

WOHNART



GÜNDINGER STRASSE 4

— | MÜNCHEN-LOCHHAUSEN



WOHNART

UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG DES ILLUSTRATORS.



REFERENZ

WOHNART

EIN MODERNES DOPPELHAUS

HÄUSER FÜR HEUTE, MORGEN UND DIE ZUKUNFT: ENTSPANNTES FAMILIENLEBEN AUF VIER EBENEN.

Die beiden Neubau-Doppelhaushälften mit **zauberhaften Privatgärten** im schönen Lochhausen ermöglichen Familien ein entspanntes Wohnerlebnis mit vielen Highlights. Der **zeitlos elegante Architekturstil** mit dezenten Farben und exakten Schnitten wird niemals aus der Mode kommen.

Tolle Details wie bodengleiche Fenster, luftige Dachgauben, Terrassen und Balkone verleihen dem Ensemble einladende Wohnlichkeit und schaffen ein gelungenes Zusammenspiel zwischen Innen und Außen, zwischen Natur und Wohnräumen. Das großzügige Grundstück ermöglicht **viel Privatsphäre** und praktische Grundrisse, die für individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten in den Doppelhaushälften sorgen.

Auf Wohnflächen mit **rund 153 m²** können sich Familien mit Kindern wunderbar ausbreiten – in je **4,5 Zimmern** auf vier Ebenen, **zwei Tageslichtbädern** und großen **Hobbykellern** in den Untergeschossen. Das Herz des familiären Beisammenseins schlägt dabei auf jeden Fall in den herrlichen, sonnenverwöhnten Wohn-Ess-Bereichen mit integrierten Küchen in den Erdgeschossen.

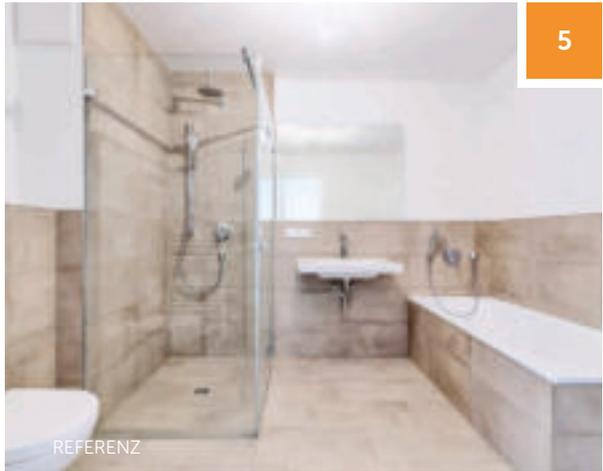
Ob modern oder minimalistisch – zu den gut geschnittenen Wohnbereichen mit eleganten Parkettböden passt einfach jeder Einrichtungsstil. Das Leben nach draußen verlagern können Sie hier natürlich auch: Die **großen Sonnenterrassen** auf den **ca. 277 m² und rund 303 m² großen Grundstücken** bieten viel Platz zum Relaxen, Spielen und Toben, Grillen und Gäste empfangen.

In den **Obergeschossen** der Doppelhaushälften finden Eltern, Kinder und Gäste charmante Rückzugsorte. Helle Schlaf- und Kinderzimmer, gemütliche Balkone und große Familienbäder mit Wannen und bodengleichen Duschen machen den Alltag noch schöner. Die **Dachgeschosse** sind dank der Gauben sehr hell und bieten je einen weiteren großen Schlafräum und ein modernes Badezimmer. Die **hellen Flure** auf diesen Ebenen eignen sich für ruhige **Homeoffice-Arbeitsplätze**.

Und damit noch nicht genug! Das Platzangebot wird durch die praktischen, hellen Hobbykeller in den Untergeschossen noch deutlich erweitert. In der gemeinsamen Tiefgarage auf dem Grundstück stehen Einzelstellplätze mit Stromanschluss für jede Doppelhaushälfte zur Verfügung.



REFERENZ



REFERENZ



FOTO MÖBEL WILLINGER GMBH



REFERENZ



WOHN ART

UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG DES ILLUSTRATORS

AUSSTATTUNG

WOHNGESUND, KOMFORTABEL, SICHER UND ENERGIEEFFIZIENT



2 Doppelhaushälften
in einer attraktiven und
grünen Lage

In nur 9 Minuten mit dem
Fahrrad zum Baden an den
Langwieder See

Durchdachte Auf-
teilung, die jede Einheit
ungemein wohnlich macht

Wertstabil und schön:
Elegante und moderne
Architektur



Geldsparen: moderne
und zukunftsweisende
Wärmepumpe

Fit für die Zukunft:
KfW-Effizienzhaus 55 nach
GEG 2020 in Ziegelmas-
sivbauweise

Viel Tageslicht:
bodentiefe Fenstertüren in
Dreifachverglasung

**Energiesparen mit tollem
Raumklima:** Effizientes
Wohnraumlüftungssystem
mit Wärmerückgewinnung



**Glücksmoment am
Morgen:** Große, komfor-
table Bäder, mit Tageslicht

Hochwertige
Badausstattung mit
bodengleichen Duschen

jedes Haus mit zwei
Bädern und Gäste-WC



**Wertigkeit auf Schritt
und Tritt:** Geöltes Eichen-
parkett als Einzelstabparkett
im Dielenformat in allen
Wohn- und Schlafräumen
sowie im Flur

**Kreativität fast ohne
Grenzen:** Individuelle Fein-
steinzeug- und Fliesen-
auswahl in den Bädern und
Küchen

Stilvoll, weiß lackierte Holz-
türen mit Edelstahlgriffen



Sicher und bequem:
Moderne Video-
Gegensprechanlage
mit Farbdisplay

**Heute wichtiger als je zu-
vor:** TG-Einzelstellplätze
mit Steckdose

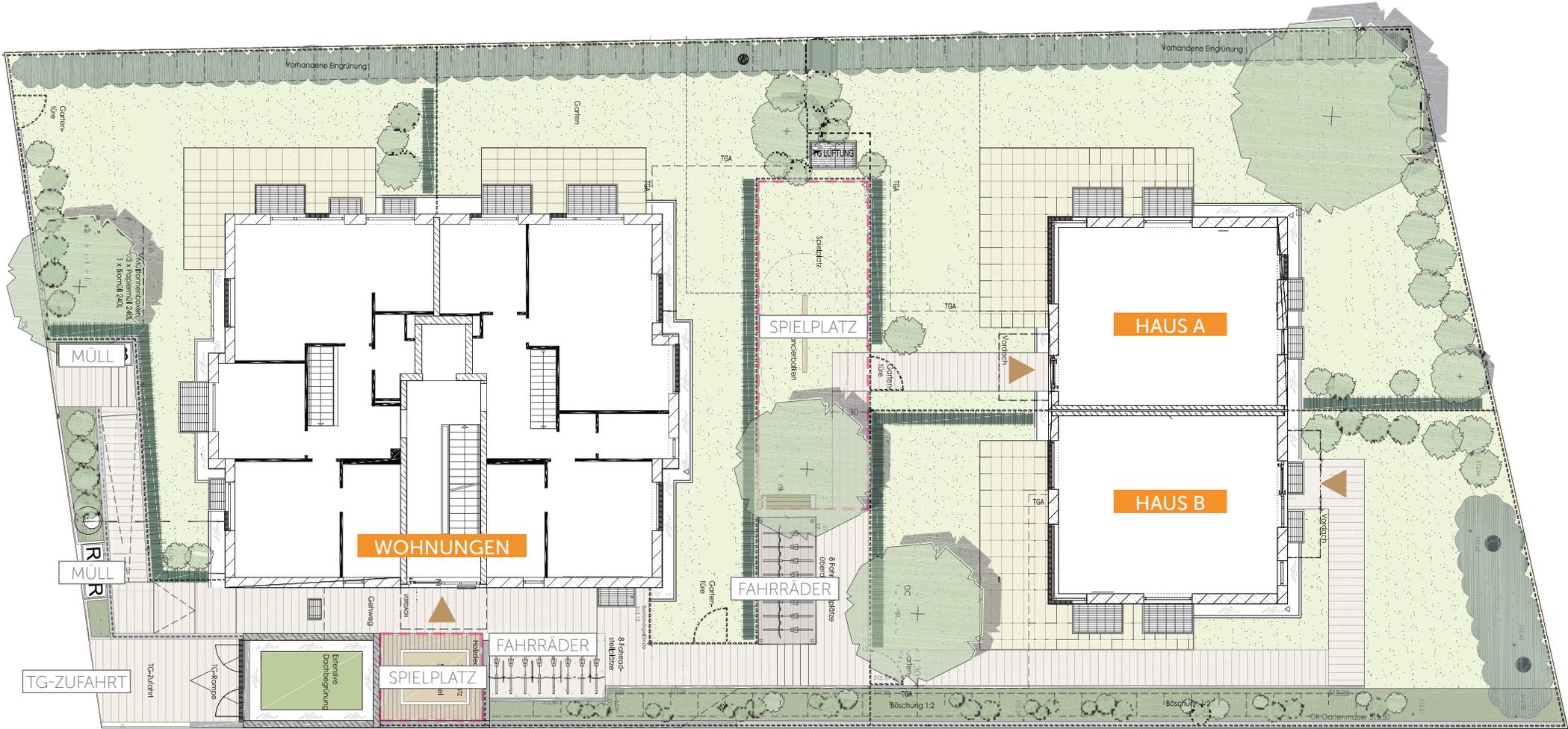
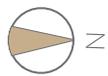
Seit 25 Jahren planen und realisieren wir ausgewählte und
anspruchsvolle Wohnbauprojekte.



WOHN ART

REFERENZ

DAS GRUNDSTÜCK GÜNDINGER STRASSE 4









LAGE

GÜNDINGER STRASSE 4, 81249 MÜNCHEN



Der lebens- und liebenswerte Stadtteil Lochhausen bietet einen sehr hohen Wohnwert. Kein Wunder, genießt man hier doch ein wunderbares Naturidyll direkt vor der Haustür, eine ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege in die Münchner Innenstadt und in das Umland. Genau der richtige Ort für ein entspanntes Familienleben. Es gibt Kindergärten sowie eine Grundschule vor Ort. Ein modernes Gymnasium gibt es im benachbarten Gröbenzell. In der Freizeit haben Klein und Groß dank

der grünen Umgebung und dem regen Vereinsleben in Lochhausen tolle Möglichkeiten. Von Tennis bis Reiten werden zahlreiche Sportarten angeboten. Das beliebte Naherholungsgebiet Aubinger Lohe lädt das ganze Jahr über zum Joggen, Radeln und Schlittenfahren ein. Auch die nahe Langwieder Seenplatte mit dem Birkensee, dem Lußsee und dem Langwieder See ist im Sommer ein echtes Paradies zum Baden und Relaxen. Dorthin führt ein durchgängiger Fahrradweg. Rennradfahrer können sich aufs Fahrrad schwingen und in kurzer Zeit zum Schloss Blütenburg radeln. Auf dem Rückweg lohnt sich ein Abstecher in den Traditionsbiergarten Deutsche Eiche!

IN DIREKTER UMGEBUNG ERWARTEN SIE



Langwieder See (mit dem Rad)	9 min
Aubinger Lohe (mit dem Rad)	10 min
Tennisplatz SV Lochhausen (mit dem Rad)	6 min
Fußballverein 1. SC Gröbenzell (mit dem Rad)	11 Min
Reitschule Birkenhof (mit dem Rad)	6 min
Golfplatz Eschenried (mit dem Auto)	6 Min



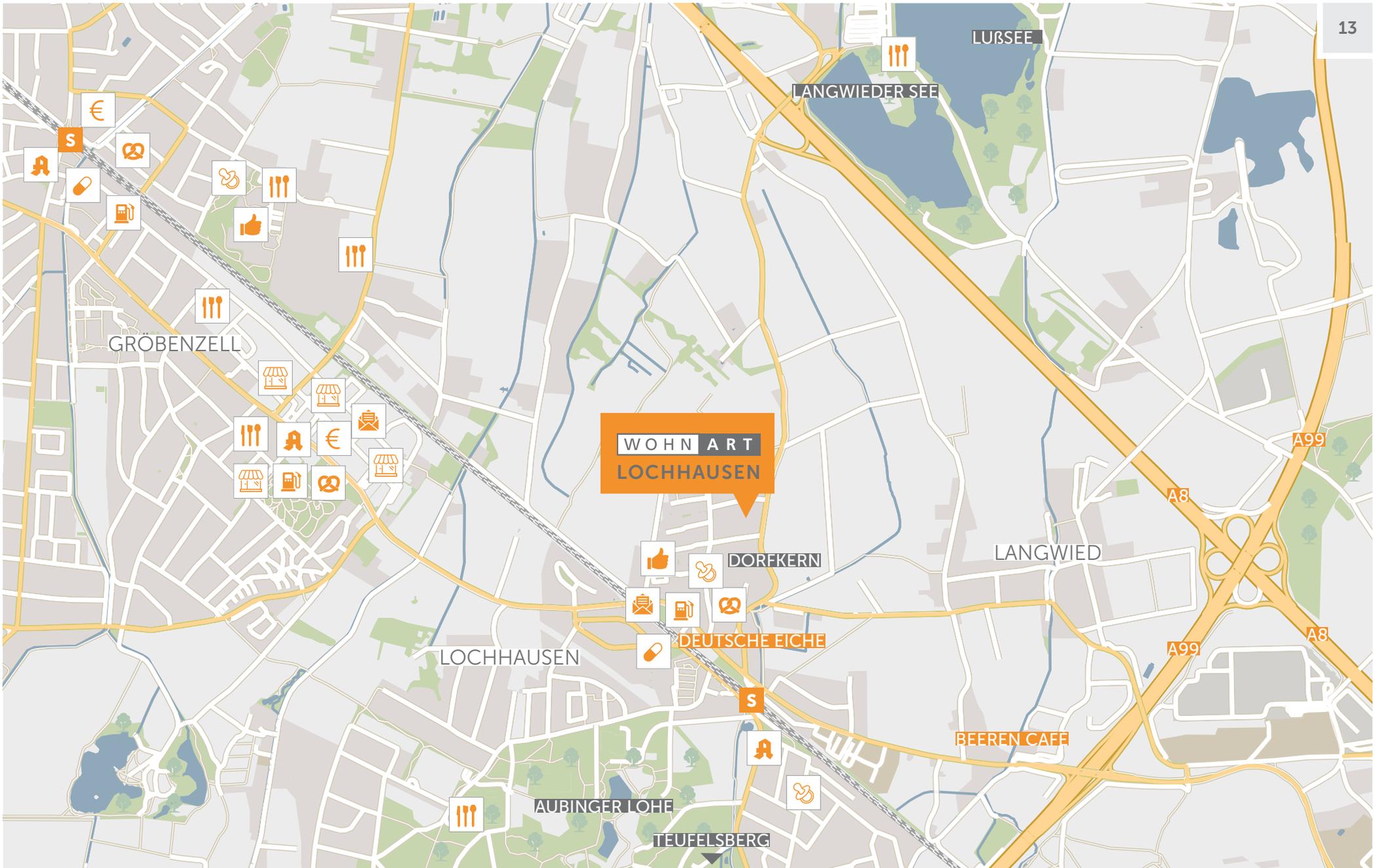
Wirtshaus Deutsche Eiche (zu Fuß)	7 min
Bäcker Café Ranert (zu Fuß)	7 min
Metzgerei Boneberger (zu Fuß)	7 min
Gewerbegebiet Gröbenzell (mit dem Auto)	5 min
Apotheke am Weiher (zu Fuß)	12 min



Gymnasium Gröbenzell (mit dem Rad)	11 min
Grundschule Schubinweg (zu Fuß)	5 min
Kindergarten (zu Fuß)	5 min



S-Bahn Lochhausen (zu Fuß)	9 min
Hbf München (S-Bahn)	25 min
Flughafen München (mit dem Auto)	29 min



AGENDA



EINKAUFEN



SCHULEN



KINDERGÄRTEN



APOTHEKEN



ÄRZTE



RESTAURANTS

WOHN ART



WOHN ART

REFERENZ



REFERENZ

WOHN ART



WOHN ART

FOTO MÖBEL WILLINGER GMBH



DOPPELHAUS HAUS A

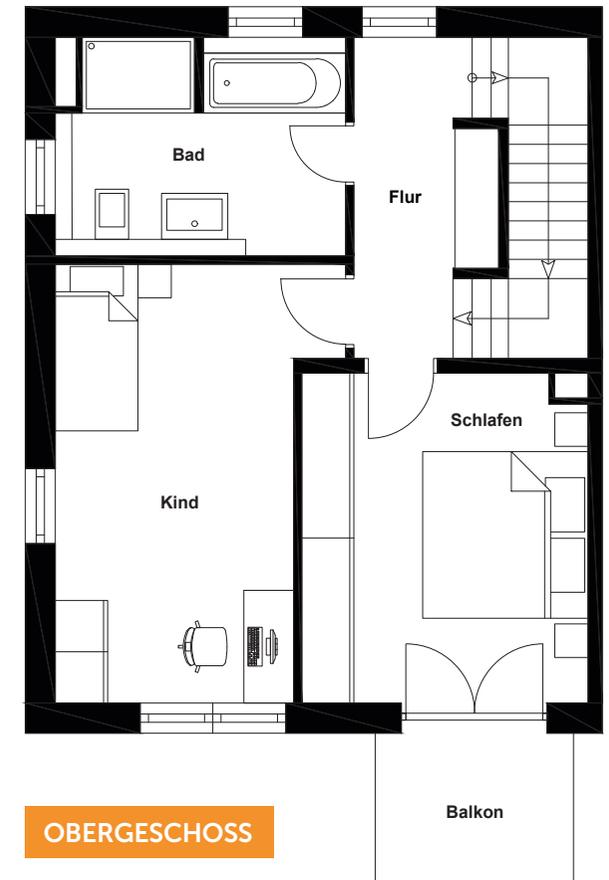
4,5 ZIMMER // MODERNER GRUNDRISS MIT HOBBYRAUM

ERDGESCHOSS

	EG
Wohnen/Essen/Küche	38,26 m ²
Diele	8,28 m ²
WC	3,19 m ²
Terrasse 1/2	13,99 m ²

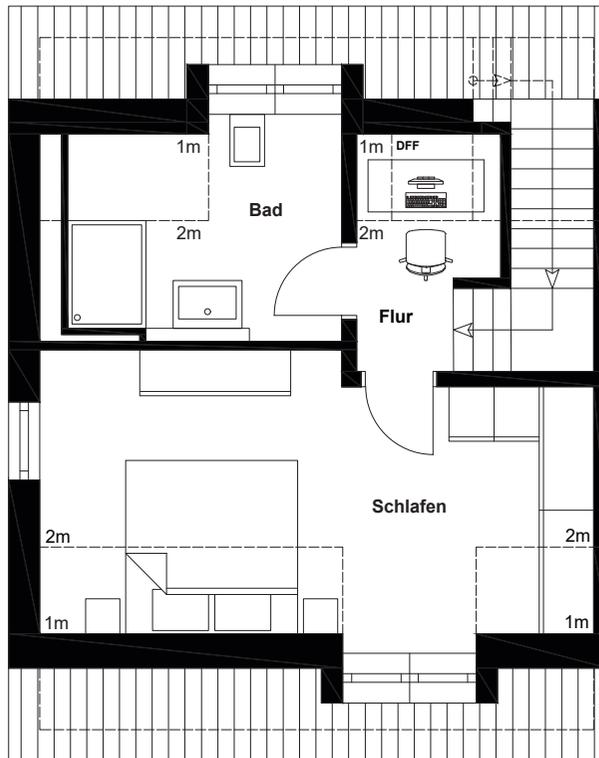
	OG
Bad	8,93 m ²
Kind	16,24 m ²
Flur	5,89 m ²
Schlafen	13,89 m ²
Balkon 1/2	2,16 m ²

Wohnfläche	ca. 153,15 m²
Wohn-/Nutzfläche	ca. 198,01 m²
Grundstück	ca. 303,70 m²



WOHNART

DACHGESCHOSS

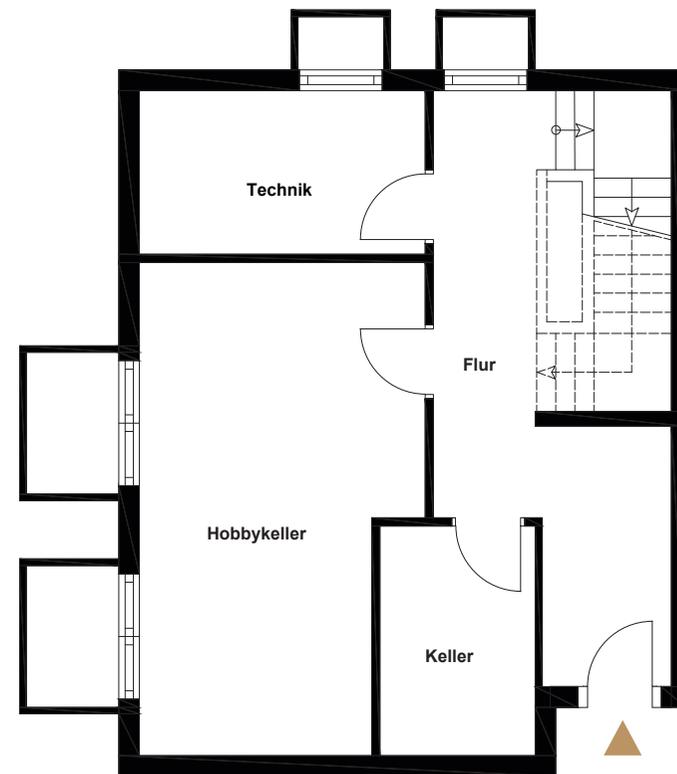


Bad
Flur
Schlafen

DG
8,49 m²
3,60 m²
17,41 m²

Keller
Flur 1/2
Hobbykeller 1/2
Technik

KG
5,17 m²
7,47 m²
9,31 m²
6,77 m²



UNTERGESCHOSS

ZUGANG TG

DOPPELHAUS HAUS B

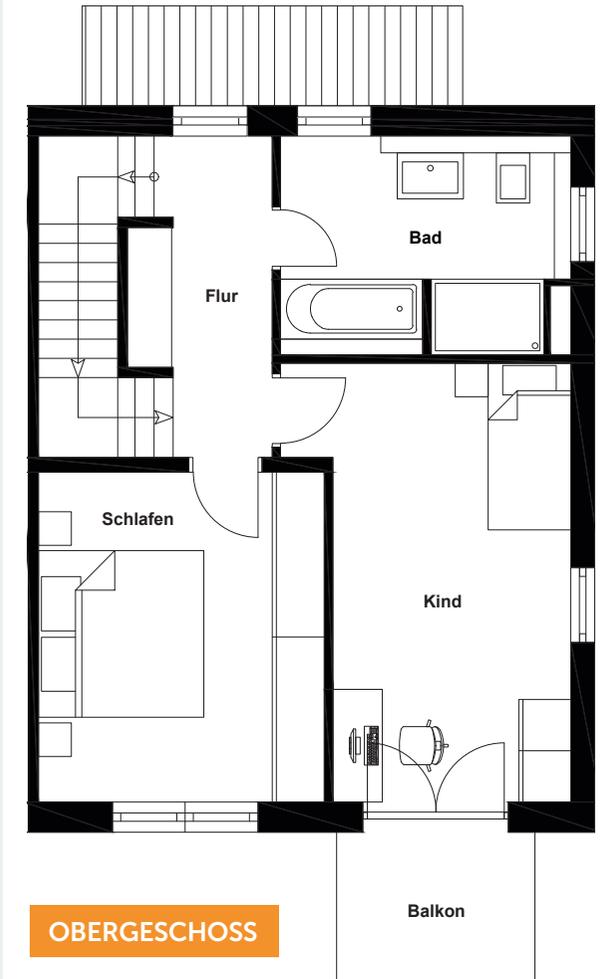
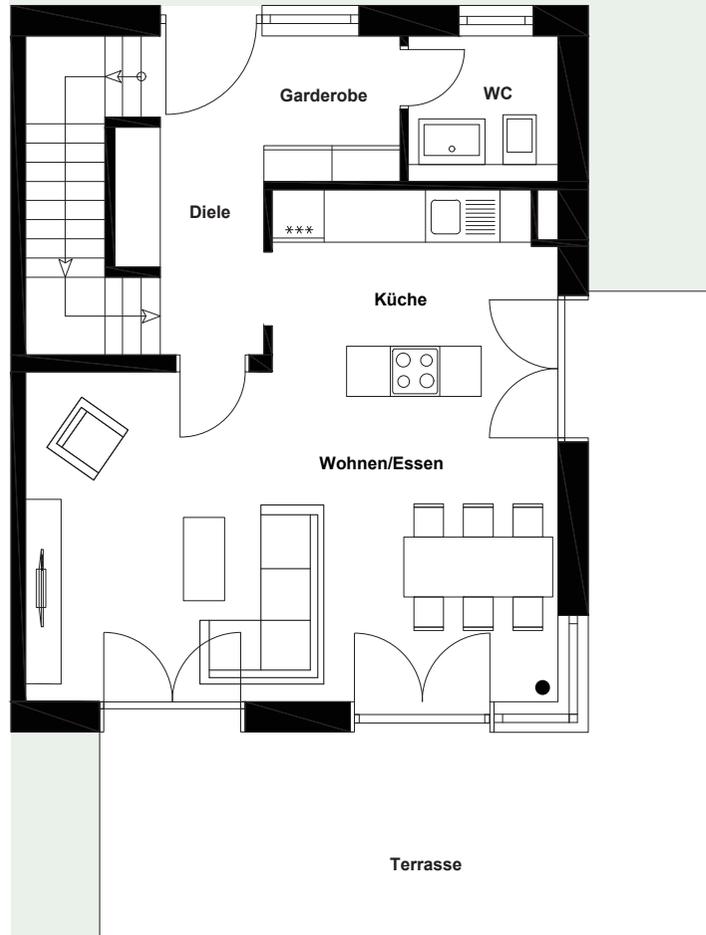
4,5 ZIMMER // KLASSISCHER GRUNDRISS MIT HOBBYRAUM

ERDGESCHOSS

	EG
Wohnen/Essen/Küche	34,00 m ²
Diele	9,06 m ²
WC	3,16 m ²
Terrasse 1/2	13,84 m ²

	OG
Bad	8,77 m ²
Kind	16,24 m ²
Flur	5,89 m ²
Schlafen	13,98 m ²
Balkon 1/2	2,16 m ²

