



STEINGER
HAUSBAU GMBH



**MFH mit 8 WE, KfW40, DEKRA zertifiziert inkl.
Baugenehmigung**

EXPOSÉ • Mehrfamilienhaus • München

MFH mit 8 WE, KfW40, DEKRA zertifiziert inkl. Baugenehmigung

OBJEKTADRESSE

Hoheneckstraße 27
81243 München

ANSPRECHPARTNER

Katja Steininger
Tel.: +49 (0)89 / 1271 7975
E-Mail: info@steininger-hausbau.de

ECKDATEN

Landkreis: München
Bundesland: Bayern
Baujahr: 2024
Wohnfläche: 411,22 m²
Grundstücksfläche: 624 m²
Garage: 8 TG-Stellplätze

Kaufpreis: 3.640.000 EUR

Besonderheiten:

1.OG barrierefrei, EG behindertgerecht,
Fahrradstellplatz, Ladevorbereitung für E-
Auto, Personenaufzug, Photovoltaik mit
Batteriespeicher, Tiefgarage,
Videogegensprechanlage, voll unterkellert,
Wallbox, Wärmepumpe

LAGE

Der Stadtteil Aubing befindet sich in westlicher Stadtrandlage. Im Osten grenzt der Stadtteil an Pasing und Obermenzing, im Norden an Lochhausen. Im Westen befindet sich die Stadtgrenze Münchens. In Aubing findet man dörfliches Flair verbunden mit urbaner Infrastruktur.

Neben zahlreichen Supermärkten, Restaurants, Cafés, Arztpraxen, Baumärkten, Tankstellen, Sparkassen- und Bankfilialen direkt vor Ort, runden das nahe Gewerbegebiet Freiham-Süd sowie das Einkaufszentrum Pasing Arcaden das Angebot des täglichen Bedarfs ab.

Die Aubinger Lohe zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten im Münchner Westen. Die 1,8 Quadratkilometer große Lohe ist Teil des bayerischen Landschaftsschutzgebietes, liegt vollständig auf dem Münchner Stadtgebiet und ist auch an heißen Sommertagen ideal für Spaziergänge geeignet – und bei Schnee ideal zum Rodeln. Zudem hat man mit dem Langwieder See und dem Lußsee zwei der schönsten Münchner Badeseen in unmittelbarer Nähe. Am Aubinger Wasserturm lockt inmitten eines kleinen Parks ein toller Kinderspielplatz. Im ehemaligen Aubinger Heizkraftwerk ist unter dem Namen „Bergson Kunstkraftwerk“ ein Kulturzentrum geplant.

In Aubing gibt es vier Grund- und zwei Mittelschulen sowie mehrere Kindergärten.

Fußläufige Entfernungen vom Haus:

Bus 162 = 5 Minuten (450 m)

Bus 157 = 9 Minuten (700 m)

S-Bahn S4 Leienfelsstraße = 9 Minuten (700 m)

BESCHREIBUNG

In einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld von München-Aubing entsteht ein energieeffizienter Neubau. Das Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 8 Stellplätzen liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße, die als 30er Zone ausgewiesen ist.

Das Grundstück weist eine perfekte SüdWest-Ausrichtung auf, was zu jeder Tageszeit möglichst viel Licht auf Balkonen und Garten garantiert.

Die mehrgeschossige Holzbauweise ist ein echter Gewinn für die Umwelt. Holz ist ein erneuerbarer Rohstoff und trägt zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. So leisten wir einen positiven Beitrag zum Klimaschutz und schaffen ein nachhaltiges Gebäude.

Holz schafft eine warme und angenehme Atmosphäre. Die natürlichen Eigenschaften des Materials tragen dazu bei, ein gesundes und komfortables Raumklima zu schaffen. So wird die Luftfeuchtigkeit angenehm reguliert. Das Gebäude erhält die Energieeffizienz 40.

