



Sicherheit und Geborgenheit sind Grundbedürfnisse des Menschen. Genau das soll auch eine schöne Wohnung bieten: Raum zum Entspannen und Glücklichein – heute, morgen und in Zukunft. Das Neubauprojekt Graf Lehndorff im lebendigen Riem eröffnet Ihnen herrliche Wohnträume und das gute Gefühl, zu Hause angekommen zu sein. Treten Sie ein und staunen Sie ...


**GRAF  
LEHNDORFF**  
 lebendiges riem



### **Nur herein – Sie werden schon erwartet!**

Wir Menschen brauchen die Anregung der Sinne, die Möglichkeit zur Entspannung, den Schutz der Privatsphäre und das Gefühl von Gemeinschaft, Selbstbestimmung und freier Gestaltung unseres Zuhauses. Je mehr davon in einer Wohnung erfüllt wird, desto höher die Wohnqualität.

Die acht Neubau-Eigentumswohnungen des Projekts Graf Lehndorff sind voll von besonderen Highlights, die das Leben noch schöner machen.

## Graf Lehdorff – komfortabel leben in rundum schönen Wohnungen.

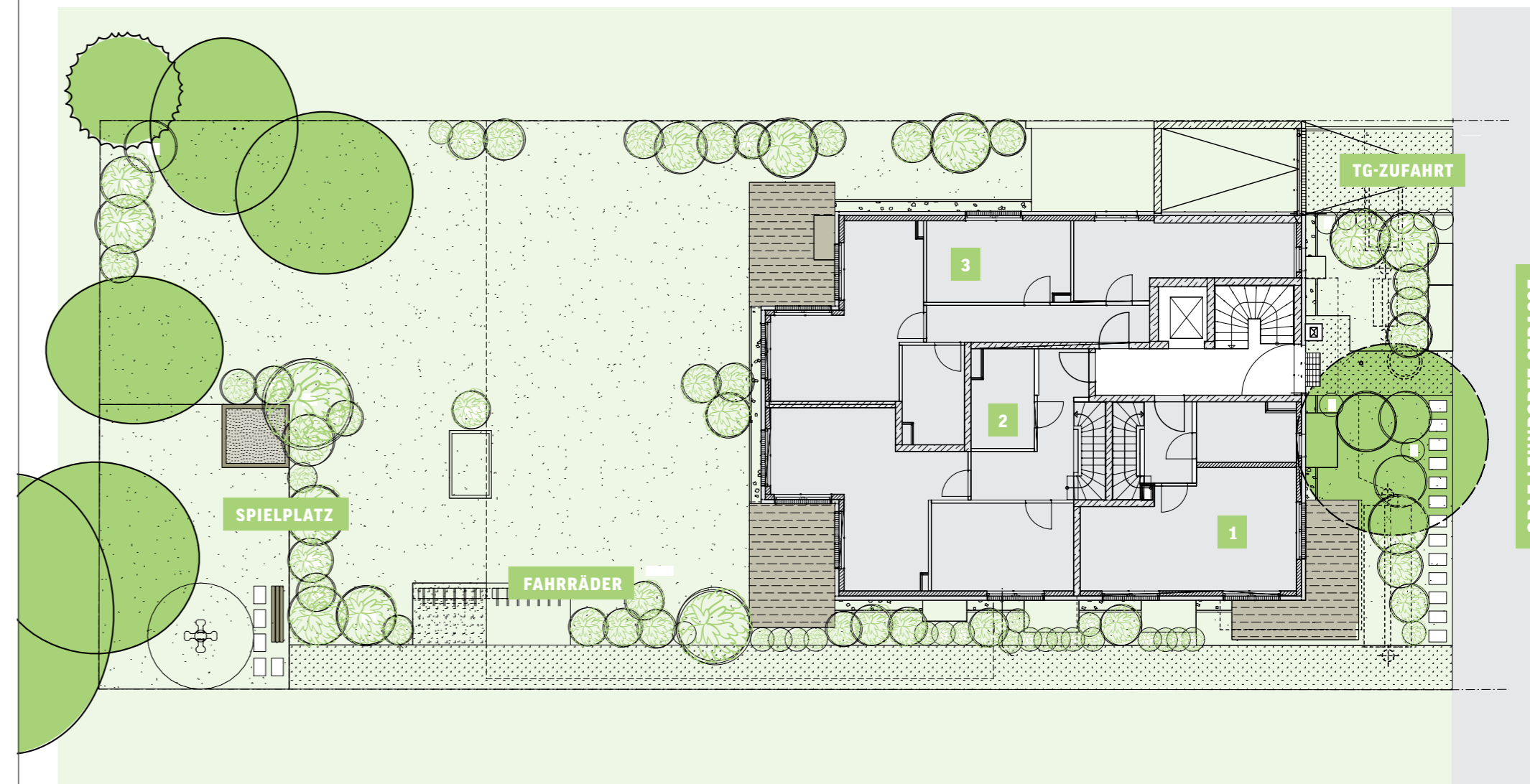
Sie suchen eine gemütliche Rückzugsinsel und **wunderbare Kulisse für Ihr Leben?** In modernen Wohnungen mit erstklassigen Schnitten, **hochwertiger Ausstattung** und besonderen Extras können Sie sich alleine oder gemeinsam mit Ihren Lieben zurücklehnen und einfach Sie selbst sein. Die **durchdachte Raumaufteilung**, die sich an Ihren Lebensrhythmus anpasst, bietet Ihnen viele Möglichkeiten. Das lebendige Umfeld im Stadtteil Riem wird Sie **inspirieren** und jeden Tag aufs Neue begeistern.

