



FÜRSTENFELDER
TERRASSEN



Ein sonniges Gemüt braucht eine Terrasse. Oder kommt ein sonniges Gemüt vom Wohnen mit einer Terrasse? Wenn die Fürstenfelder Terrassen Ihr Zuhause sind, kommen Ihnen solche Fragen nicht mehr in den Sinn. Sie begrüßen tief zufrieden das Licht und das Leben auf Ihrer Terrasse. Jeden Tag aufs Neue.



Nichts erhellt und erfrischt mehr als Licht auf der eigenen Terrasse

Oft machen wir uns sehr viele Gedanken darüber, was wir essen müssen, welchen Sport wir treiben sollten, wie oft wir ein Wellness-Wochenende einlegen sollten. Alles, damit wir ein Gefühl der inneren Zufriedenheit und Ruhe erlangen. Dabei ist das ganz woanders zu Hause. Nämlich zu Hause! Die Wohnsituation, unser ureigenes „Biotop“ entscheidet ganz fundamental über unser Wohlbefinden. Es liegt in der Natur des Menschen, nah an der Natur leben zu wollen. Den Verlauf des Tages und des Jahres anhand des umgebenden Lichtes zu vermessen. „Terra“ ist nicht umsonst der Kern des Wortes Terrasse.

Fürstenfelder Terrassen – ein ganz besonderes Projekt mit ganz vielen Besonderheiten

Sonnige Terrassen allein machen noch keine traumhafte Wohnsituation aus. Bei den Fürstenfelder Terrassen kommt noch so viel dazu: Eine grundsätzliche Bauweise, bei der die Bezeichnung „echte Wertarbeit“ wirklich angebracht ist. Eine Raumaufteilung, die in Vollendung den Ansprüchen und Wünschen der Bewohner gerecht wird. Und ein ruhiges Umfeld, das die Entfaltung dieser Stärken ungestört zulässt.

- Mehrfamilienhaus mit **14** Wohnungen
- Von **ca. 53 m² bis ca. 158 m²** Wohnfläche
- Großzügiger Gartenanteil im Erdgeschoss
- Hochwertiges **Eichenparkett**
- **Fußbodenheizung**
- Moderne Badausstattung mit **Markenkeramik**
- Elektrische Rollläden
- Sonnige Dach-/Terrasse, Balkon, Garten
- Video-Gegensprechanlage
- 3-fach verglaste Kunststoffenster
- **Lüftungsanlage** mit Wärmerückgewinnung
- **Gute Verbindung** von Kreisstadt und grünen Oasen
- Tiefgarage mit Duplex- und Einzelstellplätzen

Wohnung	Etage	Zimmer	Blk./Terr.**	Wohnfläche*	Nutzfläche
WOHNUNG 1	EG	2	Terrasse	57,90 m²	61,71 m ²
WOHNUNG 2	EG	2	Terrasse	56,76 m²	60,57 m ²
WOHNUNG 3	EG	2	Terrasse	69,82 m²	75,02 m ²
WOHNUNG 4	EG	3	Terrasse	101,40 m²	106,60 m ²
WOHNUNG 5	EG + 1. OG	3	Terrasse	80,73 m²	85,90 m ²
WOHNUNG 6	1. OG	2	Balkon	57,31 m²	60,53 m ²
WOHNUNG 7	1. OG	2	Balkon	56,17 m²	59,39 m ²
WOHNUNG 8	1. OG	2	Balkon	68,66 m²	72,97 m ²
WOHNUNG 9	1. OG	4	Balkon	118,60 m²	122,91 m ²
WOHNUNG 10	2. OG	2	Balkon	57,31 m²	60,53 m ²
WOHNUNG 11	2. OG	2	Dachterrasse	65,76 m²	78,57 m ²
WOHNUNG 12	2. OG	1	Dachterrasse	52,75 m²	65,56 m ²
WOHNUNG 13	2. OG	4	Balkon	118,60 m²	122,91 m ²
WOHNUNG 14	DG	3	Dachterrasse	158,34 m²	202,82 m ²

Circaangabe // * Wohnfläche inklusive Balkon-/Terrassenanteil (50%). // ** Balkone und Terrassen werden zu je 50% auf die Wohnfläche angerechnet.



