

VOGESENE

ACHT EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN





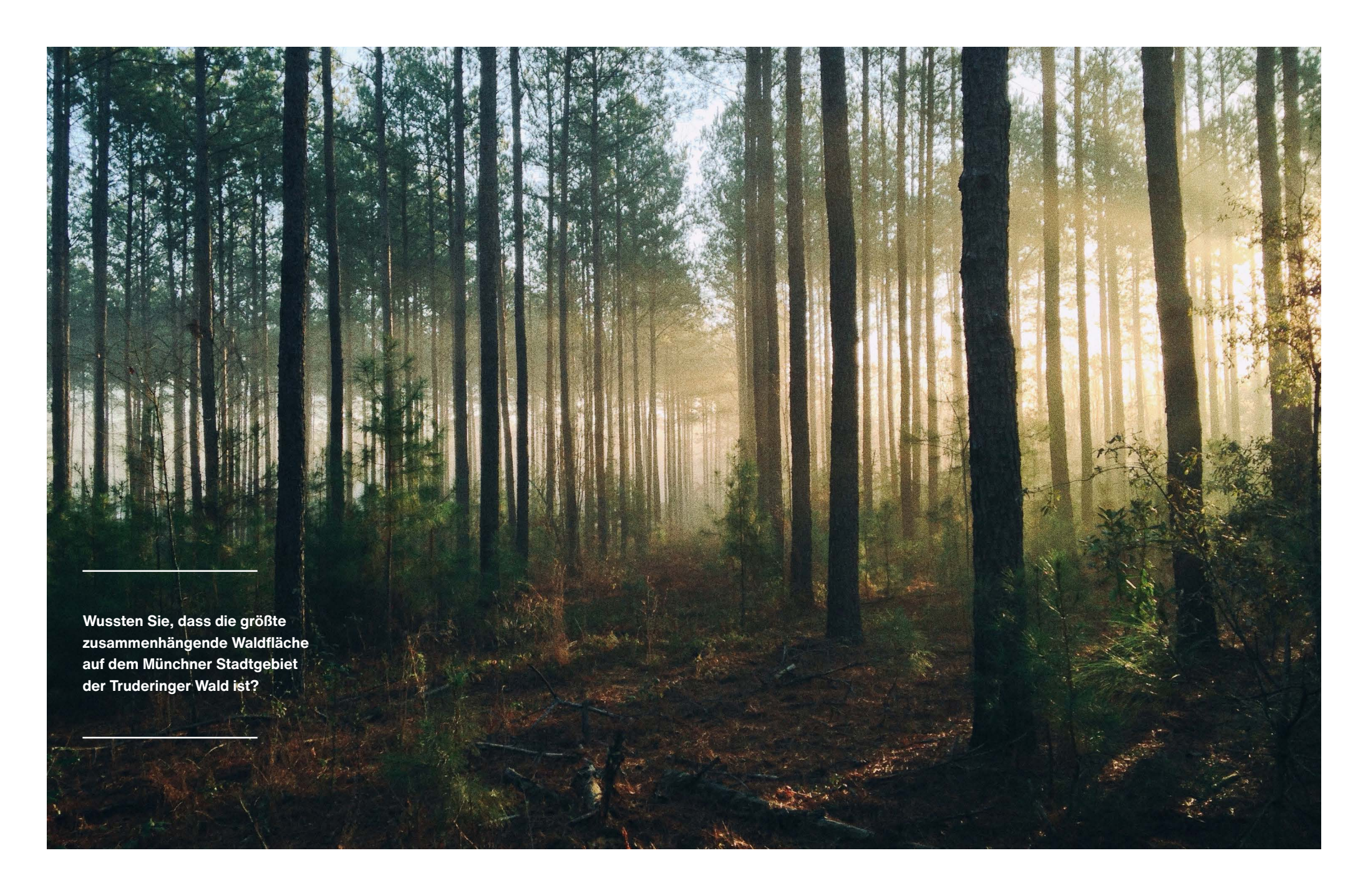
INHALT

Auf einen Blick	3
In der Stadt Zuhause und die Ruhe genießen	5
Lageplan	6
Hier will ich wohnen	7
Wohnhighlights	14
Wohn-/Nutzflächen	15
Wohnung 7	16
Wohnung 8	17
Garage / Keller	18
Ihre Partner	19

