

BUCHHIERL
STRASSE
23

München-Solln

EINE NEUBAUIMMOBILIE IN MÜNCHEN IST EINE BESTÄNDIGE UND WERTHALTIGE INVESTITION IN IHRE ZUKUNFT.



NACHHALTIGKEIT UND ENERGIEEFFIZIENZ

Hohe, moderne Baustandards und Technologien führen langfristig zu niedrigeren Betriebskosten und einem geringeren ökologischen Fußabdruck.

FLEXIBLE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN

Individuelle Ausstattungswünsche und eine flexible Raumaufteilung ermöglichen es, Ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

HOHER WOHNKOMFORT

Solide Bauweise, Energieeffizienz, moderne technische Ausstattung und hochwertige Materialien tragen zur Wohlfühlatmosphäre bei.

SICHERHEIT UND GARANTIE

Neubauten bieten eine Gewährleistung auf Bauqualität und Baumängel. Dadurch profitieren Sie von zusätzlicher Sicherheit im Vergleich zu Bestandsimmobilien.

DEGRESSIVE ABSCHREIBUNG

Die Wohnungen in der Buchhierlstraße 23 gelten als förderfähige Wohnungen und fallen damit unter das Wachstumschancengesetz. Dies ermöglicht Kapitalanlegern, nach dem Erwerb einer Eigentumswohnung im ersten Jahr 5% der Investitionskosten steuerlich geltend zu machen und in den Folgejahren jeweils 5% des Restwerts.

WERTSTEIGERUNGSPOTENTIAL

München ist eine der wirtschaftlich stärksten und attraktivsten Städte Deutschlands. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, was langfristig zu einer Wertsteigerung von Immobilien führt und eine attraktive Miete garantiert.

INFLATIONSSCHUTZ

Immobilien gelten traditionell als guter Schutz gegen Inflation. In Zeiten steigender Inflation können Immobilien ihren Wert behalten oder sogar steigern, während die Kaufkraft von Geldanlagen sinkt.

HOHE LEBENSQUALITÄT

München bietet eine hohe Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur, vielfältigen kulturellen Angeboten und einer starken Wirtschaft. Dies macht die Stadt attraktiv für Käufer, die eine langfristige Investition suchen.



MEHRFAMILIEN-VILLA
MIT KLARER FORMEN-
SPRACHE UND
ZEITLOSER ELEGANZ.



QUALITÄT ZEIGT SICH IM GROSSEN GANZEN.

Im begehrten Alt-Sölln, nur wenige Schritte vom historischen Zentrum, dem Fellererplatz entfernt, entsteht ein attraktiver Neubau in zeitlos-moderner Architektur. Sechs Wohnungen präsentieren sich als individuelle Rückzugsorte in einem Umfeld mit Villen-Flair und zeichnen sich zugleich durch kurze Wege in die pulsierende Münchner City aus.

Das Gebäude entfaltet durch seine Lage auf einem ideal geschnittenen, sonnigen Eckgrundstück eine außergewöhnliche Wirkung. Eine klare Formensprache, hell-dunkel-Kontraste, ein repräsentativer Hauszugang und aufwändige Zier-Elemente wie eigens entworfene Balkonbrüstungen und effektvolle Putzfaschen prägen die Fassade. Diese Gestaltung setzt sich in dem Naturstein-Treppenhaus und in den Wohnungen fort.

Jede einzelne Wohnung ist eine perfekte Symbiose aus intelligentem Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Die Privatgärten und Balkone orientieren sich optimal nach Süden und Westen. So entstehen Domizile mit besonderem Komfort und Wohlfühl-ambiente. Die Beheizung mittels einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe steht nicht nur für einen bedachten und nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen, sondern erfüllt auch höchste energetische Standards. Eine moderne Tiefgarage mit Vorrüstung für E-Mobilität macht dieses elegante, zukunftsorientierte Neubau-Projekt perfekt.



