

Heuglinstr. 32, 81249 München

Elegant und modern, ihre Wohnung im Grünen mit eigenem Garten



Wohnflächen	ca. 54 - 83 m ²
Zimmer	2 - 3
Gärten	71 - 211 m ²
Fertigstellung	Ende 2027



KONTAKT: JOHANN LINDNER, TELEFON: 0177 7542131, E-MAIL: KONTAKT@BAV-BAU.DE

Modernes Wohnen im Grünen, ihr maßgeschneidertes Zuhause in München

In der Heuglinstraße 32 entsteht ein elegantes Mehrfamilienhaus, das urbanen Komfort perfekt mit naturnaher Erholung verbindet. Das exklusive Neubauprojekt besticht durch zeitlose Architektur, durchdachte Grundrisse und eine Fertigstellung bis Ende 2027.

Individualität im Fokus

Unser oberster Schwerpunkt liegt auf der maximalen Individualisierbarkeit Ihres neuen Zuhauses. Wir planen flexibel und gehen aktiv auf Ihre persönlichen Sonderwünsche ein – ob bei der Raumaufteilung, der Elektroinstallation oder dem exklusiven Innenausbau. Gestalten Sie Ihr Heim ganz nach Ihren Vorstellungen.

Ein Höchstmaß an Komfort und gehobenem Standard

Die Wohnungen überzeugen durch einen rundum gehobenen Standard: Tageslichtverwöhnte Räume, edles Eichenparkett und stilvolle Wohlfühlbäder mit hochwertigen Markenarmaturen schaffen eine exklusive Wohlfühlatmosphäre. Zu den zukunftsicheren Highlights gehört die hauseigene Tiefgarage, in der bereits alle Stellplätze serienmäßig mit einer modernen Wallbox für Ihr Elektrofahrzeug ausgestattet sind.

Eigener Garten für jede Lebenslage

Privates Grün ist in der Stadt ein wahrer Luxus. Neben den Erdgeschosswohnungen stehen exklusiv auch für die Einheiten im Ober- und Dachgeschoss zusätzliche, eigene Gartenparzellen als Sondereigentum zur Verfügung.

Sichern Sie sich Ihr individuell gestaltetes Zuhause im Grünen.



Gartenansicht (Süd)



Gartenansicht (Süd-West)



Gartenansicht (Nord-West)