Fürstenfeldbruck animiert seine Einwohner zum Leben in der Natur

Die Stadt mit dem einprägsamen Ortskürzel FFB liegt circa **25 Kilometer westlich von München und circa 40 Kilometer südöstlich von Augsburg** im westlichen Oberbayern an der Grenze zum Regierungsbezirk Schwaben. Die **liebenswürdige Stadt** wird geprägt von der sie durchfließenden Amper. Im 19. Jahrhundert war man von der Heilkraft des Amperwassers überzeugt und um ein Haar wäre die Stadt Kur- und Heilort geworden. Idyllisch gelegen und doch Teil der Metropolregion München. Das **Naherholungsgebiet entlang der Amper** mit seinen **Wasserläufen und kleinen Seen** und vielen Sportstätten ist die grüne Lunge des Ortes.

Fürstenfeldbruck animiert seine Einwohner zum Leben in der Natur und zu einem harmonischen Miteinander. Die **Zahl der Vereine ist schier unüberschaubar**. Für jedes Hobby, jedes Interesse gibt es hier Gleichgesinnte, die in einem Verein organisiert sind. Vom Brieftaubenverein über den Verein der Country- und Truckerfreunde, der Drachenflugfreunde bis hin zum Theaterverein „Subkultur“ – in Fürstenfeldbruck findet sich alles.

Völlig **zu Recht nennt man Fürstenfeldbruck eine Sportstadt**. Der Grund dafür sind die vielen Sportvereine, ebenso wie die vielen Sportstätten

und Möglichkeiten zur Bewegung in und um den Ort herum. Die Amper-Oase ist eine schöne Parklandschaft mit Frei- und Hallenbad und einem eigenen Saunadorf. Im Winter ist das dortige Eisstadion ein beliebter Treffpunkt.

Ein Zentrum nicht nur der **religiösen Kultur ist das beeindruckende Kloster Fürstenfeld**. Auf dem großzügigen Areal des Klosters befindet sich ein modernes großes und schönes Veranstaltungszentrum, das Veranstaltungsforum Fürstenfeld. Mit 450 Veranstaltungen und über 300.000 Besuchern pro Jahr ist es **eines der bedeutendsten kulturellen Zentren Bayerns**.

Das **gastronomische Angebot** in Fürstenfeldbruck ist reich und erstreckt sich vom gutbürgerlichen Gasthaus über die beliebte italienische Eisdiele bis hin zur trendigen Szenekneipe.

Gelebtes Brauchtum und einen wundervoll **romantischen Moment stellt das Lucien-Häuschen-Schwimmen** dar. Jedes Jahr am 13. Dezember, dem Tag der hl. Lucia, werden dabei Hunderte selbst gebastelter und von innen mit Kerzen beleuchteter Häuschen auf die Amper gesetzt.

ANBINDUNG

Bus	ca. 650 m	ca. 8 Min.
S-Bahn-Haltestelle FFB	ca. 2 km	ca. 26 Min.
München City	ca. 30 km	ca. 35 Min.
Flughafen	ca. 49 km	ca. 38 Min.
Autobahn	ca. 13 km	ca. 15 Min.

TÄGLICHER BEDARF

Einkaufen / Supermarkt	ca. 500 m	ca. 6 Min.
Apotheke	ca. 750 m	ca. 9 Min.
Praktische Ärzte	ca. 260 m	ca. 3 Min.

KINDER UND BILDUNG

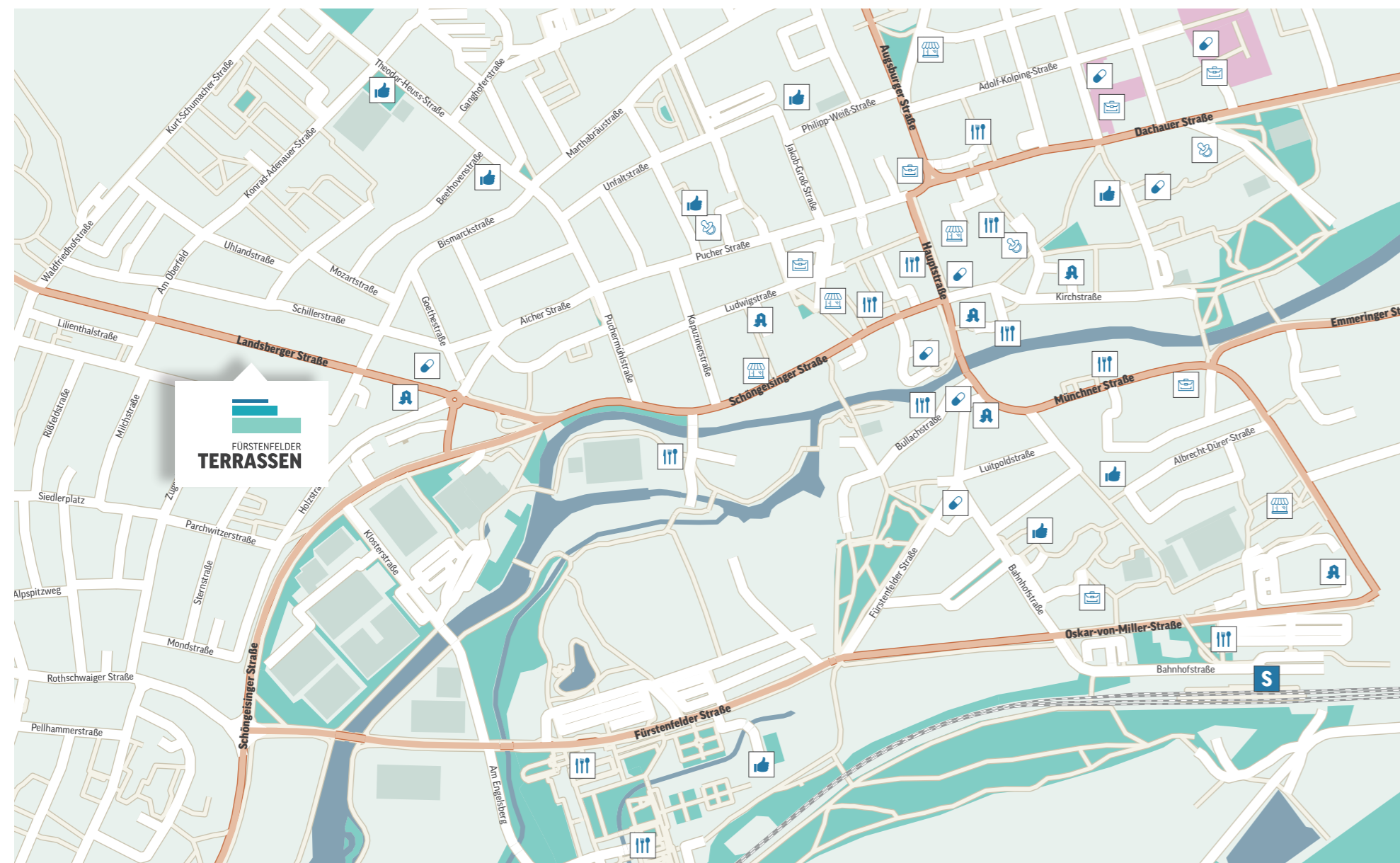
Kita	ca. 1,2 km	ca. 4 Min.
Kindergarten	ca. 1,2 km	ca. 4 Min.
Grund- und Mittelschule	ca. 800 m	ca. 3 Min.

KULTUR UND FREIZEIT

Amper-Oase	ca. 450 m	ca. 6 Min.
Tennisfreunde FFB	ca. 700 m	ca. 8 Min.
Veranstaltungsforum Fürstenfeld	ca. 1,4 km	ca. 6 Min.
Kloster Fürstenfeld	ca. 1,3 km	ca. 6 Min.



Egal, wie Sie sich fortbewegen, auf den Fürstenfelder Terrassen sind Sie immer mittendrin und an allem nah dran. Wenn Sie möchten, haben Sie Ihre Ruhe und immer einen lichten Ort zur Entspannung – Ihre Fürstenfelder Terrasse!



Wohnen an der Amper

Nur 5 Minuten Fußmarsch von einer grünen Naherholungszone entfernt, in einer wunderschönen Wohnung mit einer großzügigen Terrasse – kann man schöner wohnen? „5 Minuten!“ werden oft genannt, wenn eigentlich eine viertel Stunde Fußmarsch gemeint ist. Von den Fürstentfelder Terrassen aus sind es genau 5 Minuten oder 400 lockere Schritte und Sie sind an der Amper-Oase. Das ist zum einen der Name eines großflächigen Frei- und Hallenbades mit Saunadort und zugleich ist die grüne Fläche um die Amper wirklich eine Oase. Hier gibt es verschiedenste Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung (Klettern, Tennisspielen, sogar Rugby u. v. m.).