Alt-Solln ist eine der vornehmsten Wohngegenden Münchens mit gehobenen Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichneter Verkehrsanbindung in die Münchner City. Insbesondere der sogenannte „Malerwinkel“ begeistert mit seiner historischen Villenbebauung und prachtvollem, alten Baumbestand. Familien finden eine große Auswahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen vor, darunter bilinguale und Montessori-Einrichtungen. Die naturnahe Umgebung mit dem Forstenrieder Park und dem Isarhochufer eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Erwähnenswert ist auch die Nähe zum Starnberger See mit seinem kosmopolitischen Lifestyle, traumhaften Strandbädern und faszinierenden Segelrevieren. Wandern, Skifahren, Mountainbiken: Dank der Nähe zur A8 und A95 ist Solln ein perfekter Ausgangspunkt, um die Alpen, den Tegernsee und das Chiemgau zu erkunden. So verbindet Solln den Rhythmus der Stadt mit erholsamer Natur und kurzen Wegen in die schönsten Urlaubsregionen Deutschlands.



DER SOLLNER
MALERWINKEL:
WO SICH TRADITION
UND MODERNE,
STADT UND
NATUR NAH SIND.

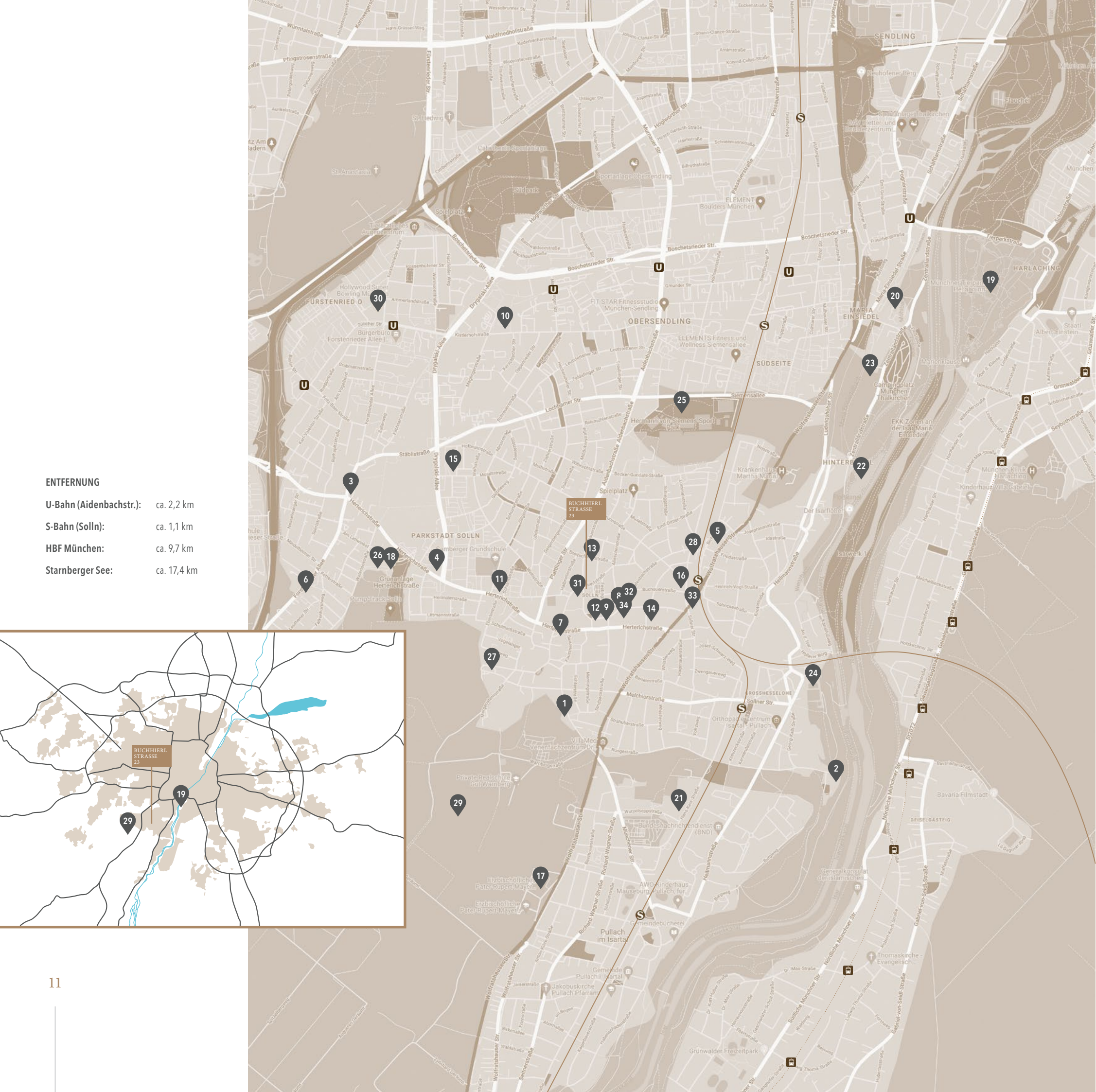




Starten Sie Ihren Tag mit einer spritzigen Joggingrunde oder einem entspannten Spaziergang am idyllischen Isarhochufer oder im Forstenrieder Park, einem der schönsten Naherholungsgebiete Münchens. Mittags lädt das charmante Käfer Bistro am Fellererplatz zu einem feinen Lunch ein, bei schönem Wetter draußen auf der Terrasse. Am Nachmittag locken vielfältige Aktivitäten: Ganz gleich, ob ein paar Abschlüge im Münchener Golfclub Thalkirchen, ein Biergartenbesuch am Flaucher, eine Erfrischung im Naturbad Maria