Wohn- und Essbereich, WE 2



Wohn- und Essbereich WE 1



Schlafzimmer



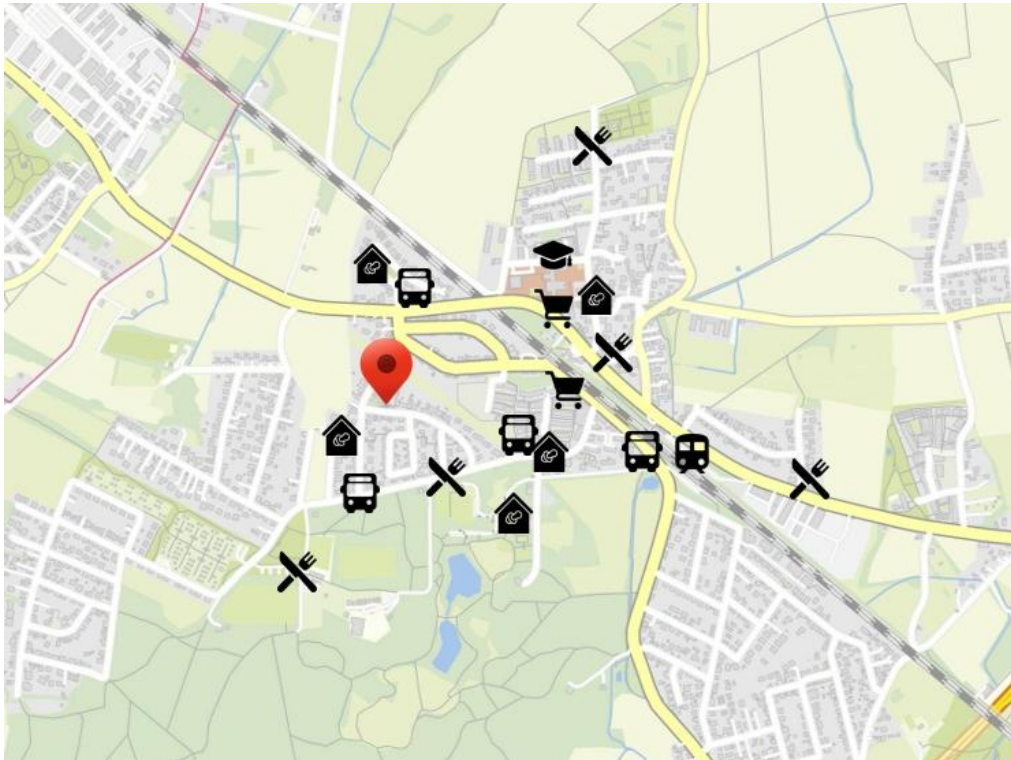
Bad Variante 1



Bad Variante 2

Lage

Lagekarte



	Supermarkt		Grundschule
	Restaurant		Kindergarten
	Bushaltestelle		S-Bahn

Lagebeschreibung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer begehrten und aufstrebenden Wohngegend in München-Lochhausen, einem Stadtteil, der eine ideale Balance aus urbaner Nähe und naturnaher Erholung bietet.

Perfekte Freizeit- und Naturnähe:

Ein besonderes Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zur Aubinger Lohe. Dieses ausgedehnte Naherholungsgebiet ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet das ganze Jahr über vielfältige Freizeitmöglichkeiten: von ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren im Grünen über Rodelspaß im Winter bis hin zu Ruhe und Entspannung in der Natur. Die Aubinger Lohe stellt somit einen enormen Mehrwert für die Lebensqualität der künftigen Bewohner dar.

Hervorragende Infrastruktur und Anbindung:

Trotz der grünen Umgebung ist die Anbindung an die Stadt und das überregionale Verkehrsnetz ausgezeichnet:

Öffentlicher Nahverkehr: Die S-Bahn-Station Lochhausen (Linie S3) ist bequem und schnell zu Fuß erreichbar. Von dort aus gelangen Sie in ca. 18 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof, was Pendlern und Stadtbesuchern maximale Flexibilität bietet.

Individualverkehr: Die Anbindung an die Autobahn A99 (Münchner Ring) ist optimal. Die Anschlussstelle München-Lochhausen ist in wenigen Fahrminuten erreicht und gewährleistet somit eine schnelle Verbindung in alle Richtungen (z.B. zu den Autobahnen A8 und A92) und in das Umland.

Die hervorragende Kombination aus naturnahem Wohnen, schnellem Zugang zur Stadt und idealer Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einem äußerst attraktiven Zuhause für Familien, Pendler und Kapitalanleger gleichermaßen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie weitere Dienstleistungen sind im näheren Umfeld von Lochhausen vorhanden.

Entfernungen

Supermarkt	700 m
Schule	850 m
Kindergarten/KiTa	200 m
Ärztliche Versorgung	900 m
Bushaltestelle	300 m
Bahnhof	ca. 1km
Autobahn	ca. 2 km
Badensee	ca. 3 km



In einem behaglichen Zuhause können wir uns sicher und geborgen fühlen. Mutig neue Pläne schmieden, aufbrechen und die Welt erkunden. Ein hochwertiges Haus lässt uns Flügel wachsen.

Intelligent platziert auf einem sonnigen Grundstück im familienfreundlichen Lochhausen spielt das eindrucksvolle Mehrfamilienhaus all seine Vorzüge aus:

Gut geschnittene Grundrisse, hochwertige Ausstattung und schnörkellose Architektur, die rundum begeistert



Zuhause wird hier neu gedacht – für Menschen, die nachhaltig in die Zukunft investieren möchten. Die Tageslichtverwöhnten Wohnräume lassen keine Wünsche offen. Das traumhafte Badezimmer verspricht mit bodengleicher Dusche, Wanne und edlem Markensanitär echte Wellness-Wonnen.

Hohe Flexibilität und individueller Innenausbau



Unsere Planung sieht hohe Flexibilität im Innenausbau vor. Hier haben Sie viele Möglichkeiten die Ausstattung Ihres neuen Zuhauses zu gestalten und Ihre Wünsche einfließen zu lassen. Wir arbeiten mit namhaften Herstellern zusammen, die sehr hohe Qualitätsansprüche mitbringen. Dabei ist Ihre Zufriedenheit unser höchster Anspruch. Darüber hinaus sind Ihren Wünschen keine Grenzen gesetzt



Die hochwertige Verarbeitungsweise, attraktive Bäder mit Sanitärgegenständen von Villeroy & Boch und LAUFEN sowie Armaturen von hansgrohe, schaffen eine stilvolle Wohlfühlatmosphäre. Ob klassisch weiß, oder modern schwarz, bei uns haben Sie die volle Flexibilität sich Ihren eigenen Traum zu erfüllen.



