

MODERNE
EIGENTUMSWOHNUNGEN
HEUGLINSTRASSE 22 IN MÜNCHEN

Grünwinkel

LEBEN IN LOCHHAUSEN



Grünwinkel

LEBEN IN LOCHHAUSEN



^{mein}
~~AUCH DIE~~
~~WISSENSCHAFT~~
SAGT:

Bauchgefühl!

WOHNEN IM
GRÜNEN IST
GESUND UND
VERLÄNGERT
DAS LEBEN

AM WESTLICHEN STADTRAND

Zwischen Aubing und Langwied am westlichen Stadtrand von München liegt das wunderschöne Lochhausen. „Häuser am Wald“ bedeutet der Name Lochhausen ursprünglich, 948 zum ersten Mal als „Lohhusa“ erwähnt. Lochhausen war eigentlich bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts ein Dorf, das von der Landwirtschaft geprägt war. Dieser Umstand ist auch heute noch allgegenwärtig und zugleich entstehen

gerade neue Wohngebiete und die dazugehörige nagelneue Infrastruktur. Im westlichsten Stadtteil Münchens lassen sich auch noch klassische Bauernhöfe finden, die teilweise noch selbst Landwirtschaft betreiben – eine absolute Rarität auf Münchner Stadtgebiet. Dank

der S-Bahn-Anbindung ist man trotzdem in 20 Minuten in Münchens absolutem Zentrum am Marienplatz. Aber auch mit dem Auto über die Autobahn A-99, Anschlussstelle München-Lochhausen, ist der Stadtteil bequem erreichbar.

NAHE DER AUBINGER LOHE



Mitten im schönsten Grün leben und in einer halben Stunde alle Hotspots der Großstadt erreichen. Dazu die süße Qual der Wahl, an welchen See diesmal geradelt wird.



ZWISCHEN AUBING UND LANGWIED

SCHNELL ÜBERALL

MÜNCHEN FLUGHAFEN		40 KM	~30 MINUTEN	A99/A92
MÜNCHEN MARIENPLATZ		25 KM	~20 MINUTEN	A99/A96
MÜNCHEN HAUPTBAHNHOF		20 KM	~18 MINUTEN	S-BAHN S3
LANGWIEDER-/LUSSEE		5 KM	~15 MINUTEN	GEMÜTLICH
AUBINGER LOHE		2 KM	~10 MINUTEN	GEMÜTLICH