Einsiedel, ein Ausflug in den Tierpark Hellabrunn, eine Ruderpartie auf dem Hinterbrühlsee, ein Sandplatz-Match in einem der renommierten Tennis-Clubs oder das Glück auf dem Rücken der Pferde – Solln bietet ein außergewöhnlich breites Freizeitprogramm für die ganze Familie. Und nach Sonnenuntergang klingt der Tag zwanglos bei einem guten Film im Sollner Kino oder in einem der empfehlenswerten Restaurants wie dem „Teatro“, dem „Chang Bistro“ – kleiner Bruder des exzellenten Grünwalder Chang – oder dem „Taste of India“ aus.



SOLLN VERFÜGT ÜBER
EIN ERSTKLASSIGES
ERHOLUNGS- UND
FREIZEITANGEBOT.



ENTFERNUNG

- U-Bahn (Aidenbachstr.): ca. 2,2 km
- S-Bahn (Solln): ca. 1,1 km
- HBF München: ca. 9,7 km
- Starnberger See: ca. 17,4 km

RESTAURANTS

- 1 TEATRO Solln im Iberl
- 2 Waldwirtschaft Großhesselohe
- 3 Alter Wirt
- 4 Vu Jaa
- 5 Ristorante Da Noi Solln
- 6 Taste of India
- 7 Sollner Hof

TÄGLICHER BEDARF

- 8 Feinkost Käfer
- 9 EDEKA
- 10 REWE
- 11 Biowelt Schlessmann
- 12 Bäckerei
- 13 Apotheke

KRIPPEN, KITAS & SCHULEN

- 14 Hänsel & Gretel Kinderhaus
- 15 Humanistische Kinderkrippe
- 16 Elly & Stoffl
- 17 Privatschule Pater-Rupert-Mayer
Grund-, Realschule &
Gymnasium
- 18 Staatl. Grundschule
Herterichstraße

SPORT & FREIZEIT

- 19 Tierpark Hellabrunn
- 20 Naturbad Maria Einsiedel
- 21 Freizeit-Bad Pullach
- 22 Hinterbrühler See
- 23 9 Loch-Golfanlage Thalkirchen
- 24 Tennisclub Großhesselohe
- 25 Siemens Tennis-Club
- 26 TSV Solln
- 27 Reitverein
- 28 Programm kino
- 29 Forstenrieder Park
- 30 Hollywood-Bowling

ÄRZTE

- 31 Allgemeinartzpraxis
- 32 Hausarztpraxis - Avi Medical
- 33 Hals-Nasen-Ohrenarzt
- 34 Zahnarzt