AUF EINEN BLICK



- 1.000 m² Grundstück
- Insgesamt ca. 639 m² Wohnfläche
- Etagenanzahl 3 (E + 1 + DG)
- 8 Wohnungseigentumseinheiten
- Sondernutzungsrechte im Garten
- Bezug voraussichtlich Anfang 2022
- Moderne Gasbrennwerttechnik mit Solarunterstützung
- Ausstattung modern und gehoben
- Personenaufzug
- 8 Tiefgaragen-Einzelstellplätze

A photograph of a dense forest with tall, thin trees and sunlight filtering through the canopy. The scene is captured from a low angle, looking down a path or clearing. The trees are mostly deciduous, with some evergreens visible in the background. The ground is covered in fallen leaves and branches. The lighting is warm and golden, suggesting late afternoon or early morning. The overall mood is serene and peaceful.

Wussten Sie, dass die größte
zusammenhängende Waldfläche
auf dem Münchner Stadtgebiet
der Truderinger Wald ist?

IN DER STADT ZUHAUSE UND DIE RUHE GENIESSEN

Der Stadtteil Trudering ist urban in den Münchner Osten eingebunden, hat sich aber in Teilen seinen dörflichen Charakter und seinen Gartenstadtcharakter erhalten. In vielen Ecken Truderings sind noch die Spuren des einstigen Dorfes zu erkennen, das auf eine 1.200-jährige Geschichte zurückblicken kann. Vor allem in der Empelstraße lässt sich noch das ein oder andere stattliche Bauernhaus entdecken.

Trudering war schon immer ein bevorzugter Wohnstandort und das ist der Stadtteil heute noch. So war es bereits um das Jahr 1890, wo dort ein verstärkter Zuzug städtisch geprägter Bevölkerungsschichten, insbesondere von Geschäftsleuten aus dem Stadtteil Haidhausen, zu verzeichnen war.

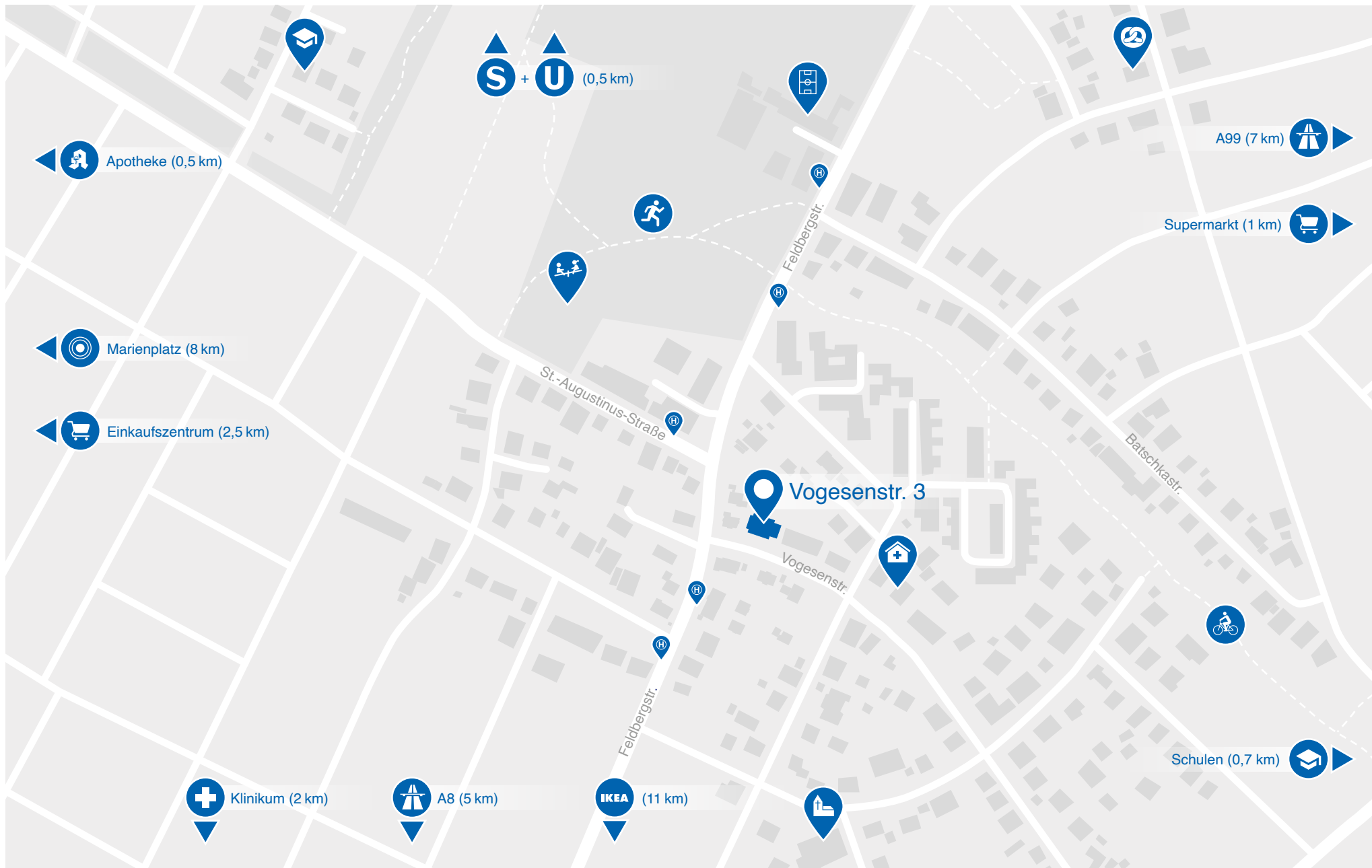
In der Gunst der Bürger mischt inzwischen Trudering, seit dem Umzug des Flughafen Münchens nach Erding, weit oben mit. Auch vielleicht deswegen, weil der Stadtteil mehr Abwechslung zu bieten hat, als so manch anderer Stadtteil in München.