**NATUR UND
ELEGANZ
KÖNNEN HAND
IN HAND GEHEN**



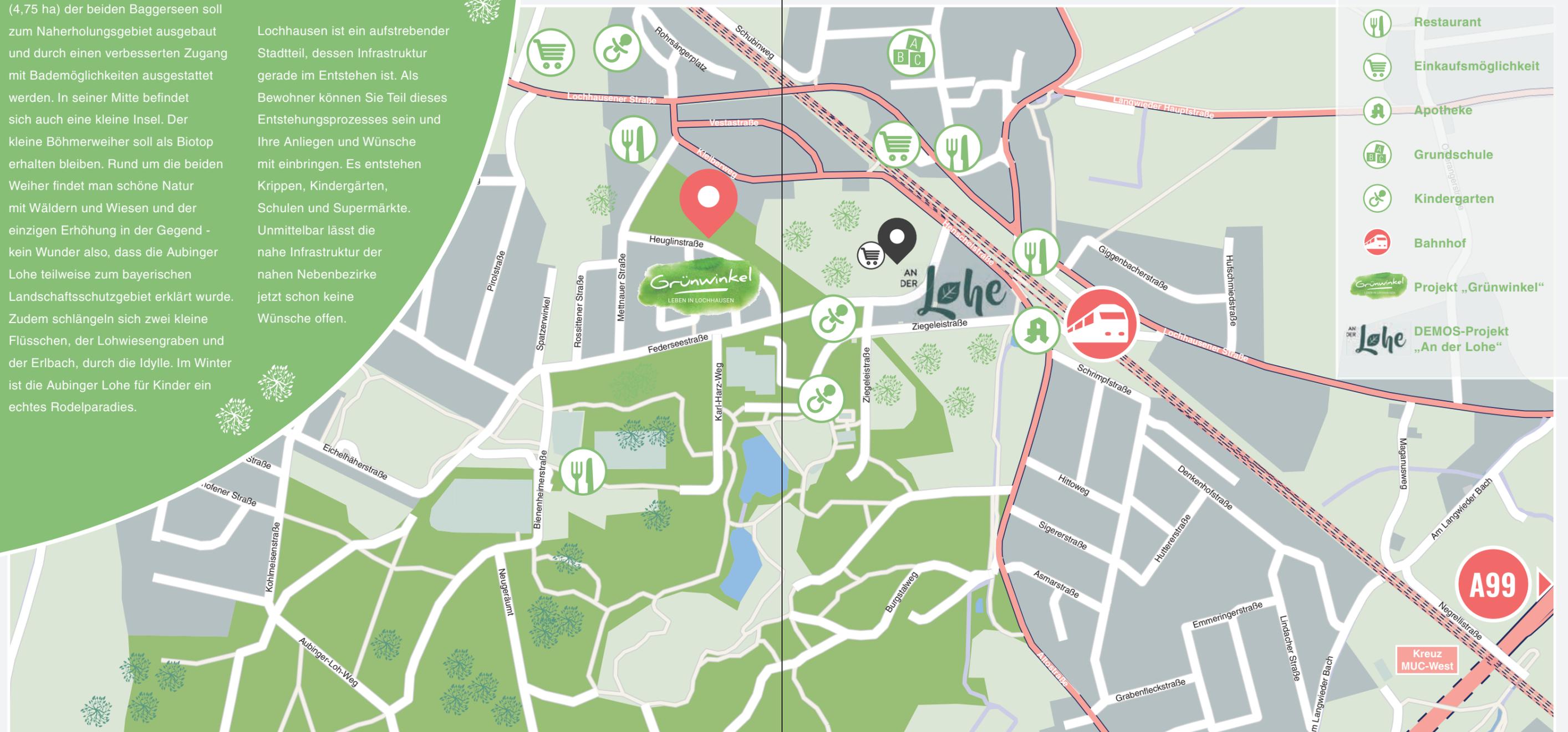
Im Grünwinkel in Lochausen ist die Naherholung wirklich nah und die Erholung echt. Von der Heuglinstraße aus sind es genau 170 Meter Fußweg bis zur Aubinger Lohe, beziehungsweise zur „Aubinger Loche“, wie es korrekt ausgesprochen wird.

Dort liegen zwei Weiher, der kleine und der große Böhmerweiher. Der größere (4,75 ha) der beiden Baggerseen soll zum Naherholungsgebiet ausgebaut und durch einen verbesserten Zugang mit Bademöglichkeiten ausgestattet werden. In seiner Mitte befindet sich auch eine kleine Insel. Der kleine Böhmerweiher soll als Biotop erhalten bleiben. Rund um die beiden Weiher findet man schöne Natur mit Wäldern und Wiesen und der einzigen Erhöhung in der Gegend - kein Wunder also, dass die Aubinger Lohe teilweise zum bayerischen Landschaftsschutzgebiet erklärt wurde. Zudem schlängeln sich zwei kleine Flösschen, der Lohwiesengraben und der Erlbach, durch die Idylle. Im Winter ist die Aubinger Lohe für Kinder ein echtes Rodelparadies.

Wer sich im Grünwinkel auf sein Fahrrad schwingt und eine viertel Stunde gemütlich in die Pedale tritt ist auch schon an zwei der schönsten und saubersten Badeseen auf dem Münchner Stadtgebiet angelangt: Langwieder- und Lußsee, die zu vielfältigen Aktivitäten einladen. Auch der nächste Golfklub ist mit nur einer Viertelstunde Autofahrt wunderbar zu erreichen.

Lochausen ist ein aufstrebender Stadtteil, dessen Infrastruktur gerade im Entstehen ist. Als Bewohner können Sie Teil dieses Entstehungsprozesses sein und Ihre Anliegen und Wünsche mit einbringen. Es entstehen Krippen, Kindergärten, Schulen und Supermärkte. Unmittelbar lässt die nahe Infrastruktur der nahen Nebenbezirke jetzt schon keine Wünsche offen.