Ebenso bei den Böden, entscheiden Sie selbst, ob Sie sich edle Fliesen aus Feinstein oder klassischen Eichenparkett im Wohnbereich wünschen

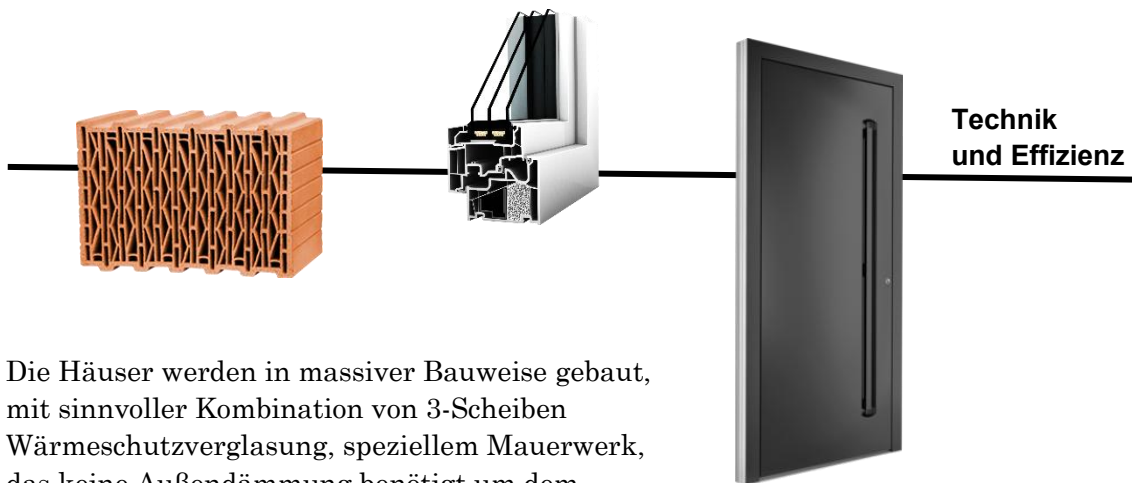




Auch bei der Elektroinstallation haben Sie freie Wahl, welches Schalterprogramm Ihren Vorstellungen entspricht. Genauso können Sie bis zum Beginn des Rohbaus Lampenauslässe und Steckdosen Anzahl nach Ihren Bedürfnissen mit unserem Planer noch ändern.

Auf Wunsch bereiten wir gerne alle Anschlüsse für eine Smart Home Steuerung per KNX vor.

Alle unsere Häuser erfüllen die jeweils neuesten Anforderungen an energieeffizientes Bauen, um den Energiebedarf des Hauses zu reduzieren und die Umwelt zu schonen. Qualität, die sich auszahlt, für die Umwelt und Ihr Bankkonto.



Die Häuser werden in massiver Bauweise gebaut, mit sinnvoller Kombination von 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung, speziellem Mauerwerk, das keine Außendämmung benötigt um dem KfW-Effizienzhaus Standard zu entsprechen, einem Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und einbruchhemmenden Wohnungseingangstüren sowie Hauseingangstüre

Erdgeschoss: Wohnung 1 – 3



Eckdaten

	WE 1	WE 2	WE 3
Wohnfläche	ca. 79,9 m²	ca. 81,5 m²	ca. 57,2 m²
Nutzfläche	ca. 5,5 m²	ca. 3,9 m²	ca. 3,7 m²
Garten	ca. 200,0 m²	ca. 174,0 m²	ca. 87,0 m²
Kaufpreis Wohnung	715.000,- €	729.000,- €	512.000,- €
Kaufpreis Stellplatz	32.500,- €	29.900,- €	29.900,- €

Obergeschoss: Wohnung 4 – 6



Eckdaten

	WE 4	WE 5	WE 6
Wohnfläche	ca. 72,1 m²	ca. 54,3 m²	ca. 55,6 m²
Nutzfläche	ca. 3,7 m²	ca. 3,4 m²	ca. 3,7 m²
Kaufpreis Wohnung	610.000,- €	459.000,- €	469.000,- €
Kaufpreis Stellplatz	29.900,- €	29.900,- €	29.900,- €