Üppige weitläufige Grün- und Erholungsflächen, wie beispielsweise der Ostpark, der Riemer Park oder das angrenzende „Haarer Holz“ bzw. „Solalinder Holz“ laden unmittelbar zu verschiedenen Freizeitaktivitäten ein. Tatsächlich gibt es hier auch den ein oder anderen kleinen Badesees.

Die bei so vielen Münchner beliebte Einkaufsmeile in der Messestadt Riem, nämlich den „Riem Arcaden“, hat der „Truderinger“ zum Bummeln und Einkaufen sozusagen fast vor der Haustüre, wenn es mal nicht in die Innenstadt gehen soll.

Apropos Innenstadt: Die S-Bahnen S6 und S4 (Richtung Ebersberg) verlaufen nördlich zur Wasserburger Landstraße und führen mit Ihren Haltestellen vom alten Ortskern, in der Truderinger Straße, direkt in die Münchener Altstadt. Dort, gleich um die Ecke, befindet sich auch die U-Bahn (U2), die ebenso schnell die Münchner Innenstadt ansteuert.

Mit dem Auto ist man in Kürze auf der Ringautobahn (A99) in Richtung zu den Autobahndrehkreuzen im Münchner Norden bzw. im Münchner Süden.



S + U (0,5 km)

Apotheke (0,5 km)

A99 (7 km)

Supermarkt (1 km)

Marienplatz (8 km)

Einkaufszentrum (2,5 km)

Klinikum (2 km)

A8 (5 km)

IKEA (11 km)

Schulen (0,7 km)

Vogesenstr. 3

St.-Augustinus-Straße

Feldbergstr.

Vogesenstr.

Batschkastr.

HIER WILL ICH WOHNEN

Die Vogesenstraße hat Ihren Namen von dem wunderschönen und kontrastreichen französischen Mittelgebirge in Ostfrankreich, in der Region Elsass – im Französischen „Les Vosges“ genannt. Eine großartige Adresse zum Wohnen und eine vielversprechende Lage in Trudering.

Auch hier dürfen Sie viel von uns erwarten:

Eine ansprechende Architektur, hohe Qualitätsansprüche, ausgewählte Materialien und nicht zuletzt tolle Grundrisse.

Die nahe gelegene Feldbergstraße ist als Geschwindigkeitszone 30 verkehrsberuhigt und hat nicht weit entfernt eine Haltestelle, von wo aus der Bus zur nahe gelegenen S-Bahn bzw. zur U-Bahnhaltestelle Trudering fährt. Dort befindet sich im Übrigen auch der Ortskern von Trudering mit einer Reihe von Ladengeschäften in einem angenehmen und nicht hektischen Umfeld.

Die langläufige Wasserburger Landstraße bietet ebenso weitere vielzählige Einkaufsmöglichkeiten jeder Art und erstreckt sich von der östlich gelegenen Gemeinde Haar bis zum Stadtteil Berg am Laim.

Auch das über die Stadtteilgrenze hinaus bekannte Kulturzentrum in Trudering ist nur ein kleiner Spaziergang von der Vogesenstraße entfernt. Mit diesem Kulturzentrum hat der Stadtteil eine Veranstaltungsstätte, in der oftmals sehr interessante Events und Ausstellungen im kleinen Format stattfinden. Von der Vernissage bis zum Konzert, vom Kabarettabend bis zum Workshop.

Beste Materialien und eine geschmackvolle Zusammenstellung charakterisieren die Ausstattung der Wohnungen.





Mit durchdachten Grundrissen und teilweise eigenem Gartenanteil bzw. Dachterrasse bieten die 8 Wohnungen ihren Eigentümern ein komfortables Zuhause.

**Im Münchner Stadtteil Trudering
genießt man die Ruhe, die Natur
und die Nähe zur lebhaften Innen-
stadt.**

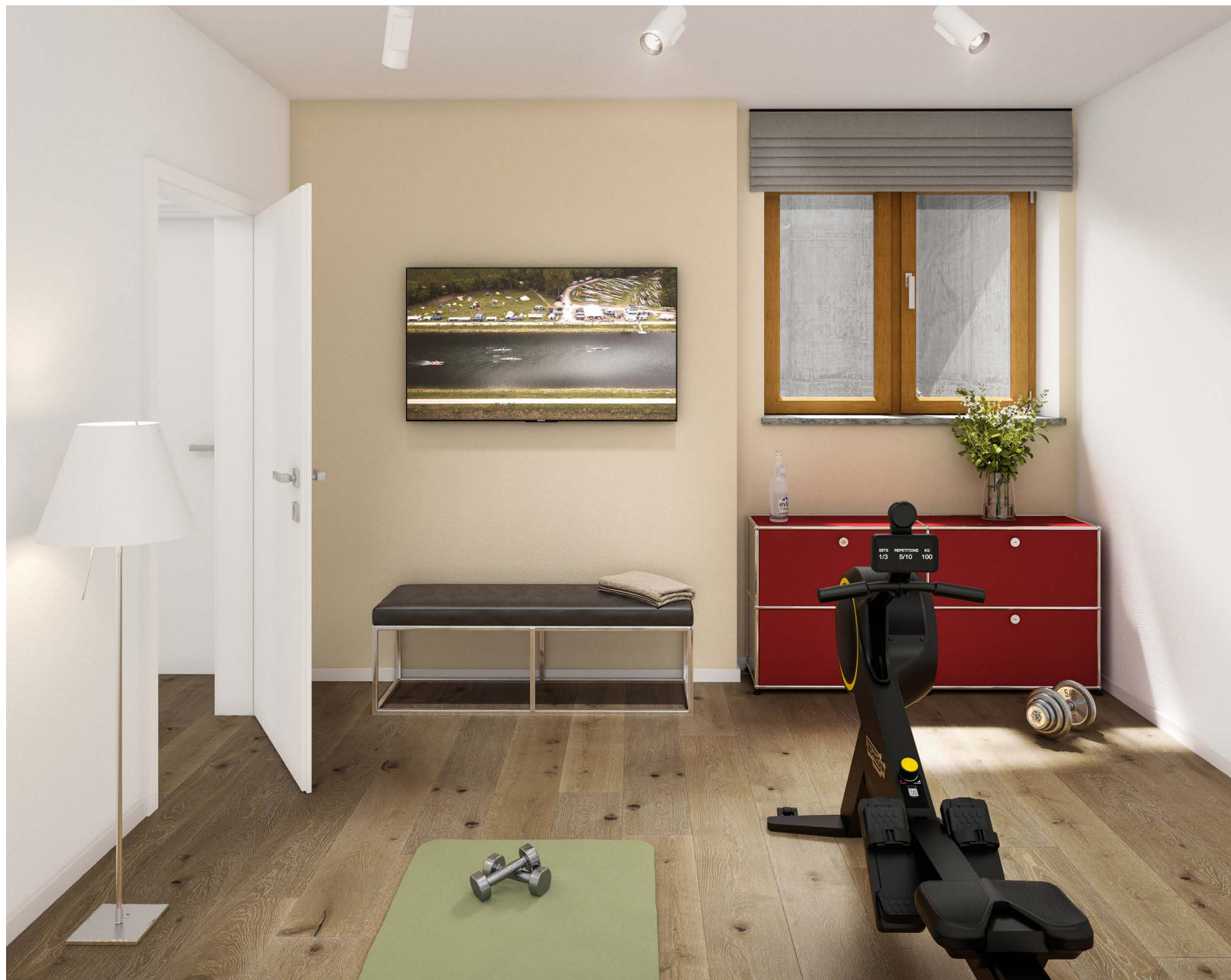




Lichtdurchflutete Räume bieten den perfekten Raum für geschmackvolle Einrichtung verschiedener Stilrichtungen.

**Eintreten und zuhause fühlen. Ein
einladendes Ambiente vermittelt
sofort ein angenehmes Wohnge-
fühl.**





**Mit ihrem hochwertigen Charakter
eröffnen auch die Räume im Sou-
terrain individuelle Nutzungsmög-
lichkeiten.**

WOHNHIGHLIGHTS

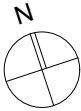
- Hochwertige Ziegelbauweise
- Umweltfreundliche Energietechnik mit Gasbrennwerttechnik und Solarunterstützung
- Moderne und ansprechende Architektur
- Dachgeschoss- und Erdgeschosswohnungen mit jeweils zwei Terrassen
- Wohnräume mit großzügigen Fenster-, Fenstertüren und/oder Glaselemente in hochwertigster Aluminium-Holz- Ausführung mit 3-fach-Isolierverglasung
- Mehrschichtige geölte oder lackierte Landhausdielen als Mehrschichtparkett mit weißen modernen Holzsockelleisten
- Fußbodenheizung
- Bäder zusätzlich mit Badheizkörper für Handtücher
- Personenaufzug durch alle Etagen
- Stumpf einschlagende Innentüren
- Treppenhaus mit ausgesuchten Natursteinbelag
- Bodengleich geflieste Duschen oder superflache Duschtassen
- Moderne, qualitative Marken-Badausstattung wie z. B. Herzbach Design IX, Kaldewei, Kermi
- Formschöne Wand- und Bodenfliesen von Villeroy und Boch mit eleganter Fugenausbildung
- Alle Rollläden in Aluminium oder modernen Textilsonnenschutz jeweils mit Elektroantrieb
- Elektro-Schalterprogramm in reinem Weiß und in zeitgemäßen geradlinigen Design
- „Smarthome“ in allen Wohnungen mit KNX-BUS System inklusive multifunktionales Bediengerät
- Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Stromanschlussmöglichkeit
- Erdgeschosswohnungen mit großzügigen Privatgartenanteilen (Sondernutzungsrechte)

WOHN-/NUTZFLÄCHEN

Bezeichnung	Etage	Wohnfläche (m²)	Wohn-/ Nutzfläche (m²)	Wohnungstyp
Wohnung 1* zzgl. Sondernutzungsrecht	EG Garten	125,62	137,78 ca. 299,00	verkauft
Wohnung 2 zzgl. Sondernutzungsrecht	EG Garten	118,29	130,74 ca. 143,00	3-Zimmer zzgl. Souterrain
Wohnung 3 zzgl. Sondernutzungsrecht	EG Garten	72,81	78,86 ca. 31,00	verkauft
Wohnung 4*	1. OG	74,02	83,54	3-Zimmer
Wohnung 5	1. OG	74,46	82,23	3-Zimmer
Wohnung 6	1. OG	49,21	57,63	verkauft
Wohnung 7*	2. OG / DG	58,68	84,13	2-Zimmer
Wohnung 8	2. OG / DG	65,64	94,75	2-Zimmer
TG—Einzelstellplatz	UG			8 Stellplätze

Anmerkung zur Flächenaufstellung der Vogesenstraße 3:
Die Wohnfläche ist eine „Nettowohnfläche“. Das heißt, Flächen beinhalten bereits einen Putzabzug. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der gesetzlichen Wohnflächenverordnung (WoFlV); Terrassen im Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie Balkone werden hier jeweils hälftig zum Ansatz gebracht. Die Flächenangaben sind ohne Gewähr. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens bzw. in der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Souterrainflächen sind nach BayBo keine Aufenthaltsräume. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen eigenen Gartenanteil (Sondernutzungsrecht).
* Barrierefreie Wohnung (gemäß BayBO)





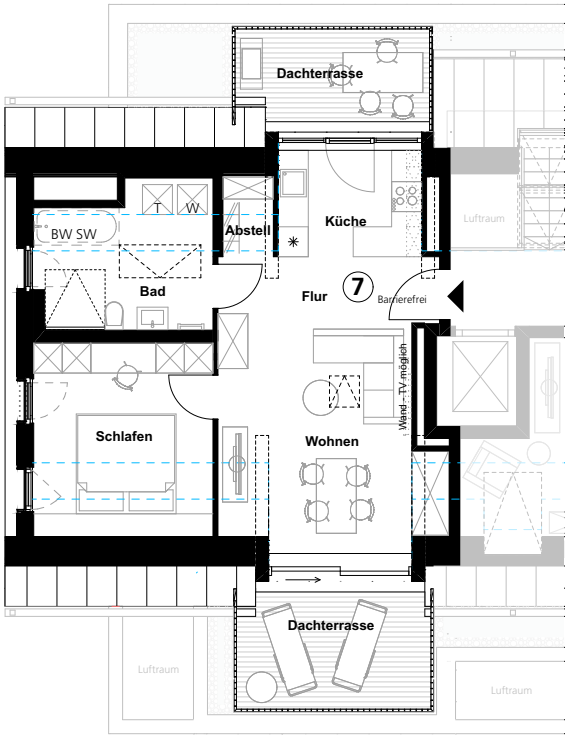
WOHNUNG 7

OG 2, DG rechts, inkl. 2 Dachterrassen, barrierefrei

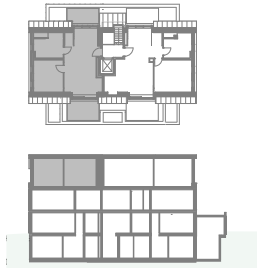
FLÄCHENAUFSTELLUNG

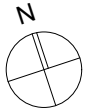
2. Obergeschoss / DG	Wohnfläche (m²)	Wohn-/Nutzfläche (m²)
Wohnen / Essen / Küche	24,08	25,95
Schlafen	11,32	17,55
Bad	8,10	9,34
Flur	5,60	5,60
Abstellraum	0,85	2,15
Terrasse 1 (1/2 zur Wohnfläche)	3,87	7,74
Terrasse 2 (1/2 zur Wohnfläche)	4,86	9,73
Summe	58,68	78,06
Untergeschoss		
Keller	0,00	6,07
Summe	0,00	6,07
Gesamtsumme	58,68	84,13

DACHGESCHOSS, OG 2



LAGE IM HAUS





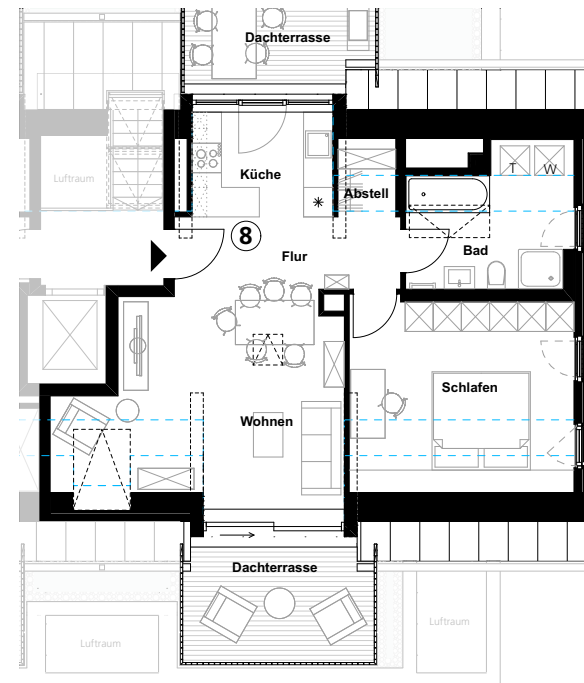
WOHNUNG 8

OG 2, DG rechts inkl. 2 Dachterrassen

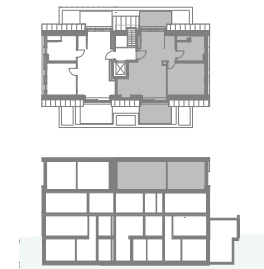
FLÄCHENAUFSTELLUNG

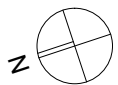
2. Obergeschoss / DG	Wohnfläche (m²)	Wohn-/Nutzfläche (m²)
Wohnen / Essen / Küche	33,60	37,85
Schlafen	14,57	22,13
Bad	7,72	8,91
Abstellraum	1,02	2,53
Terrasse 1 (1/2 zur Wohnfläche)	3,87	7,74
Terrasse 2 (1/2 zur Wohnfläche)	4,86	9,73
Summe	65,64	88,89
Untergeschoss		
Keller	0,00	5,86
Summe	0,00	5,86
Gesamtsumme	65,64	94,75

