ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

DACHGESCHOSS MAISONETTE, ENERGIEEFFIZIENZ A+, RUHIG UND GRÜN, Einzug Februar 2025

hochwertige Ziegel-Massiv-Bauweise

Objekt-Nr. OM-315174

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **1.049.500 €**

Ansprechpartner:
Kevin Schwarzenberger
Telefon: 0172 9822839

81245 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	113,61 m²	Etage	2. OG
Nutzfläche	146,93 m²	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Objektbeschreibung

Auf einem 710 m² großen Grundstück in Alt-Aubing wurde ein architektonisch ansprechendes, energieeffizientes und wertstabiles Mehrfamilienhaus in Massivbauweise errichtet.

Die Realisierung des Neubauprojekts liegt in den Händen eines erfolgreichen, soliden und unabhängigen Bauträgers mit über 30 Jahren Erfahrung in der Erstellung von schlüsselfertigen Bauten. Besichtigungen mehrerer Referenzobjekte sind möglich.

Ausstattung

In jeder Phase der Planung dieses Bauvorhabens wurde mit höchster Sorgfalt darauf geachtet, optimale Lösungen zu finden und selbst die kleinsten Details sorgfältig zu berücksichtigen. Das Ergebnis ist ein Wohnraum, der eine durchdachte Raumaufteilung mit einer hochwertigen und ansprechenden Ausstattung kombiniert, um modernen Wohnkomfort zu gewährleisten. Erfahrene Fachfirmen führen die Bau- und Ausbauarbeiten präzise und detailgetreu aus, unter Verwendung normgerechter, hochwertiger Materialien. Die langjährige, erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen dem Bauträger und seinen zuverlässigen Partnern hat sich bereits in zahlreichen Projekten bewährt.

Ökologisches Bauen und Klimaschutz sind heute wesentliche Aspekte moderner Bauprojekte, die nicht nur den Wohnkomfort steigern, sondern auch durch aktive Energieeinsparungen einen positiven Beitrag zum Umweltschutz leisten.

Das Gebäude wird zukunftssicher mit hochdämmenden Energiesparziegeln errichtet, die durch die Kombination aus natürlichen, mineralischen und nachhaltigen Materialien ideale Voraussetzungen für effizientes und dauerhaftes Bauen in massiver Bauweise bieten. Die umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für Heizung und Warmwasser und kommt dabei vollständig ohne fossile Brennstoffe aus. Sie nutzt natürliche Ressourcen optimal, spart Energie und reduziert Emissionen – ein klarer Vorteil für die Umwelt. Die Wohnungen werden durch eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung beheizt. Alle Fenster und Fenstertüren bestehen aus Kunststoff-Mehrkammerprofilen mit Dreifach-Isolierverglasung und sind mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet.

BESONDERE MERKMALE AUF EINEN BLICK

• Zukunftssicher durch Luft-Wasser-Wärmepumpe und hervorragender Effizienzklasse A+!

• Absolut ruhige, grün und natürlich gewachsene Wohnlage!

• Durchdachte Grundrisse mit Home-Office Möglichkeiten!

• Raumtemperierte Fußbodenheizung im Schalterdesign!

• Zahlreiche Parkanlagen zur Naherholung wie Aubinger Lohe und Landwieder See!

• Ausführung als wohngesundes Massivziegelhaus mit natürlicher Dämmung!

• Großzügige Allgemeinbereiche wie Waschraum und überdachte Fahrradplätze

• Raumhöhen von 2,60 m, im Dachgeschoss von 2,80 m, sowie Sonder-Türhöhen von ca. 2,10 m!

• Bußhaltestellen (Linien 143, 162) und S-Bahn-Haltestelle Aubing fußläufig erreichbar!

• Dinge des täglichen Bedarfs innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen!

• Sanitärinstallation mit Schallschutzmaßnahmen für mehr Wohnkomfort!

• Elektroinstallation im Leerrohr, sodass nach Jahrzehnten einfache Änderungen möglich sind!

• Doppelter Wärmeschutz dank Auf- und Zwischensparrendämmung im Dachbereich!

• Hebe-Schiebetüren an Terrassen und Balkone. Öffnung ohne störenden Flügel!

• elektrische Rollläden mit Hebesicherung!

• Glattputz im gesamten Haus, auch im Keller!

• Hohe Effizienz durch Wärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach Verglasung und gedämmter Außenziegel!

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen herzlich für Ihr Interesse an unserem Projekt.

Dieses Online-Exposé soll Ihnen einen ersten Eindruck von dem Projekt vermitteln und dient nur als vorläufige Information. Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé zur Verfügung.

Falls Sie vorab Fragen haben, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren. Herr Kevin Schwarzenberger von Wertbau oHG steht Ihnen persönlich zur Verfügung. Gerne über das vorhandene Formular oder direkt über Vertrieb@Firma-Wertbau.de anfragen

Wertbau oHG

Nördliche Münchner Straße 47

82031 Grünwald

Lage

Das Gebäude liegt in einer ruhig gelegenen Anwohnerstraße in Alt-Aubing, umgeben von harmonisch bebauten Nachbarhäusern. Das Grundstück grenzt im Osten, Süden und Westen an die Gärten der umliegenden, niedrig gehaltenen Bebauungen, während es im Norden an den Gehweg einer vollständig erschlossenen Straße anschließt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Der Bahnhof Aubing ist in nur fünf Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, von dort gelangen Sie mit der S-Bahn-Linie S4 in lediglich zwölf Minuten direkt zum Münchner Hauptbahnhof. Über gut ausgebaute Haupt- und Nebenstraßen sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch die angrenzenden Stadtteile sowie die Autobahnanschlüsse A8 und A99 schnell erreichbar.

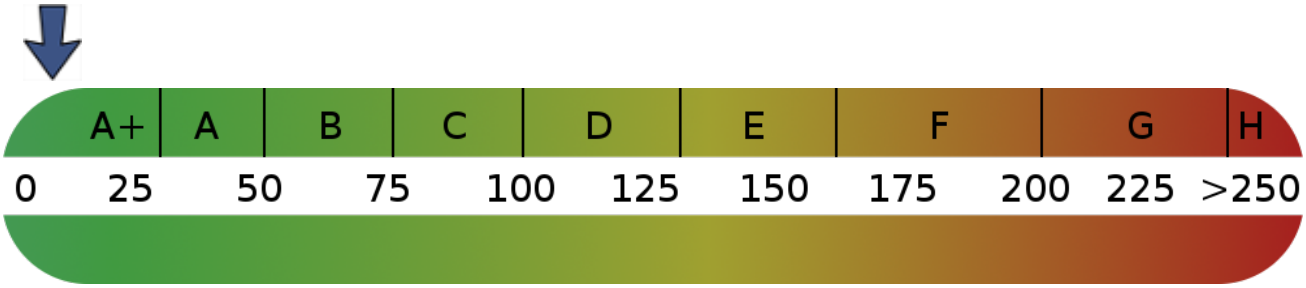
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleistungsbetriebe und medizinische Einrichtungen befinden sich in der Altostraße, der Bergsonstraße sowie am Bahnhof Aubing. Kindergärten, die Grundschule an der Gotzmannstraße und weiterführende Schulen in Alt-Aubing sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Die Lage bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert. In weniger als zehn Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad die Aubinger Lohe, ein idyllisches Waldgebiet, das sich ideal für ausgedehnte Spaziergänge und Radtouren eignet. Städtische Grünflächen, Wander- und Radwege sowie Sportvereine, wie der SV Aubing e.V., befinden sich in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



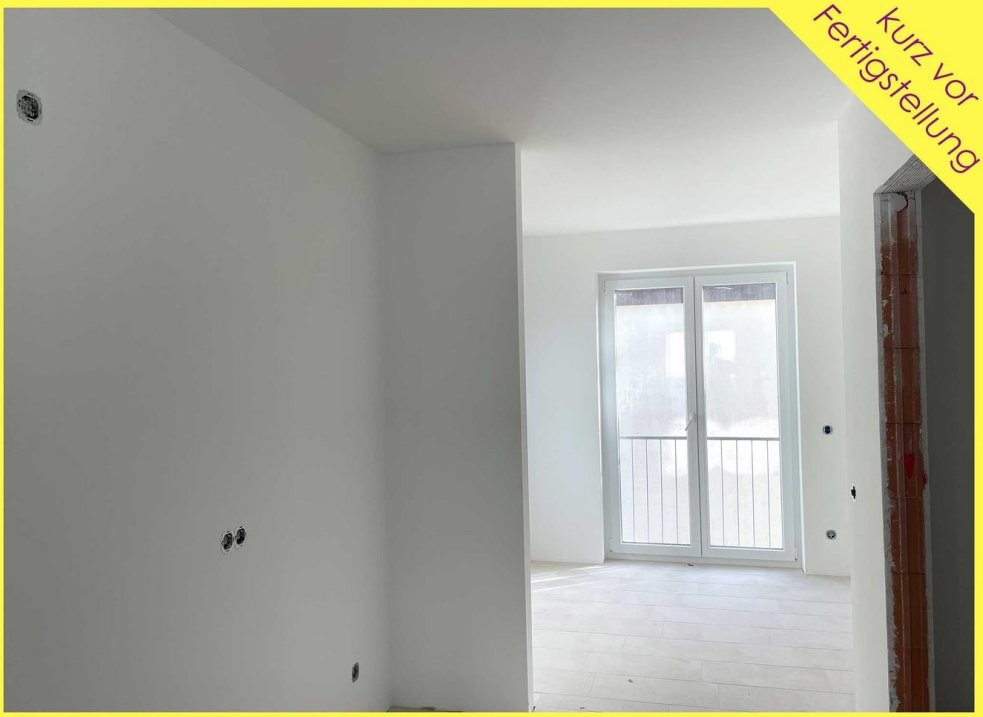
Exposé - Galerie

Dachterrasse

Exposé - Galerie

hochwertige Ausstattung wie Echtholz-Parkett

Wohnbereich mit Schiebetür



heller Küchenbereich mit extra Esszimmer

Küche mit Esszimmer

Exposé - Galerie

privater Bereich im Dachgeschoss mit drei Schlafzimmer

Home-Office Bereich

Viel Licht, Echtholzparkett und über 2,80 m Raumhöhe

Kinderzimmer

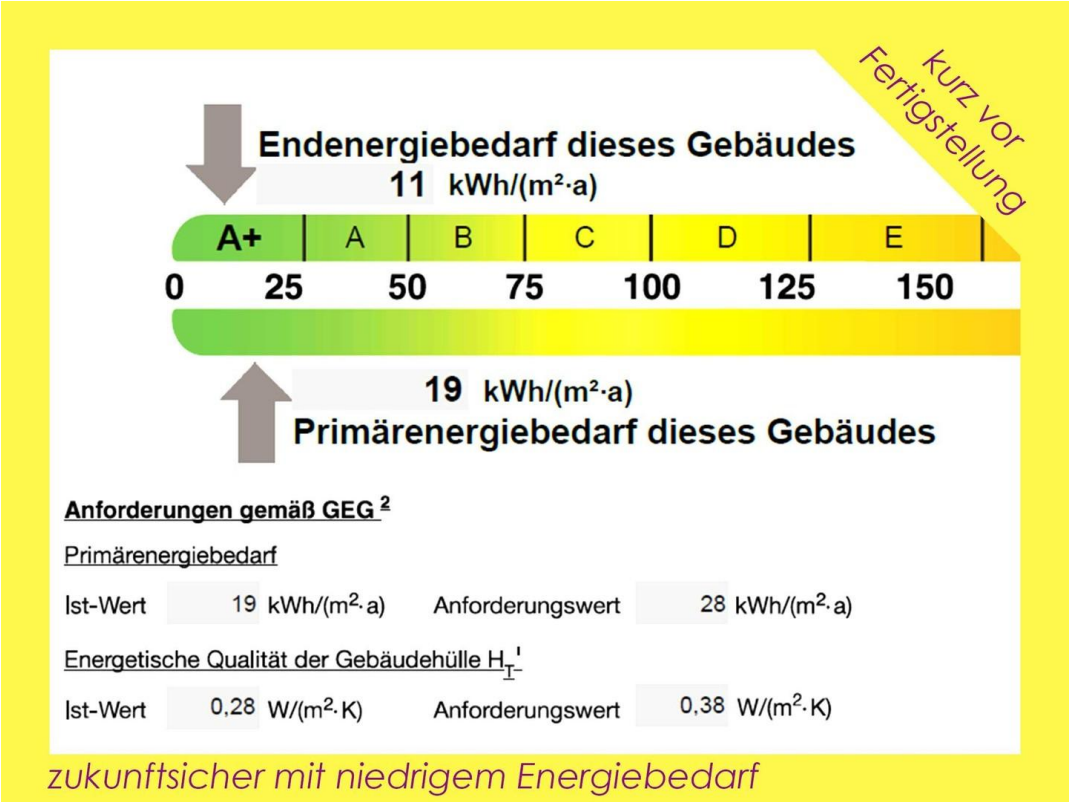
Exposé - Galerie

großes Schlafzimmer mit eigenem En-Suite-Badezimmer

Schlafzimmer

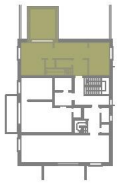
Tageslicht Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung

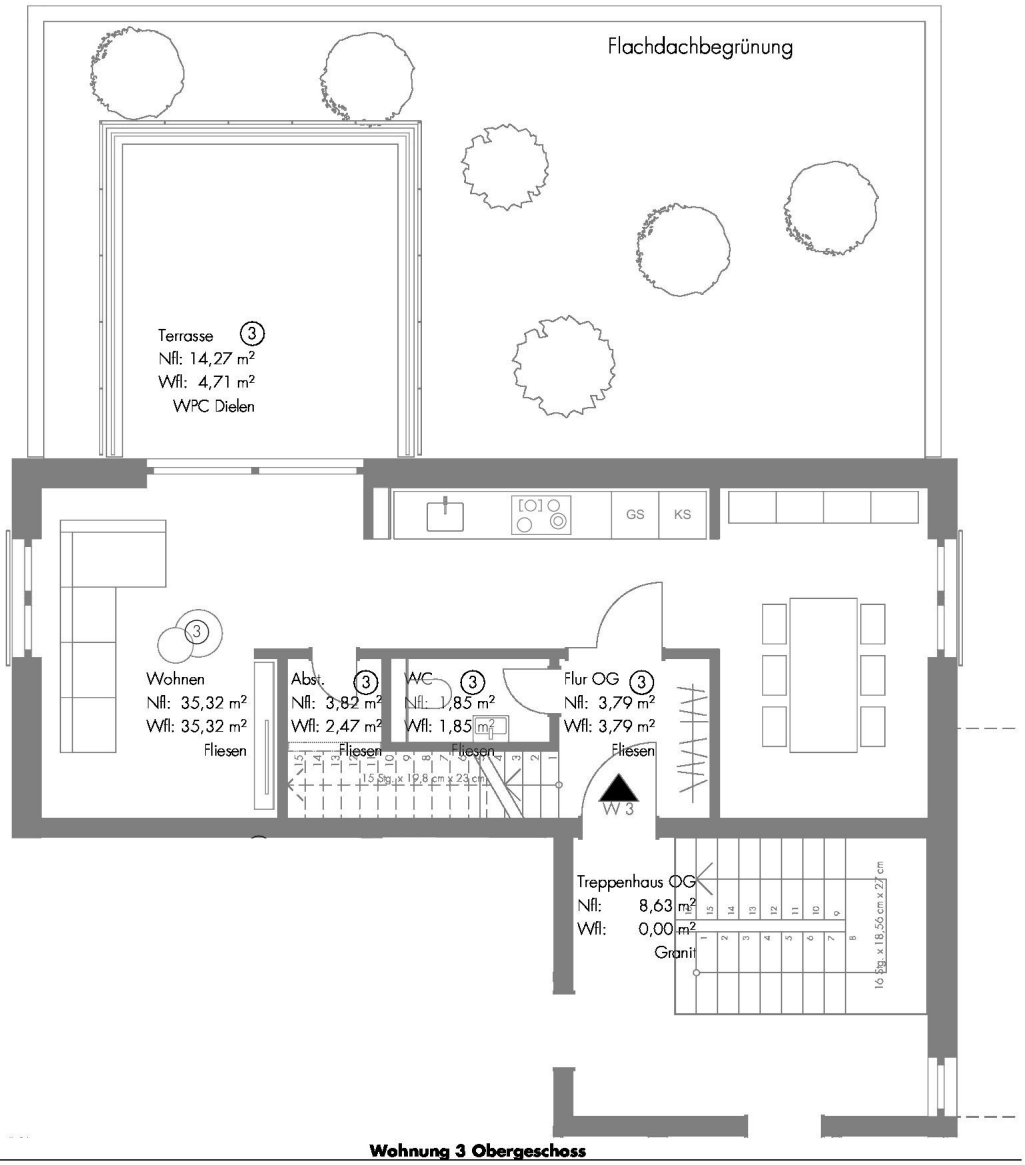
En-Suite-Badezimmer



Energieausweis

Exposé - Grundrisse

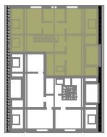


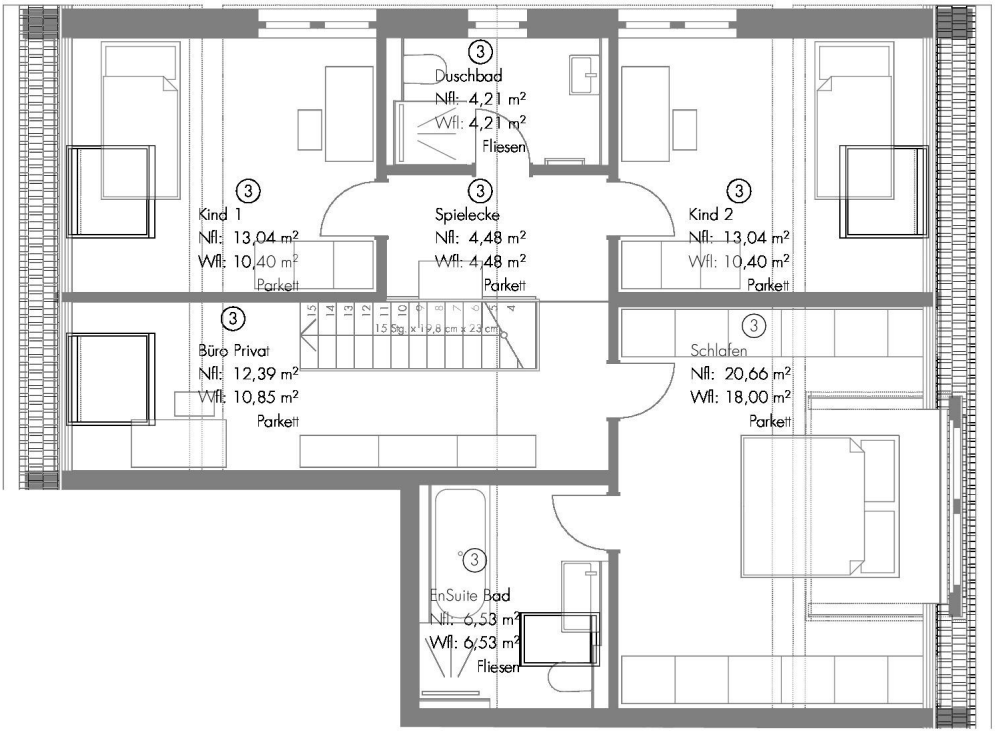


Wohnung 3 Obergeschoss

Bauvorhaben	Planinhalt	Vertriebsplanung	Maßstab 1:50 Blattgröße: 0,297 x 0,420 mm DIN A3
SULZEMOOSER	Wohnung 3 Obergeschoss		

Exposé - Grundrisse





Wohnung 3 Dachgeschoss

Bauvorhaben	Planinhalt	Vertriebsplanung	Maßstab 1:50 Blattgröße: 0,297 x 0,420 mm DIN A3
SULZEMOOSER	Wohnung 3 Dachgeschoss		

Exposé - Anhänge

1. Datenschutz

Juni 2022

Technische und organisatorische Maßnahmen und IT-Sicherheit zum Datenschutz sowie Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Deshalb möchten wir, dass Sie wissen, wann wir welche Daten speichern und wie wir sie verwenden.

1. **Verantwortlicher**
   Wertbau oHG
   Kevin Schwarzenberger
   Nördliche Münchner Straße 47 in 82031 Grünwald
   E-Mail: KS@Firma-Wertbau.de

2. **Verwendungszweck**
   Die von Ihnen erfassten personenbezogen Daten werden ausschließlich dazu verwendet, Ihnen die gewünschten Dienstleistungen bereitzustellen. Dazu zählen das Verkaufen oder Vermieten von Objekten und die Auftragserteilung an Handwerkern bei Reparaturen oder Instandhaltungsmaßnahmen sowie Dienstleistungsunternehmen wie Hausverwaltung und Abrechnungsunternehmen. Die personenbezogenen Daten werden weder verkauft noch an Drittländer übermittelt.

3. **Inhalt personenbezogener Daten**
   Personenbezogen Daten bestehen bei einem Kaufinteressenten aus Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Adresse, Familienstand und Telefonnummer, Adresse des neuen Bauvorhabens sowie Kundenwünsche wie Armaturen, Boden- und Wandbeläge, etc. Personenbezogen Daten bestehen bei einem Mietinteressenten aus Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Adresse, Familienstand, Telefonnummer, Berufsbezeichnung und Einkommen, Haustiere, sonstige Einkünfte sowie falls erforderlich Bürgschaften, Vorvermieterbescheinigung, Insolvenzverfahren, Nachweißbarkeit der letzten drei Mietzahlungen und Amtliche Dokumente (Unterstützung, Hilfen, etc.).

4. **Risikobewertung personenbezogener Daten**
   Da wir keine besonders schutzwürdigen Daten (z.B. Gesundheitsdaten, ethnische Herkunft, religiöse Zugehörigkeit) erheben, sowie die Daten (Berufsbezeichnung und Einkommen, sonstige Einkünfte, Bürgschaften, Insolvenzverfahren und die Nachweißbarkeit der letzten drei Mietzahlungen, Amtliche Dokumente) analog speichern, stufen wir das Risiko als gering ein. Des Weiteren haben nur die beiden Geschäftsführer Zugriff auf diese Daten.

5. **Empfänger personenbezogener Daten**
   Zugriff auf Ihre Daten erhalten ausschließlich diejenigen Personen, die diese zur Erfüllung eines Vertrages, zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen, oder zur Einhaltung gesetzlicher Pflichten benötigen. Nach Vertragsabschluss erhalten auch Ihre künftigen Vertragspartner (Verkäufer und Vermieter, Käufer und Mieter), Hausverwaltungen, Abrechnungsunternehmen für Heiz- und Wasserkosten, Handwerker (im Rahmen der Vermittlung von Handwerkerleistungen) personenbezogene Daten.

6. **Aufbewahrung personenbezogener Daten**
   Wir verarbeiten und speichern personenbezogene Daten nur so lange, wie es nötig ist, um Dienstleistungen auszuführen, die Sie gewünscht oder zu denen Sie Ihre Einwilligung erteilt haben. Darüber hinaus unterliegen wir verschieden gesetzlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten.

7. **Verarbeitung personenbezogener Daten**
   a. **Organisatorische Maßnahmen**
      Ein betrieblicher Datenschutzbeauftragt wird nicht benötigt. Alle Mitarbeiter und Geschäftsführer sind zum Datenschutz sensibilisiert. Ein Datensicherheitskonzept sowie ein Datenschutzkonzept liegen vor.
   b. **Vertraulichkeit**
      Die Räume können nur in Verbindung mit einem Geschäftsführer betreten werden und werden nach Verlassen des Raumes abgesperrt.
   c. **Zugangs- und Benutzerkontrolle**
      Die Dateneingabe erfolgt über das jeweilige Benutzerkonto der Geschäftsführer welches Passwortgeschützt ist und in unregelmäßigen Abstände geändert wird.
   d. **Zugriffs-, Eingabe- und Dokumentationskontrolle**
      Mithilfe der Benutzerkontensteuerung werden personenbezogene Daten eingeben, aktualisiert und verwaltet. Die Dokumentation findet in den jeweiligen Softwareprogrammen wie Outlook oder Word statt. Computer- und Virensoftware wird mit Updates auf den aktuellsten Stand gehalten. Externe Datenträger werden verschlüsselt und in einem abgesperrten Büroschrank aufbewahrt. Die Löschung der Datenträger findet mithilfe speziell entwickelter Software statt.
   e. **Transport- und Übertragungskontrolle**
      Falls erforderlich, findet lediglich eine Übermittlung von Vor- und Nachname, Adresse und Telefonnummer statt. Darüber hinaus werden externe Datenträger verschlüsselt und können nur durch ein Passwort geöffnet werden.
   f. **Verfügbarkeitskontrolle**
      Ein Überspannungsschutz sowie Feuer- und Rauchmeldeanlagen und regelmäßige Sicherung der Daten verhindern ein Verlust. Des Weiteren sind die Computer mit Virenscanner, Firewall, SPAM-Filter und einem Verschlüsselungsprogramm ausgestattet.

8. **Datenschutzrechte und Widerspruchsrecht**
   Hinsichtlich der Sie betreffenden personenbezogenen Daten haben Sie uns gegenüber das Recht auf Auskunft, das Recht auf Berichtigung, das Recht auf Löschung, das Recht auf Vergessenwerden, das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung, sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit. Des Weiteren haben Sie ein Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Bayerisches Landesamt für Datenschutzaufsicht, Promenade 27 in 91522 Ansbach, Telefon-Nr.:0981 – 53 13 00, Telefax-Nr.: 0981 - 53 98 13 00, eMail: poststelle@lda.bayern.de). Der Widerspruch kann formfrei erfolgen und ist zu richten an Kevin Schwarzenberger, Hauberrißerstraße 3 in 81545 München.