- Mehrfamilienhaus mit **acht Wohnungen**
- Wohnflächen zwischen **ca. 50 und rund 75 m<sup>2</sup>**
- Maisonette-Wohnungen mit Hobbykellern
- Dachgeschosswohnungen mit luftigen Galerien
- Etagenwohnungen mit großzügigen Wohn-Ess-Bereichen und **offenen Küchen**
- Gartenanteile, französische Balkone und sonnige Dachterrassen
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Fußbodenheizung
- **Hochwertige** Eichen-Parkettböden
- **Moderne Badausstattung** mit hochwertiger Markenkeramik
- Elektrische Rollläden
- Kunststoffenster mit **3-fach-Verglasung**
- Lüftungsanlage mit **Wärmerückgewinnung**
- Video-Gegensprechanlage
- Gute Anbindung an die S-Bahn
- **Exzellente Infrastruktur** im direkten Umfeld

Wohnung	Etage	Zimmer	Blk./Terr.*	Wohnfläche**	Nutzfläche
01	EG/UG	1-2	Gartenanteil ca. 43 m <sup>2</sup>	<b>62,22 m<sup>2</sup></b>	86,52 m <sup>2</sup>
02	EG/UG	2	Gartenanteil ca. 140 m <sup>2</sup>	<b>73,80 m<sup>2</sup></b>	90,07 m <sup>2</sup>
03	EG	3	Gartenanteil ca. 250 m <sup>2</sup>	<b>74,72 m<sup>2</sup></b>	80,81 m <sup>2</sup>
04	OG	2	Balkon	<b>50,02 m<sup>2</sup></b>	55,65 m <sup>2</sup>
05	OG	2	Balkon	<b>61,12 m<sup>2</sup></b>	64,74 m <sup>2</sup>
06	OG	3	Balkon	<b>72,27 m<sup>2</sup></b>	75,89 m <sup>2</sup>
07	DG	2-3	Dachterrasse	<b>56,68 m<sup>2</sup></b>	70,13 m <sup>2</sup>
08	DG	2-3	Dachterrasse	<b>65,29 m<sup>2</sup></b>	86,09 m <sup>2</sup>

Circaangaben // \* Balkone, Terrassen und UG-Flächen werden zu je 50% auf die Wohnfläche angerechnet.