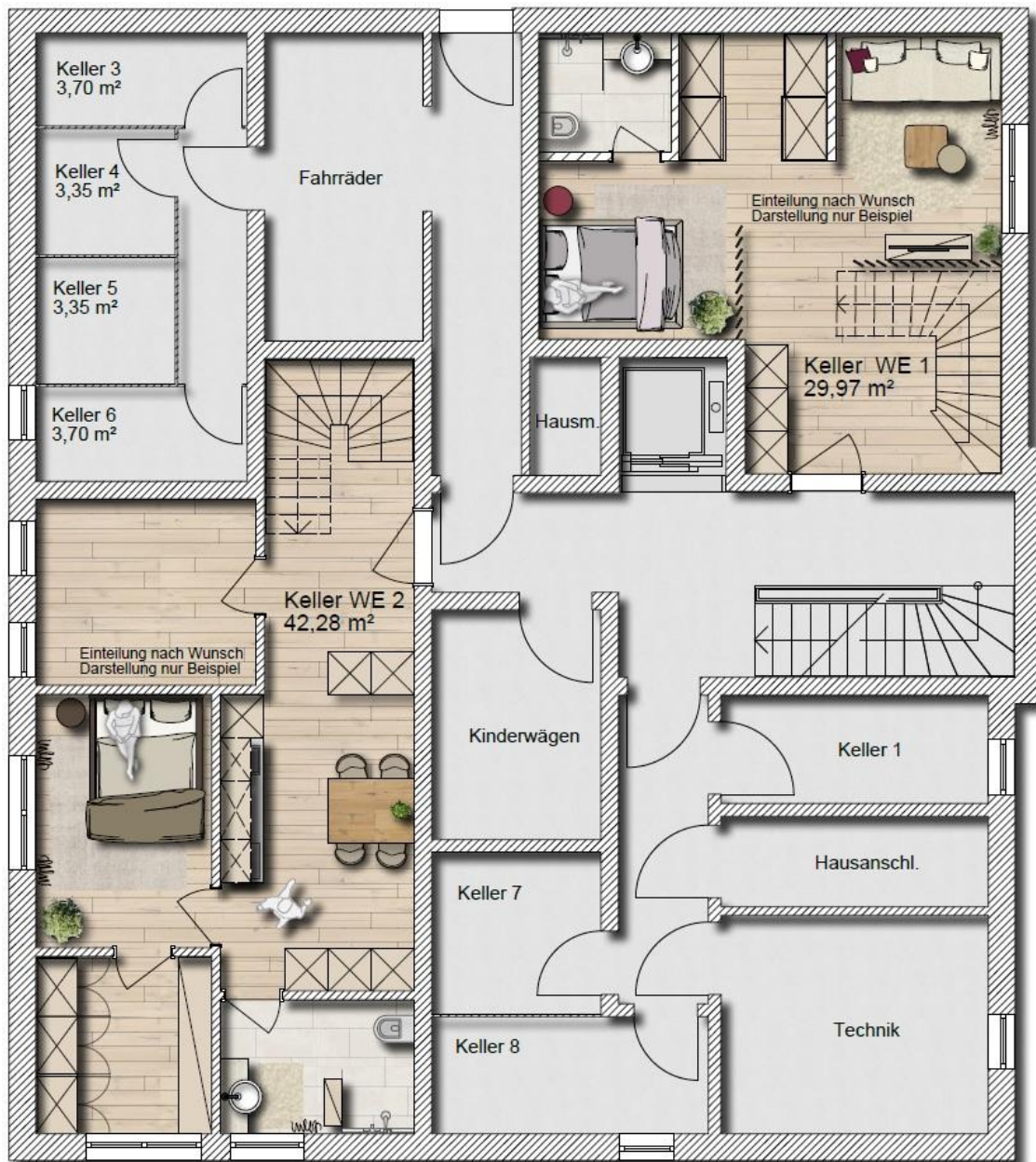
Dachgeschoss: Wohnung 7 – 8



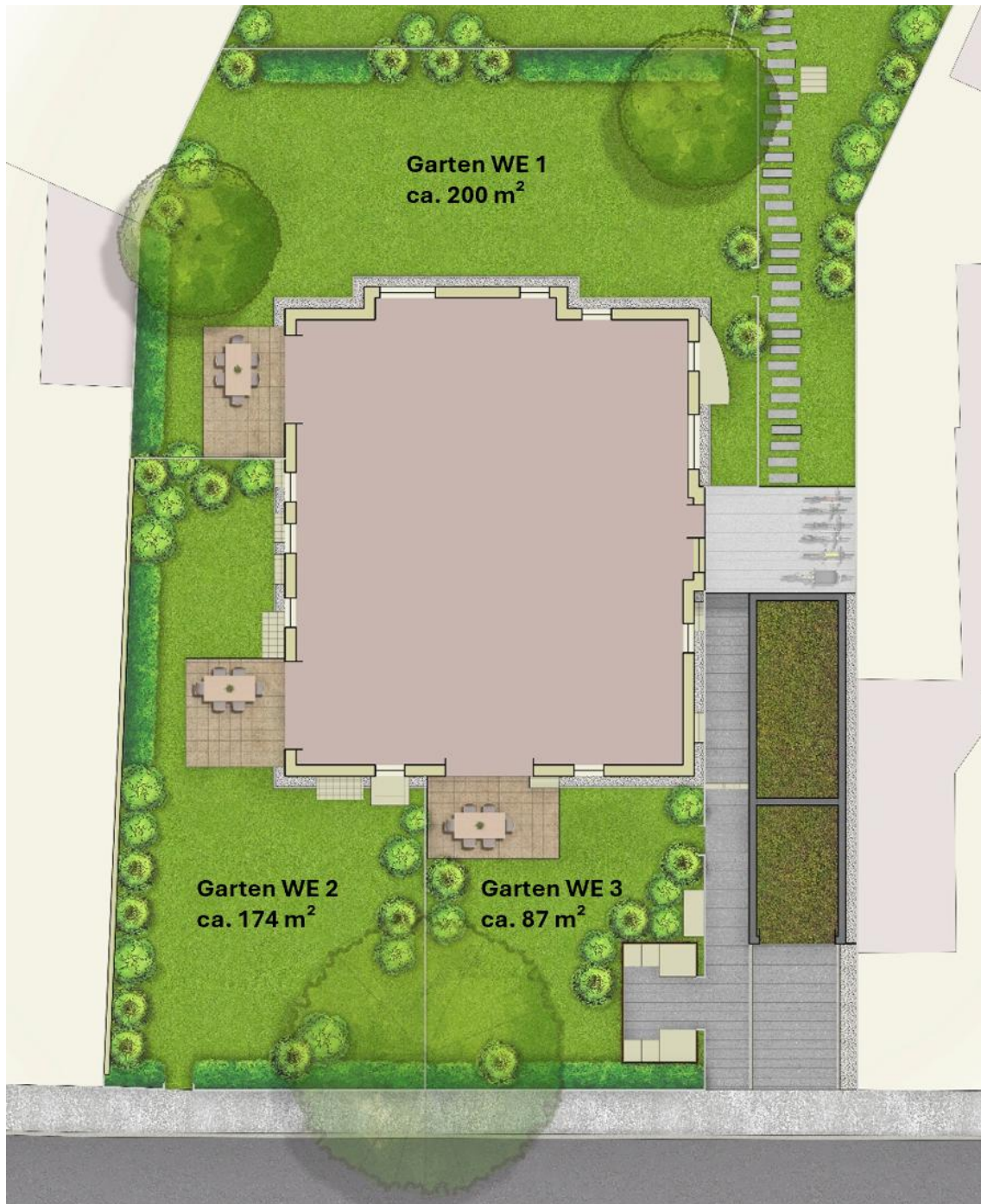
Eckdaten

	WE 7	WE 8
Wohnfläche	ca. 83,5 m²	ca. 72,2 m²
Nutzfläche	ca. 5,2 m²	ca. 6,1 m²
Kaufpreis Wohnung	749.000,- €	649.000,- €
Kaufpreis Stellplatz	29.900,- €	29.900,- €

Kellergeschoss



Gärten, Erdgeschoss



Zusätzliche Gartenparzellen

Wohnraum in der Stadt ist wertvoll, privates Grün ist purer Luxus. Wir erweitern das Konzept des klassischen Wohnens und bieten Ihnen die seltene Gelegenheit, eine **eigene Gartenparzelle** als Sondereigentum zu Ihrer Wohnung zu erwerben.