Wohnfläche	ca. 153,44 m²
Wohn-/Nutzfläche	ca. 198,15 m²
Grundstück	ca. 277,40 m²



WOHNART

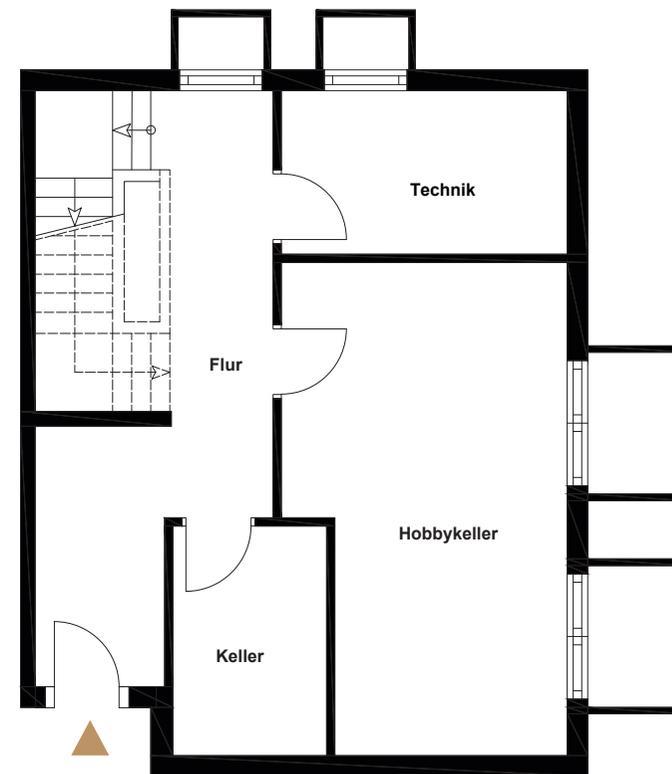
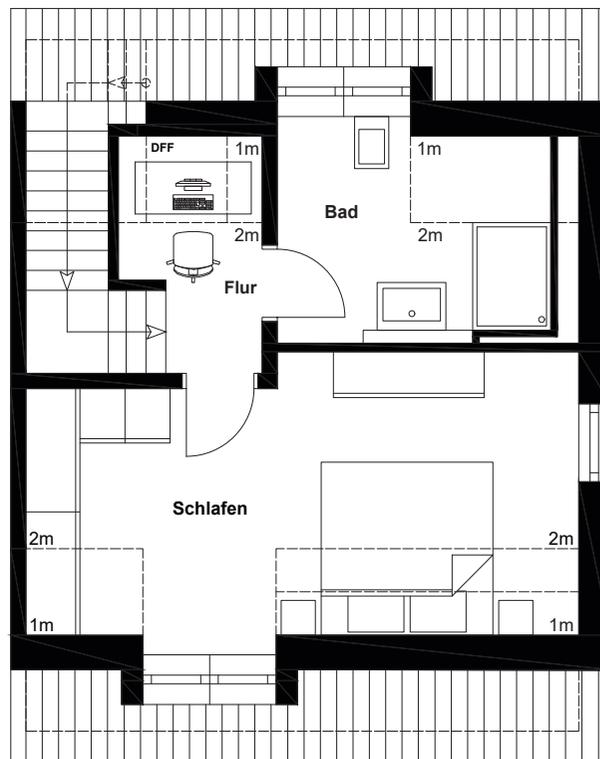
DACHGESCHOSS

Bad
Flur
Schlafen

DG
8,48 m²
3,60 m²
17,49 m²

Keller
Flur 1/2
Hobbykeller 1/2
Technik

KG
5,17 m²
7,47 m²
9,31 m²
6,77 m²



ZUGANG TG

UNTERGESCHOSS

WOHNART



WOHN ART

FOTO MÖBEL WILLINGER GMBH



KELLERGESCHOSS







DIE ART ZU WOHNEN

EINE KLEINE AUSWAHL UNSERER REALISIERTEN PROJEKTE



**EXKLUSIVE WOHNUNGEN
MÜNCHEN-NYPHENBURG**

 90–215 m² Wohnfläche
7 Eigentumswohnungen
Fertigstellung 2016



**FAMILIENWOHNUNGEN
MÜNCHEN-SOLLN**

 88–152 m² Wohnfläche
5 Eigentumswohnungen
Fertigstellung 2018



**EXKLUSIVE WOHNUNGEN
MÜNCHEN-OBERMENZING**

 51–102 m² Wohnfläche
14 Eigentumswohnungen
Fertigstellung 2020



**EXKLUSIVE WOHNUNGEN
MÜNCHEN-SOLLN**

 33–224 m² Wohnfläche
8 Eigentumswohnungen
Fertigstellung 2021

Wir suchen laufend Grundstücke. Geben Sie uns einen Tipp, wo unser nächstes Bauvorhaben starten könnte! Wir machen Grundstücksbesitzern ein faires, individuelles Angebot.



WOHNART Wohnbau GmbH

Oelmüllerstraße 9 | 82166 Gräfelfing

Tel. 089-78 59 69 56 | Fax 089-71 09 08 86



kontakt@wohnart.info | www.wohnart.info

WOHN ART