// \*\* Wohnfläche inklusive Balkon-/Terrassenanteil (50%).



## Spannender und erholsamer Münchner Osten. In Riem lässt es sich richtig gut wohnen.

Kaum ein Münchner Stadtteil schafft es, seine **ursprünglich ländlichen Strukturen mit modernem Leben** so wunderbar zu vereinen. Da wäre zum einen der noch **dörflich anmutende Kern** rund um die aus dem 12. Jahrhundert stammende St.-Martin-Kirche mit einzelnen Bauernhöfen, zünftigen Wirtshäusern sowie einem regen Vereinsleben mit Musik, Trachten u.v.m. Zum anderen die **Messestadt** mit ihrer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur. Umrahmt wird das Ganze von **attraktiven Grünanlagen** wie dem wunderbaren Landschaftspark Riem mit dem Badensee als grüner Oase und der 100 Jahre **alten Galopprennbahn**. Sie sehen also: Im lebendigen Riem wird es bestimmt niemals langweilig!

Früher der Standort des Münchner Flughafens mit enormer Lärm- und Verkehrsbelastung, hat sich Riem nach dessen Umzug komplett gewandelt. Heute erhebt sich auf dem ehemaligen Flughafengelände die Neue Messe Riem mit Messehallen, Wohnungen, dem Gewerbegebiet **Technologiepark Messestadt West** sowie vielen attraktiven Arbeitgebern. Mit den Riem Arcaden gibt es hier auch ein **echtes**

**Shopping- und Lifestyle-Paradies** mit zahlreichen Boutiquen, Restaurants, Cafés, einem Hotel, Ärzten und einem ökumenischen Kirchenzentrum. Wer urbanes Leben in der direkten Nachbarschaft genießen möchte, muss dafür also nicht einmal in die Münchner Innenstadt fahren – obwohl die Wege dorthin dank **guter S- und U-Bahn-Anbindung** kurz und bequem sind. Über die A 94 gelangt man mit dem Pkw zudem in alle Richtungen um München herum.

Junge Familien wissen den Stadtteil dank der guten Angebote an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sehr zu schätzen. Groß und Klein können im 210 Hektar großen Landschaftspark, dem **ehemaligen Gelände der Bundesgartenschau**, herrlich entspannen oder Abenteuer erleben: beim Schwimmen im erfrischenden Riemer See, beim Rodeln im Winter oder beim Joggen oder Radeln im idyllischen Riemer Wäldchen. Besonderen Freizeitwert für Pferdefreunde bieten auch die Galopprennbahn und die Stallungen rund um das Gelände. Golfer kommen auf den **Golfanlagen in Riem und Aschheim** auf ihre Kosten.



### ANBINDUNG

S-Bahn-Haltestelle Riem	ca. 350 m	ca. 5 Min.
Marienplatz	ca. 8 km	ca. 18 Min.
Flughafen	ca. 30 km	ca. 30 Min.

### TÄGLICHER BEDARF

Supermarkt	ca. 1,7 km	ca. 6 Min.
Bäckerei	ca. 350 m	ca. 3 Min.
Apotheke	ca. 1,7 km	ca. 6 Min.
Riem Arcaden	ca. 1,7 km	ca. 6 Min.
Ärzte	ca. 1,7 km	ca. 6 Min.

### KINDER UND BILDUNG

Kinderkrippe	ca. 300 m	ca. 3 Min.
Grundschule	ca. 300 m	ca. 3 Min.
Gymnasium/Realschule	ca. 800 m	ca. 5 Min.

### KULTUR UND FREIZEIT

Riemer Park	ca. 2 km	ca. 10 Min.
Galopprennbahn	ca. 500 m	ca. 4 Min.
Golfzentrum Riem	ca. 400 m	ca. 1 Min.
Sportverein	ca. 750 m	ca. 3 Min.



Direkte Nachbarschaft



Direkte Nachbarschaft

### In bester Nachbarschaft.

Das Neubau-Mehrfamilienhaus entsteht in der Graf-Lehndorff-Straße in Riem, inmitten einer Nachbarschaft aus **gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern**. Hier lebt es sich ruhig, entspannt und mit einer ausgezeichneten Infrastruktur in nächster Nähe. Die S-Bahn-**Haltestelle Riem ist zu Fuß nur rund fünf Minuten** entfernt und garantiert kurze Wege in die Münchner Innenstadt, auch eine Bushaltestelle ist ganz in der Nähe.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Apotheke, Supermarkt, Drogerie und Post befinden sich in einem Umkreis von rund zwei Kilometern um die Immobilie. Auch einige Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen sind vor Ort.

In den **Dorfkern von Riem** und damit zu **urigen Wirtshäusern** ist es ebenfalls nur ein kurzer Weg. Die Riem Arcaden sind rund 2 Kilometer entfernt und garantieren ein abwechslungsreiches Shopping-Erlebnis. In der Messestadt gibt es ein **exzellentes Angebot an Veranstaltungen** und attraktiven Arbeitgebern.

Familien mit kleinen Kindern werden den kurzen Fußweg zu Kinderkrippe und Grundschule zu schätzen wissen. Außerdem ist es ein **Katzensprung zu tollen Freizeitmöglichkeiten** rund um die Galopprennbahn, den Golf-Zentren Riem und Aschheim und natürlich dem herrlichen Landschaftspark mit Badesee und verschiedenen Sportangeboten.



### Riem lädt Sie ein.

Entdecken Sie urbanen Trubel in der Messestadt und den Riem Arcaden, traumhafte Idylle im Riemer Park oder attraktiven Pferdesport in der Galopprennbahn – was darf es heute sein?



Arcaden



Nachbarschaft



Riemer See

## Wohnungen mit dem gewissen Etwas. Für Singles, Paare und Familien.

Insgesamt **acht Wohnungen erfüllen die hohen Ansprüche** an modernes Wohnen von Singles und Paaren jeder Altersklasse sowie Familien. Bereits von außen überzeugt das Mehrfamilienhaus mit einer zeitlos eleganten Architektur und offener Gestaltung.

Teils bodentiefe Fenster und sonnige **Terrassen, französische Balkone** sowie herrliche **Dachterrassen** schmücken das Gebäude. Sie lassen viel Helligkeit in die Wohnungen und ermöglichen den Bewohnern erholsame Stunden im Freien – sei es für ein Essen im Kreise der Liebsten, eine **Yoga-Einheit am Morgen oder einen Sundowner in den Abendstunden.**

Die Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen verteilen sich über Erd-, Ober- und Dachgeschoss und verfügen über Wohnflächen zwischen **ca. 50 und rund 75 m<sup>2</sup>.**

**Im Erdgeschoss** gibt es zwei Maisonette-Wohnungen mit praktischen Hobbykellern im Untergeschoss, diese Räume sind eine **geniale Erweiterung der Erdgeschoss-Wohnungen.** Die eine Wohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> verfügt über zwei Hobbykeller, die andere Wohnung mit rund 74 m<sup>2</sup> bietet Ihnen einen Hobbykeller.

Außerdem befindet sich eine gut geschnittene Gartenwohnung mit fast 75 m<sup>2</sup> und drei Zimmern im Erdgeschoss. In hellen Räumlichkeiten und einem tollen, großen Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche kann sich ein Paar oder eine kleine Familie nach Lust und Laune ausbreiten.

Im **Obergeschoss stehen drei hübsche Wohnungen** mit zwei bzw. drei Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 50 und rund 72 m<sup>2</sup> bereit. Sie zeichnen sich durch eine praktische Raumaufteilung in Wohn- und Schlaftrakt, einladende Dielen mit praktischen Garderoben sowie hochwertig ausgestattete Bäder mit bodengleichen Duschen und/oder Wannen aus. Auf französischen Balkonen können Sie Sonne satt genießen.