Legen Sie 5 Minuten auf dem Fahrrad von den Fürstentfelder Terrassen aus zurück und schon sind Sie am kulturellen Kondensationspunkt der Stadt, dem Veranstaltungsforum Fürstentfeld. Und damit auch auf dem Areal des beeindruckenden Klosters Fürstentfeld mit seinem Museum, seinem Klosterstüberl, dem Restaurant und dem Biergarten.

Fahren Sie sehr gemütlich mit dem Fahrrad, dann brauchen Sie auch genau 5 Minuten von den Fürstentfelder Terrassen bis zum zentralen Volksfestplatz. Damit sind Sie mitten im Stadtzentrum mit allen Shoppingmöglichkeiten, Lokalen und wichtigen Ämtern. Da Fürstentfeld seit 2015 ganz offiziell eine fahrradfreundliche Kommune ist, sind die Fahrradwege hier bestens in Schuss.

Das breite Kinderbetreuungsangebot, die vielen Bildungsstätten und Schulen sind alle nicht viel weiter mit dem Rad entfernt. Zum Gymnasium brauchen Sie mit dem Auto ...? Genau, es sind 5 Minuten. (Mit dem Fahrrad aber auch nur 7.)



Innenstadt // Hauptstraße

Fürstentumbruck lädt Sie ein

Egal, ob Sie am Wochenende in Ruhe frühstücken, an der Amper spazieren gehen oder ein leckeres Eis schlemmen möchten – Fürstentumbruck lädt Sie ein!



Gastronomisches Angebot



Sonnige Lokale



Naherholung am Wasser

Bis ins kleinste Detail, mehr als Sie erwarten. Das macht die Fürstenfelder Terrassen aus.

Am Anfang stand eine Vision. Wohnen im Wechsel von drinnen und draußen, nach Lust und Laune und zur großen Freude jedes Bewohners. Die Raumaufteilung sollte besonders gut gelingen und das tat sie auch. Die Umsetzung ist eine weitere Stärke des Projekts. Diese Stärke erwächst aus **unserer langjährigen Erfahrung** und gereiften Überzeugungen. Wir vertrauen nur Produkten, die schon lange am Markt sind und sich auch in unserer Arbeit **eindeutig bewährt** haben.

14 Wohnungen, die ein erhebendes Wohngefühl im Inneren als auch auf einer Außenfläche erlauben, sind gemeinsam die Fürstenfelder Terrassen. Der Schnitt der Wohnungen und die Aufteilung der Räume ist außergewöhnlich gelungen. **Das Erdgeschoss** bilden zwei mittelgroße sehr schöne Wohnungen, eine ausladend große Wohnung und der untere Teil einer Maisonettewohnung. Dazu kommt eine Wohnung mittlerer Größe, die einen Winkel aufweist, der ihr eine L-Form verleiht. Zu allen Erdgeschosswohnungen gehört jeweils eine eigene Terrasse und ein 20 bis 75 m² großer Garten. Bei der L-förmigen Wohnung liegt die Terrasse im Winkel, was sie von zwei Seiten aus zugänglich macht. Das **erste Obergeschoss** ist ähnlich klug geschnitten. Die größte Wohneinheit ist hier noch etwas geräumiger. An die Stelle der Terrassen treten großzügige Balkone.

Im **zweiten Obergeschoss** wiederholt sich der ausgeklügelte Schnitt des ersten Obergeschosses. Nur dass hier zwei der Wohnungen Balkone und zwei weitere sehr großzügige Terrassen haben, mit einer Fläche von über 25 m². Eine Wohnküche mit einer Fläche von über 60 m² und eine fast 90 m² große Terrasse., das bietet die nahezu 160 m² große **Dachgeschosswohnung**. Allen Einheiten ist gemein, dass sie über einen Aufzug zu erreichen sind. Die geräumigeren sehen ein oder zwei Zimmer vor, die nach Wunsch ideal für Kinder genutzt werden können.