Der Einsatz regionalen Fachfirmen sowie die Verwendung von Baumaterialien namhafter Hersteller in Kombination mit umfangreichen Sicherheitsleistungen vor, während und nach der Bauphase und garantieren Qualität und Sorgenfreiheit.

Die zu erstellende Wohnfläche des Mehrfamilienhauses nach Wohnflächenberechnung beträgt 411,22 m². (EG, OG, DG, Dachterrassen).

Das Grundstück ist frei von Bäumen und Gebäuden. Ein Bauwasseranschluß besteht bereits.

AUSSTATTUNG

Die moderne Architektur in Verbindung mit einer Bauweise aus Holz- und Stahlbetonkonstruktion führt zu einem nachhaltigen und soliden Baustil. Die optimale Raumgestaltung und die Innenarchitektur entsprechen der heutigen Zeit. Lichtdurchflutete Räume mit klaren Linien laden zum Wohlfühlen ein. Das Haus wird bezugsfertig und besenrein übergeben.

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus verfügt über 8 barrierefreie Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit entsprechenden ebenerdigen Stellplätzen. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen mit Blick ins Grüne, was zum Entspannen und Erholen einlädt. Das Mehrfamilienhaus ist bereits mit einer umfangreichen Ausstattung ausgerüstet. Sie erhalten eine vollständige Bau-Leistungsbeschreibung.

Folgende Ausstattungen und Leistungen sind u. a. bereits im Kaufpreis enthalten:

- Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- Komplettausstattung mit Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation (Fußbodenheizung)
- Fenster innen weiß und außen anthrazit
- elektrische Rollläden
- zentrale Wohnraumbelüftung
- ebenerdige Duschen
- 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Briefkasten-/Klingelanlage mit Videofunktion
- Tiefgarage mit ebenerdigen Stellplätzen
- voll unterkellert
- Vorbereitung für den Anschluss von Wallboxen in der Tiefgarage
- oberirdische Fahrradstellplätze
- Waschmaschinenanschluß in jeder Wohnung
- hocheffiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage
- komplette Außenanlagen
- Aufzug in alle Etagen
- Kellerabteile
- Möblierung (optional)

Sollten Sie Sonderwünsche zu Wandfarben, Bodenfliesen und Böden haben, können wir dies gern gegen Aufpreis berücksichtigen.

SONSTIGES

Bausicherheitspaket mit:

- * baubegleitende DEKRA-Prüfung (unabhängige Sachverständige)
- * Zertifikate für das verwendete Holz
- * Baugrundgutachten
- * Energienachweis Energieeffizienzklasse 40
- * hierdurch 8 x 100.000 EUR staatliche Förderung pro Wohnung

Der Kaufpreis bezieht sich auf das Mehrfamilienhaus mit Grundstück und Außenanlagen.

Zusätzlich fallen Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer etc. an.

Abbildungen zeigen auch optionale Sonderausstattungen!



DEKRA – der kompetente Partner in allen wichtigen Bauphasen.

Mit dem DEKRA Siegel wird die Prüfung Ihres Bauvorhabens in allen wichtigen Bauphasen dargestellt.

- > DEKRA Sachverständige dokumentieren den Ausführungszustand Ihrer Immobilie in Vor-Ort-Begehungen
- > Die Beseitigung von eventuell festgestellten Baumängeln wird anhand einer Dokumentation nachgewiesen und durch die Bauleitung bestätigt.

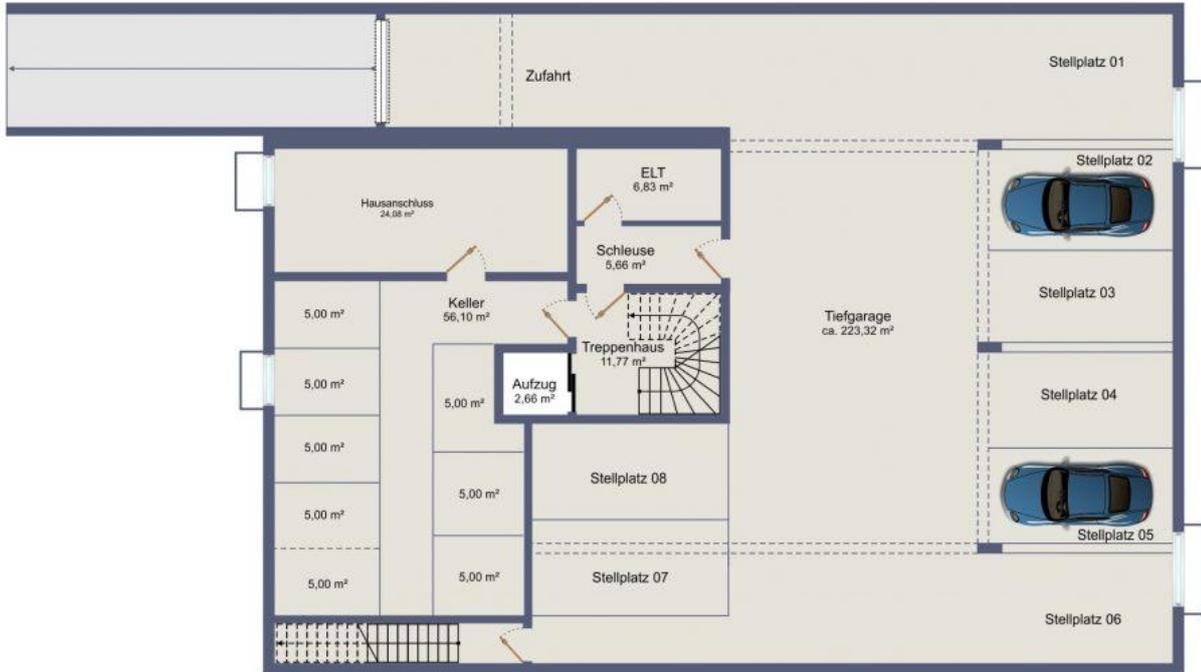
**Weitere Informationen finden Sie unter:
www.dekra.de/immobilienqualitaet**

FOTOS





GRUNDRISSSE



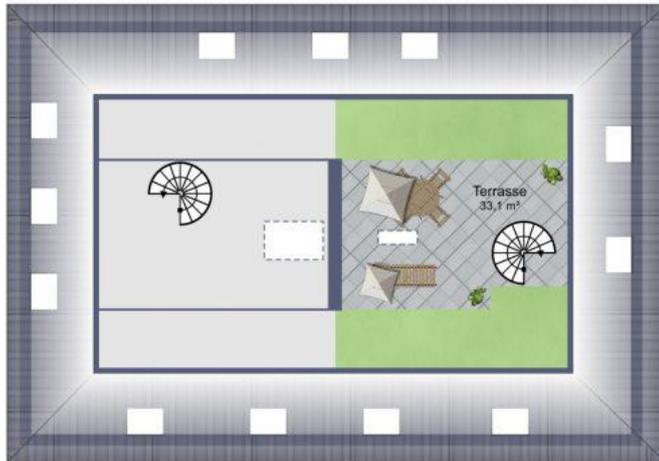
Untergeschoss



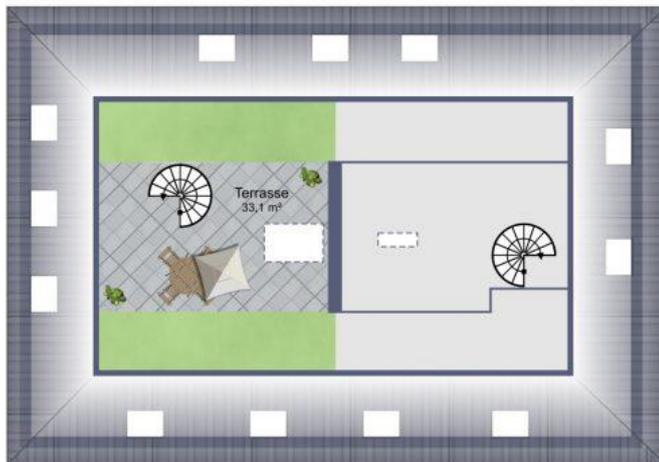
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachaufsicht



Dachaufsicht



Erdgeschoss



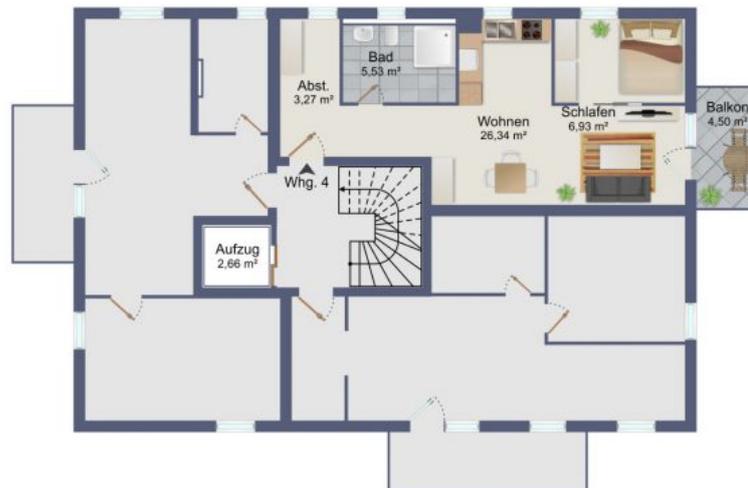
Erdgeschoss



Erdgeschoss



Abst.	3,27 m²	3,27 m²
Bad	5,53 m²	5,53 m²
Schlafen	6,93 m²	6,93 m²
Wohnen	26,34 m²	26,34 m²
Balkon	4,50 m²	2,25 m²
1,5 Zi.-Whg.		44,32 m²



1. Obergeschoss

Abst.	1,39 m ²	1,39 m ²
Bad	4,85 m ²	4,85 m ²
Schlafen	11,08 m ²	11,08 m ²
Wohnen	25,53 m ²	25,53 m ²
Balkon	7,50 m ²	3,75 m ²
2 Zi.-Whg.		46,60 m²

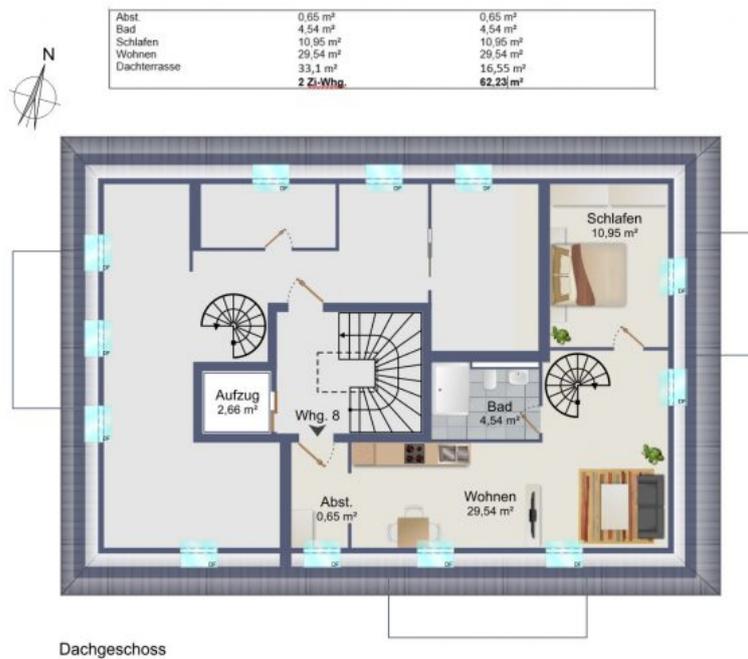
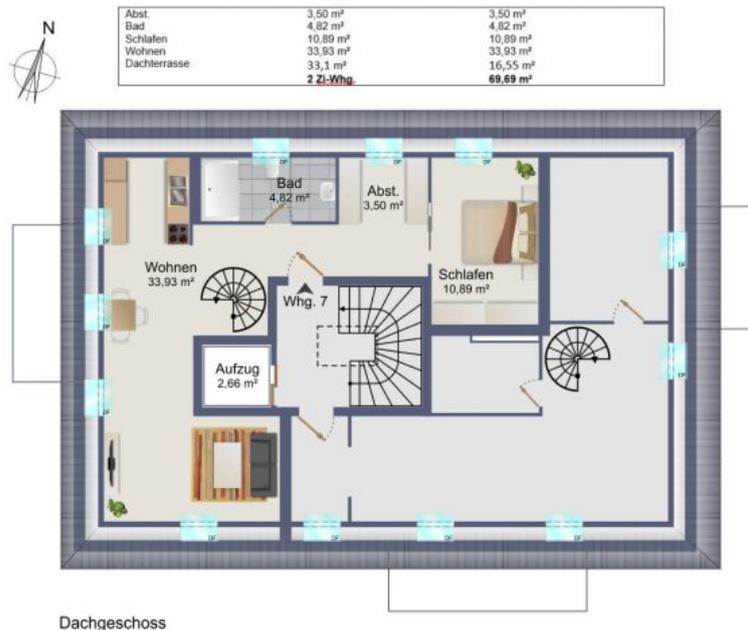


1. Obergeschoss

Bad	4,96 m ²	4,96 m ²
Schlafen	15,28 m ²	15,28 m ²
Wohnen	22,84 m ²	22,84 m ²
Balkon	6,00 m ²	3,00 m ²
2 Zi.-Whg.		46,08 m²



1. Obergeschoss



RECHTLICHES

Copyright

Sämtliche Bilder und grafische Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der Firma Steininger Hausbau GmbH und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Bilder, Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und somit nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Die in diesem Exposé ausgewiesenen Grundrisse, die über dieses Exposé hinaus übergebenen Planunterlagen, Vermessungen, Flächenangaben, Angaben zu Wohnflächen oder eine etwaige Wohnflächenberechnung stammen aus der Planung und/oder sind auf der Grundlage von der von der Steininger Hausbau GmbH beauftragten Architekten und/oder aus der Bauanfrage erteilten Genehmigung erstellt worden.

Eine etwaige übergebene Wohnflächenberechnung oder ausgewiesene Wohnflächen dienen nur als Anhaltspunkt und sind nicht Grundlage des abzuschließenden Hauptvertrages.

Es ist Sache des Interessenten, die Unterlagen selbst zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und ggf. die für ihn entscheidenden Zusicherungen im Kaufvertrag festzuhalten.

Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde nach besten Wissen und Gewissen erstellt! Wir weisen freundlich darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bei Grundstücken kann die Bebaubarkeit nur durch eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag geklärt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für Bebaubarkeit, Ertrag oder Verwendbarkeit.

Dieses Angebot erfolgt sowohl für die Steininger Hausbau GmbH als auch für den/die Kaufinteressenten/-in freibleibend! Sollten für die Kaufimmobilie Gebote eingehen, die die Kaufpreisvorstellung über- bzw. unterbieten, ist es der Steininger Hausbau GmbH vorbehalten, den Zuschlag zum Kauf einem Interessenten mit einem höheren oder auch niedrigerem Angebot zu erteilen. Wir bitten um Verständnis!

Profitieren Sie von unserer Expertise & langjährigen Erfahrung – hohe soziale Verantwortung und persönliche Betreuung sind im Familienunternehmen Steininger Hausbau GmbH von entscheidender Bedeutung.