DACHGESCHOSS, OG 2



LAGE IM HAUS





GARAGE / KELLER



Grundrisse nicht Maßstabgerecht. Bei der Möblierung handelt es sich um ein Beispiel, sie dient nur illustrativen Zwecken.

IHRE PARTNER



Adrian Hönninger,
Geschäftsführer
Hönninger Wohnbau GmbH

HÖNNINGER WOHNBAU GmbH

Die Hönninger Wohnbau GmbH ist eine Tochter der traditionsreichen Münchner Bauunternehmung E. Hönninger. Die Bauunternehmung mit Sitz in Kirchseeon bei München besteht seit 1947 und wird in der dritten Generation familiengeführt.

Dieser Hintergrund garantiert eine hervorragende Kenntnis des Münchner Bau- und Immobilienmarktes und eine handwerklich hochwertige und termingerechte Umsetzung Ihrer Baumaßnahme.

Unser oberstes Ziel bei der Auswahl der Grundstücke, bei der Planung und bei der Ausführung ist die Zufriedenheit unserer Kunden.

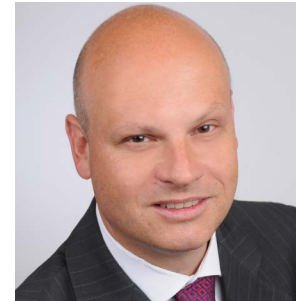
Unser Team aus Fachleuten und die besten Handwerksbetriebe aus der Region garantieren einen guten Bauablauf und ein hochwertiges Bauergebnis.

IMMOVALERE e.K.

IMMOVALERE ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Münchener Unternehmen im Bereich der Immobilienprojektentwicklung. Chancen erkennen, kreative Ideen entwickeln und zielorientiert realisieren, ist die Triebfeder und Klammer des täglichen Denkens und Handelns der IMMOVALERE.

Die Konzepte und Strategien beruhen immer auf einem ganzheitlichen und systematischen Ansatz und präsentieren sich als logische Verknüpfung durch alle Handlungsebenen.

Unsere langjährige Erfahrung und die errungenen Kompetenzen helfen uns den Anspruch zu erfüllen, der sich in unserer täglichen Arbeit stellt. Dabei steht der Qualitätsbegriff immer an oberster Stelle und nur so gelingt es uns, beständige Werte zu schaffen sowie langfristig erfolgreich zu sein.



Ralf Michael Mejovsek,
Inhaber Immovalere e.K.

Weitere Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei:

IMMOVALERE e.K.
Hirschgartenallee 34
80639 München

info@immovalere.de
+ 49 (0)89 379 181 650
www.immovalere.de

Ansprechpartner für den Verkauf:
Ralf Mejovsek

Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés. Spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Darstellungen, Perspektiven und Außengestaltungen der Immobilie, die Freiflächen und die Grünflächen sowie deren Farbgestaltung sind nur unverbindliche Vorschläge des Illustrators und dienen nur illustrativen Zwecken. Gleiches gilt für dargestellte Möbel, Mobilien, Einrichtungsgegenstände, Kücheneinbauten sowie Bepflanzungen. Insbesondere wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei der Visualisierungen der Gebäudeansichten die Nachbarbebauung unberücksichtigt ist. (Produkt-)Abbildungen haben illustrativen Charakter und sind in Art und Umfang beispielhaft. Zur Verfügung gestellte Grundrisse und Schnitte haben grundsätzlich informativen Charakter und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, insbesondere wenn diese nicht maßstabsgerecht sind. Flächen, die mit Dachschrägen überdeckt sind, bedingen je nach Bauausführung teilweise eingeschränkte Stehhöhen. Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der gesetzlichen festgeschriebenen Wohnflächenverordnung. Maßgebend für den Leistungsumfang und die Bauausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die dem Kaufvertrag anhängende Baubeschreibung sowie die dem Kaufvertrag beigelegten Vertragspläne. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Alle Maßangaben sind Circa-Maße.