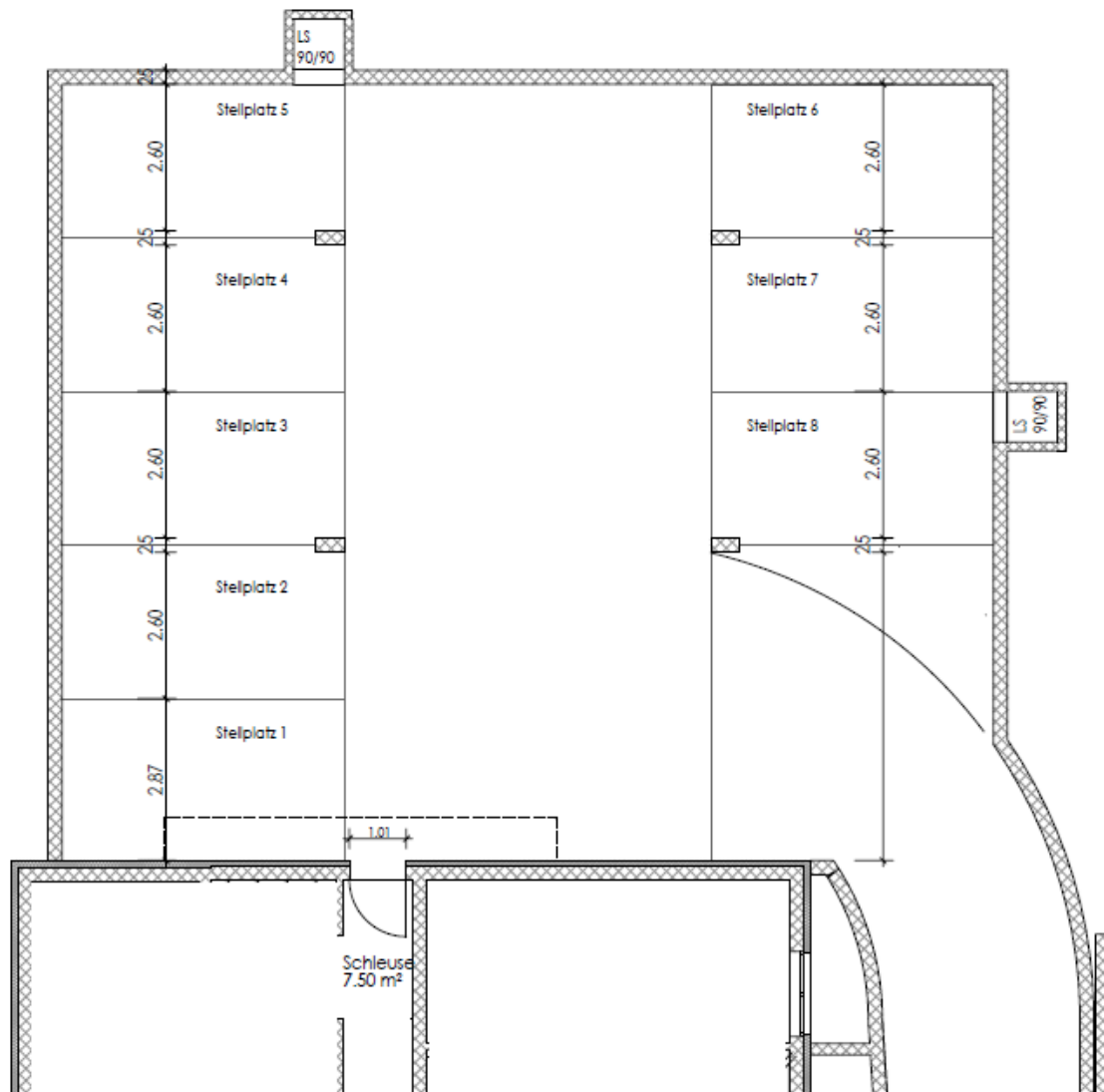
Eckdaten

	Parzelle A	Parzelle B	Parzelle C	Parzelle D
Gartenfläche	ca. 141,0 m ²	ca. 81,0 m ²	ca. 120,0 m ²	ca. 73,0 m ²
Kaufpreis	42.300,- €	24.300,- €	36.000,- €	21.900,- €

Tiefgarage

Die Stellplätze der Tiefgarage sind der gleichen Wohnungsnummer zugeordnet.
Beispielsweise gehört zur Wohnung 4 auch er Stellplatz 4.

Zudem wird jeder Stellplatz bereits mit einer Wallbox ausgestattet, sodass später über die Wohneigentümergeinschaft für niemanden ein Risiko besteht, ob dies nachgerüstet werden kann, da wir dies von Anfang an mit einplanen.



Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Johann Lindner
E-Mail-Adresse	johann.lindner@bav-bau.de
Telefonnummer	0177 / 7542131
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 9.00 – 18.00 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu