruhige und dennoch zentrale Lage in München-Germering
- Hervorragende Infrastruktur, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen
- S-Bahn nur 7 Gehminuten vom Grundstück entfernt
- Mit der S8 in nur 20 Minuten in die Münchener Innenstadt



ZEITLOS ELEGANTE WOHNUNGEN ZUM WOHLFÜHLEN

- 8 Wohnungen zwischen 2- und 4-Zimmern (53 m² - 127 m² Wohnfläche)
- Sonnige Privatgärten, Balkone und Dachterrassen mit optimaler Süd-West Ausrichtung
- Grosszügige, repräsentative und zugleich funktionale Grundrisse
- Offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung
- LIVING ON TOP: 2 Penthouse-Wohnungen mit einmaligen Dachterrassen
- Personenaufzug vom Untergeschoss bis zu den Dachterrassen
- SUV-geeignete Einzelstellplätze
- Bezugfertig September 2016



HOCHWERTIGE BAUQUALITÄT UND AUSTATTUNG

- Energieeffiziente und solide Massivbauweise mit 36,5 cm starkem Qualitätsmauerwerk
- Bodentiefe Fenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung
- Fussbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden, hochwertige Marken-Sanitärgegenstände u.v.m.