Echte **Highlights hat das Dachgeschoss** zu bieten. Zwei Wohnungen mit herrlichen Dachterrassen und luftigen Galerien bieten in zwei bis drei Zimmern und auf Wohnflächen zwischen ca. 56 und rund 65 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Galerien verwöhnen die Räume mit viel Licht, Weite und einer Portion Luxus. Dort können Sie eine traumhafte Bibliothek, ein luftiges Atelier oder einen kreativen Arbeitsplatz einrichten – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.



## Spannender und erholsamer Münchner Osten.

Kaum ein Münchner Stadtteil schafft es, seine ursprünglich ländlichen Strukturen mit modernem Leben so wunderbar zu vereinen wie Riem.



Riemer Park



Galopprennbahn



Ortskern

## Heimkommen, den Alltag hinter sich lassen ...

Sie suchen eine gemütliche Rückzugsinsel und wunderbare Kulisse für Ihr Leben: Komfortabel leben in rundum schönen Wohnungen in Riem!



Nachbarschaft



Nachbarschaft

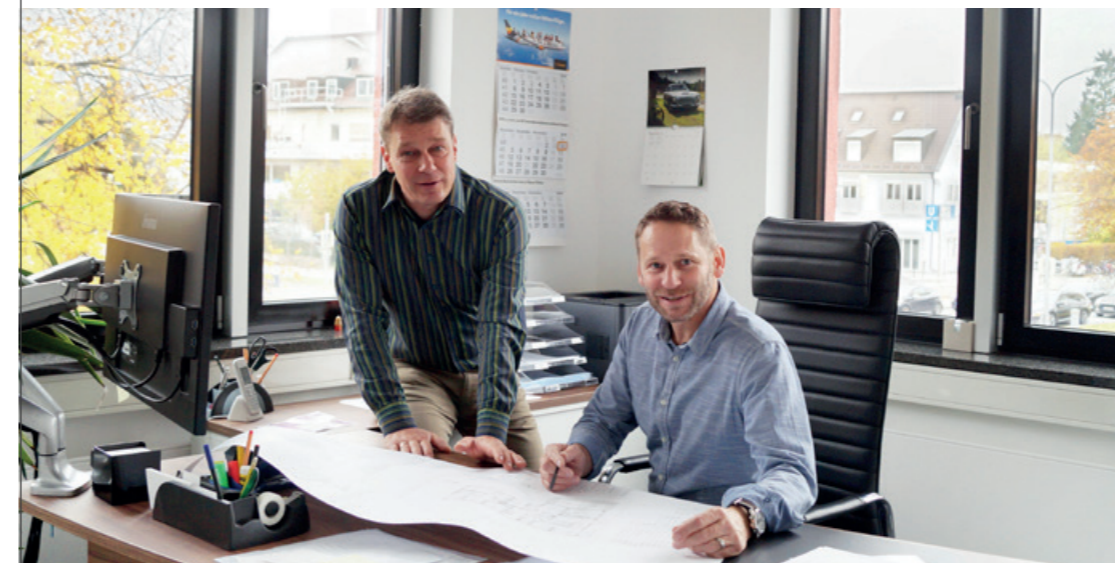


S-Bahn Riem





Abwechslung in nächster Nähe



 immobauprojekt

### Bauträger und 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 und Torsten Kässner  
Geschäftsführende Gesellschafter

[www.immobauprojekt.com](http://www.immobauprojekt.com)



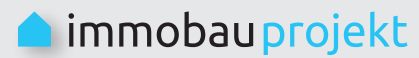
# Geborgenheit ist die Oase des Glücks.

Franz Schmidberger, deutscher Publizist

**GRAF  
LEHNDORFF**  
lebendiges riem



BAUTRÄGER



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

**immobau projekt gmbh**

✉ [info@immobauprojekt.com](mailto:info@immobauprojekt.com)

🌐 [www.immobauprojekt.com](http://www.immobauprojekt.com)