WO NAHERHOLUNG WIRKLICH NAH UND ERHOLUNG ECHT IST





**DIE WELT IN DER WIR
GANZ WIR SELBST
SEIN KÖNNEN,
IST DIE NATUR**





DER WINKEL AUF EINEN BLICK: NAH UND HOCHWERTIG

- Mehrfamilienhaus mit 7 Eigentumswohnungen
- von ca. 56,5 m² bis ca. 118,9 m² Wohnfläche
- großzügiger Gartenanteil im Erdgeschoss
- hochwertiges Eichenparkett
- moderne Badausstattung mit Markenkeramik
- elektrische Rollläden
- Dach-/Terrasse, Balkon, Garten
- praktische Hobbyräume
- Video-Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

	ETAGE	ZIMMER	BLK./TERR.** (CIRCAANGABE)	WOHNFLÄCHE* (CIRCAANGABE)	NUTZFLÄCHE (CIRCAANGABE)
WOHNUNG 1	EG/UG	3 + HOBBY	28,32 M ²	118,18 M ²	139,89 M ²
WOHNUNG 2	EG/UG	3 + HOBBY	29,76 M ²	118,90 M ²	140,61 M ²
WOHNUNG 3	1. OG	2	7,88 M ²	62,51 M ²	66,45 M ²
WOHNUNG 4	1. OG	2	6,75 M ²	56,50 M ²	59,87 M ²
WOHNUNG 5	1. OG	2	7,88 M ²	62,51 M ²	66,45 M ²
WOHNUNG 6	DG	3	8,90 M ²	81,80 M ²	90,93 M ²
WOHNUNG 7	DG	2	8,90 M ²	60,01 M ²	68,15 M ²

* Wohnfläche inklusive Balkon/Terrassenanteil (50%)

** Balkone und Terrassen werden zu je 50% auf die Wohnfläche angerechnet.



SO GRÜN WIE SIE MÖCHTEN

In einer wunderschönen, natürlichen Umgebung, wenn der Weg nach Hause schon eine Erholung ist, ist da ein Balkon oder eine Terrasse noch nötig? Bestimmt nicht nötig, aber umso schöner! Hier sind Sie der Natur so nahe, wie Sie gerade möchten: drinnen, auf der Terrasse, dem Balkon, im Garten oder ganz draußen.

ERLEBEN SIE MEHR ALS GRÜN

Was lieben wir so sehr an der Natur? Die Farbe Grün, die Lebendigkeit und Gesundheit symbolisiert. Im Grünwinkel sind Sie umgeben davon. Und wir lieben die Weite. Auch das finden Sie hier wieder, im wirklich großzügig geschnittenen Hauptraum der Wohnung, in dem Sie kochen, essen, lachen, entspannen, träumen und in die Natur schauen werden.



ERWARTEN SIE VIEL VOM GRÜNWINKEL

- Grün in all seinen wunderbaren Schattierungen immer um Sie herum
- Ruhe, wie Sie in einer Stadt wohl kaum woanders erlebbar ist
- ein Leben, in dem die Grenze zwischen drinnen und draußen fließend ist
- höchste Bauqualität, die der Zeitlosigkeit der Natur entspricht
- menschenfreundliche Lebensumstände, die Sie aufblühen lassen
- Landleben und Stadtleben ganz nach ihrem momentanen Bedürfnis
- eine kindgerechte Umgebung, ideal für Kinder jeden Alters (0-99)
- der angrenzende unbebaubare Grünstreifen garantiert dauerhafte Naturnähe

Grünwinkel

LEBEN IN LOCHHAUSEN

DARAUF WERDEN SIE STEHEN

Der Blick geht hinaus. Sie ziehen die Schuhe aus. Ihre Füße spüren unter sich Gehölz. Im Grünwinkel nur hochwertiges, bestes, natürliches Eichenholz. Das heimischste aller Hölzer in Deutschland steht seit Urzeiten für Standhaftigkeit und Unsterblichkeit. Und für Ihren besten und schönsten Parkettboden.





WOHL FÜHL OASEN

Insgesamt finden 7 Wohneinheiten Platz im Grünwinkel, jede mit einer Terrasse oder einem Balkon ausgestattet. Welche Böden in welcher Farbe und in welcher Ausführung im Eingangsbereich, im Bad und im WC ihre Wohnung zieren, entscheiden Sie ganz alleine.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen Hobbyraum, auch dort ist der Bodenbelag frei von Ihnen wählbar. In allen anderen Räumen liegt ein **hochwertiger Parkettboden** aus einem

MITTEN IM GRÜNEN WARTEN AUF SIE

besonderen Holz: Lange und fachmännisch wird es getrocknet, es ruht lange bis es zu dem Boden unter Ihren Füßen wird, das **Eichenholz**. Die Wände in Ihrem Bad sind natürlich gefliest, bis zu einer Höhe von ca. 120 -140 cm, und modern mit **Markenkeramik** ausgestattet. Eine **Video-Gegensprechanlage**, platzsparende Duplexgaragen und ein Stellplatz runden den Komfort im Grünwinkel ab.

Die beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss sind barrierefrei, verfügen über

fast 30 m² große Terrassen und über **Gartenflächen von ca. 60 m² bzw. ca. 220 m²**. Zu den beiden Wohnungen gehören im Kellergeschoss ein Abstellraum sowie ein großzügiger Hobbyraum von ca. 35 m².

Die drei Wohneinheiten im Obergeschoss erfreuen die Bewohner mit jeweils einem Balkon, der an den sehr großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereich angrenzt.

Im Dachgeschoss hat jede der beiden Wohneinheiten eine Terrasse und eine der beiden ein Kinderzimmer.

Ein stattliches, behütendes Mansardendach. Fenster mit **elektr. Rollläden** in denen sich die grüne Umgebung spiegelt. Heimelig und dabei doch elegant – so tritt einem der Grünwinkel entgegen. Ein Gebäude von der Art, bei der Sie spontan denken werden: Hier möchte ich wohnen und das Leben und das Grün genießen!

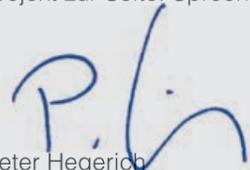




IHRE PERSÖNLICHEN ANSPRECHPARTNER FÜR DEN GRÜNWINKEL.

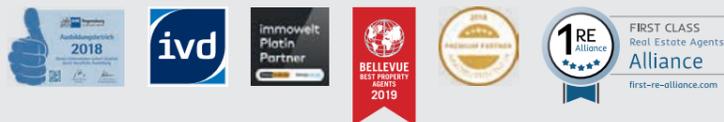


HEGERICH IMMOBILIEN ist ein führendes Immobilienmaklerunternehmen für den Verkauf und die Vermietung von Immobilien in München, Nürnberg und Fürth. Mit dem Grünwinkel können wir Ihnen ein besonders attraktives Bauprojekt im Münchener Westen vorstellen. Da wir die gesamte Projektierung von Anfang an begleitet haben, stehen wir Ihnen als kompetenter Ansprechpartner bei allen Fragen rund um das Projekt zur Seite. Sprechen Sie mit uns.



Peter Hegerich
Geschäftsführender Gesellschafter

PERSÖNLICH | VERLÄSSLICH | LOKAL WWW.HEGERICH-IMMOBILIEN.DE



BAUTRÄGER & PROJEKT- ENTWICKLER FÜR IMMOBILIEN IN MÜNCHEN



Jedes Bauvorhaben möchten wir zur vollsten Zufriedenheit unserer Kunden umsetzen. Das beginnt bei der sorgfältigen Auswahl der Grundstücke und gilt gleichermaßen für deren Lage wie für das Umfeld. Stimmen diese Faktoren, setzt sich unser Qualitätsanspruch beim Bau fort: Die eingesetzten Materialien, ihre Verarbeitung sowie die Ausführung müssen kompromisslos gut sein. Wir beraten immer mit dem Ziel, das Beste für unsere Kunden zu erreichen.



Helmut Porth & Torsten Kässner
Geschäftsführender Gesellschafter

WWW.IMMOBAUPROJEKT.COM | UNSERE GRUNDSÄTZE:



**FAIRNESS
KOMPETENZ**

**ZUVERLÄSSIGKEIT
NACHHALTIGKEIT**



VERTRIEB



Wenn Sie mehr Details zu diesem Projekt, genaue Preise oder einen Beratungstermin wünschen:

HEGERICH Immobilien GmbH
Vertriebsteam

T (089) 230 69 62 19
M (0171) 9977132
verkauf@hegerich-immobilien.de

BAUTRÄGER



Wir sind fair, unkompliziert und zuverlässig. Das zeichnet uns als Bauträger und Immobilien-Projektentwickler besonders aus:

immobau projekt gmbh
info@immobauprojekt.com
www.immobauprojekt.com

FINANZIERUNG



Baugeld Spezialisten München
FeringasträÙe 13a
85774 Unterföhring

Maximilian Wöllner
Niederlassungsleiter

T (089) 12 1033 401
M (0176) 322 653 04
www.baugeld-spezialisten.de