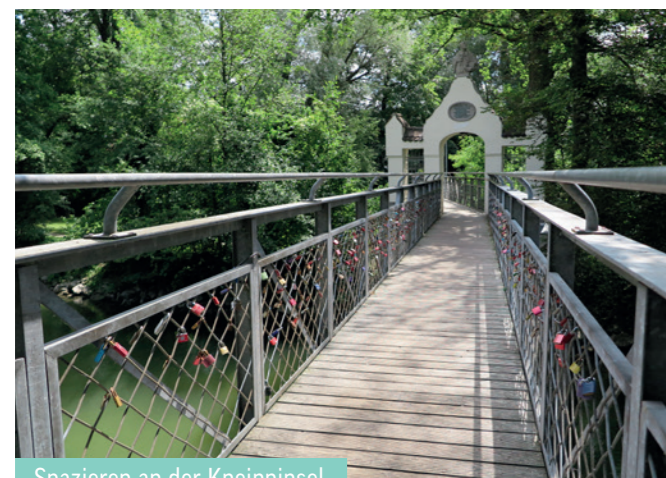
Sport und Kultur – vielseitiges Angebot

Egal, ob Sie mit den Kleinen in den Klettergarten oder die Amper-Oasen wollen oder lieber in einem Buch schmökern – Fürstenfeldbruck ist vielseitig.

14



Abkühlung im Schwimmbad



Spazieren an der Kneippinsel



Stadtbibliothek in der Aumühle



Klettergarten für Mutige

In der Umgebung – gute Nachbarschaft

Sie wohnen in einer ruhigen Straße, Landsberger Straße 33 J, direkt um die Ecke bei den Amper-Oasen.

15



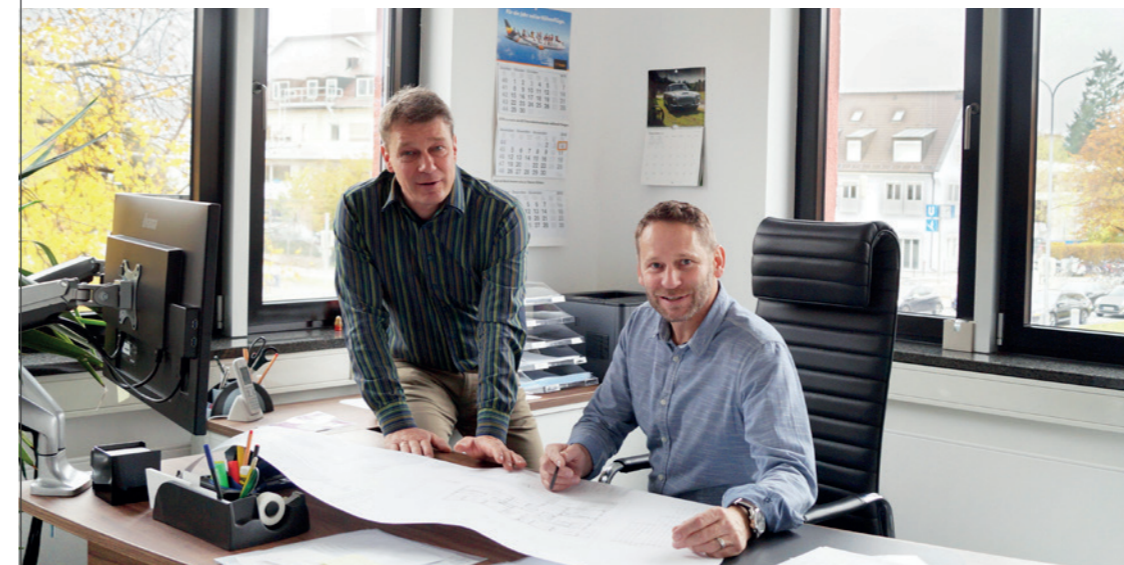
Nachbarschaft



Nachbarschaft



Klosteranlage mit Biergärten und vielem mehr



 immobauprojekt

Bauträger & Projektentwickler 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
T. Kässner

Helmut Porth & Torsten Kässner
Geschäftsführende Gesellschafter

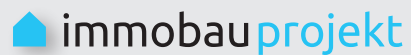
www.immobauprojekt.com



Wer sich nach Licht sehnt,
ist nicht lichtlos,
denn die Sehnsucht
ist schon Licht.

Bettina von Arnim (1785–1859), deutsche Schriftstellerin

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

VERTRIEB

WEIGERT IMMOBILIEN

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

Weigert Immobilien

📍 Würmtalstraße 119, 81375 München

☎ (0176) 80881778

📞 (089) 74846505

✉ info@weigert-immobilien.de

🌐 www.weigert-immobilien.de