

## Objekt und Architektur

### Architektur

- Kleine, exklusive Wohnanlage mit 8 Wohnungen in 2 Häusern mit:
  - Einer Maisonettewohnung, 4 Zi. mit Garten
  - Zwei Gartenwohnungen mit 3 Zi.
  - Einer Gartenwohnung mit 2 Zi.
  - Zwei Dachterrassenwohnungen
  - Zwei 2-Zi-Wohnungen
- Haus 1: EG, OG, DG + Galerie
- Haus 2: EG, DG + Galerie
- Hohe Energieeffizienz
- Durchdachtes Design mit Liebe zum Detail
- Ausgeklügelte Grundrisse
- eigene, zu den Wohnungen gehörende Gärten
- Alle Gartenwohnungen haben einen voll ausgebauten Keller mit hellem Hobbyraum und direktem Zugang zur Tiefgarage.
- Tiefgarage mit 10 Stellplätzen (ohne Duplex)
- Offene Architektur Richtung Ost, Süd und West mit großen Fenstern und Terrassen-/Balkontüren
- Barrierefreier Ausbau im EG
- Kinderspielplatz, Fahrradkeller



## Lage und Infrastruktur

- Haus in Südwestausrichtung für optimalen Sonneneinfall
- Sehr ruhige Lage in einer Nebenstraße mit Alleebäumen
- Ausgezeichnete Infrastruktur für Jung und Alt:
  - Kindergärten und Schulen
  - Einkaufszentren und Ärzte,
  - In 20 Minuten mit dem Auto in der Innenstadt oder am Starnberger See
  - U-Bahn und diverse Busverbindungen in 5 Minuten erreichbar
- Hoher Erholungswert, in 3 Minuten zum Forstenrieder Park
- Keine Verbauung oder infrastrukturelle Baumaßnahmen zu erwarten.



## Komfort und hochwertige Ausstattung


### Angenehmes Raumklima:

- immer frische Luft und keine Schimmelbildung durch individuell regelbares, extrem sanftes Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung je Wohneinheit,
- Pollenfilter - nicht nur für Allergiker,
- in der kalten Jahreszeit erzeugt die Fußboden- und Wandheizung sowie Wände und Fenster mit hoher Wärmedämmung eine ausgeglichene und komfortable Raumtemperatur,
- auch im Sommer bleibt durch die Dachfenster mit Lichtschutz und kühlende Flächenstrahler die Temperatur angenehm,
- Einsatz natürlicher Baumaterialien, (Ziegelbauweise, Parkett, Steinzeugfußböden und entsprechende Wandfarben)

### Wohnen wie im Einfamilienhaus:

- eine konsequente, durchgängige Schalldämmung schützt Sie und Ihre Nachbarn vor ungewollten Geräuschen,
- Gärten, Terrassen und Balkone bieten hinreichend Raum für Individualität.



<p>Exklusive Ausstattung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuell vom Architekten konzipierte Bäder mit weißem Mosaik und anthrazitfarbenem Steingut,</li> <li>• Hochwertige Sanitärausstattung: Duravit – Stark-Design, DerbyTop, HighTech Armaturen der HAT-Serie sowie Hansgrohe Raindance,</li> <li>• Hochwertiger Parkettboden (Nussbaum geölt),</li> <li>• Steingut anthrazit für Gang, Küche und Bad,</li> <li>• Fenster in Holz/AluAusführung,</li> <li>• Dachfenster in Holz/Kunststoff,</li> <li>• Elektronische Dimmer in Wohn- und Schlafzimmer mit Fernbedienung</li> </ul>	
<p><b>Wirtschaftlichkeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weniger Kosten für Heizung und Warmwasser durch Einsatz einer Wärmepumpe mit Erdsonden, die Kostenersparnis beträgt ca. 40%,</li> <li>• Geringer Energiebedarf durch entsprechende Architektur und gute Wärmedämmung des Baukörpers und der Fenster,</li> <li>• Geringe Wartungskosten durch entsprechendes Technikdesign und die Auswahl hochwertiger Produkte,</li> <li>• Präsenz- und Bewegungsmelder in Verbindung mit energiesparenden Leuchtmitteln reduzieren den Strombedarf,</li> <li>• Auswahl von hochwertigen Baustoffen mit langer Lebenserwartung wie z.B. Holz/Alufenstern, Bodenbeläge, usw.</li> <li>• Das Gemeinschaftskonzept beinhaltet keine kostenintensive Einrichtungen, auf wartungsintensive Technik mit hohen Betriebskosten wie Lift und Duplex-Garagen wurde bewusst verzichtet,</li> <li>• Das Objekt qualifiziert für das KfW 60 Darlehen mit günstigen Zinssätzen.</li> </ul>	
<p><b>Sicherheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TV-Sprechanlage (außer Maisonette-Wohnung),</li> <li>• TV-Überwachung des Eingangsbereichs und der Tiefgarage,</li> <li>• Zentralschließanlage mit Sicherheitsschlössern,</li> <li>• Einbruchhemmende Wohnungstüren mit Türspion,</li> <li>• Hauseingangstüren aus Metall mit Glasfüllung mit elektronischen Tütöffner,</li> <li>• Hochwertige Holz/Alufenster und Terrassentüren,</li> <li>• Gartenwohnungen vorbereitet für Einbruchmeldeanlagen</li> </ul>	

## **Technik und Baumaterialien**

### Technik

- Wärmepumpe mit Erdsonden für Heizung und Warmwasser von ID,
- Warmwassererzeugung durch Wärmetauscher, somit keine Legionellenbildung,
- Heizung und Kühlung über Flächenstrahler (Boden und Wand),
- Elektronische Dimmer in Wohn- und Schlafzimmer,
- Strukturierte Verkabelung für TV, PC und Telekommunikation,
- SAT-Anlage für Astra und Eutelsat,
- Lautsprecherleerrohring,
- Videosprechanlage,
- TV-Überwachung von Eingangsbereich und Tiefgarage,

### Baumaterialien

- Ziegelbauweise mit Außendämmung,
- Pfettendach mit 44° Neigung, weiß,
- Holz/Alufenster mit hoher Wärmedämmung,
- Dachfenster in Holzkunststoffausführung mit Sonnenschutzverglasung auf Südseite,
- Holztüren mit Holzzargen, 209cm hoch