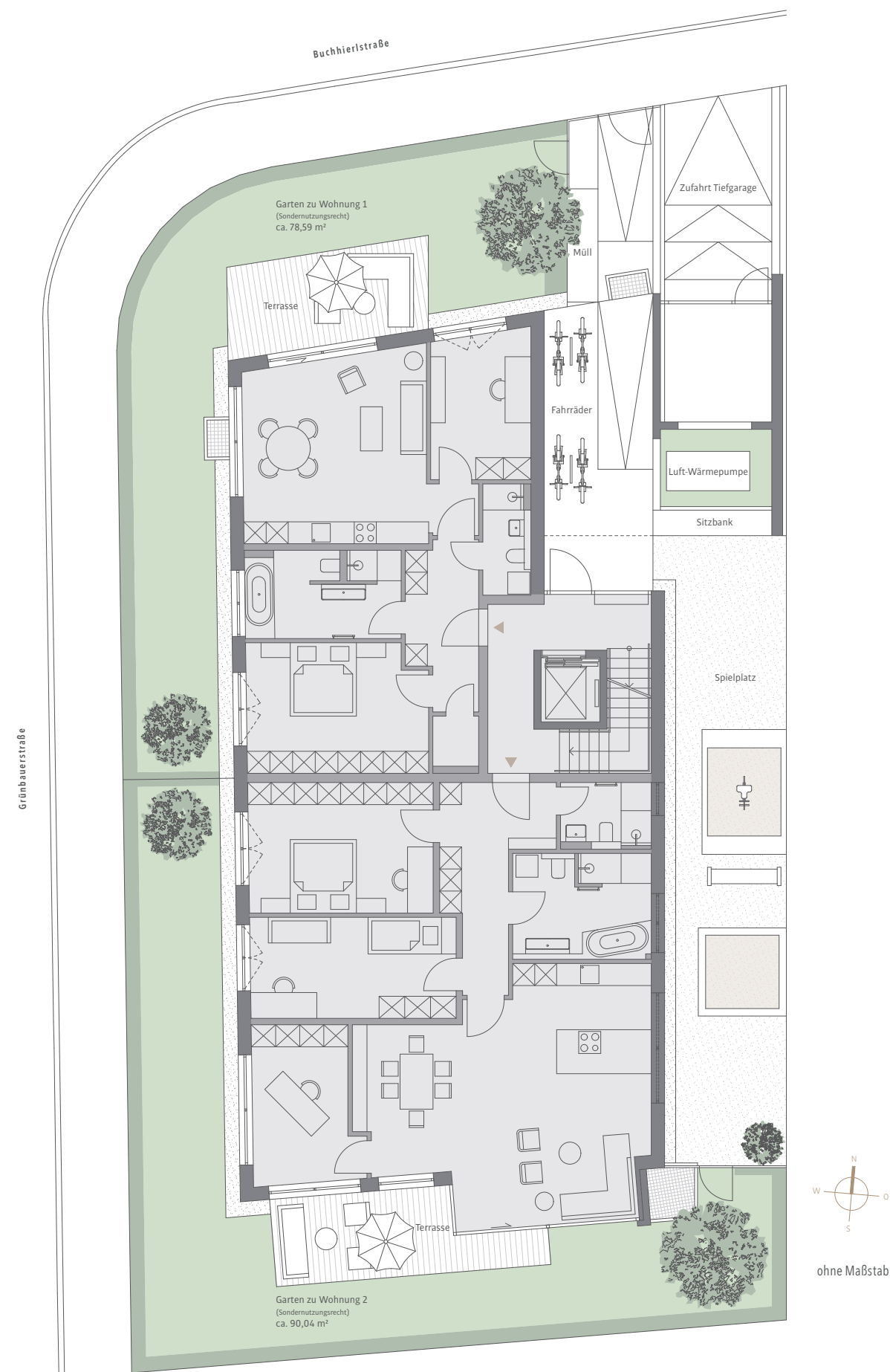
Mit großem Stilempfinden wurde das Erscheinungsbild dieser Mehrfamilien-Villa geplant. Das klassische Satteldach gewinnt durch den leichten Versatz eine moderne Note und ist mit hellen Dachsteinen versehen; Gauben unterstreichen die elegante Anmutung. Der helle Putz besticht durch unterschiedliche Oberflächenstrukturen; Faschen rund um die Fenster und im Sockelbereich akzentuieren das Gesamtbild. Das Farbkonzept setzt auf spannende Kontraste: Fensterrahmen, Aluminium-Raffstores, Balkonbrüstungen und die Hauseingangstür sind dunkler gestaltet und heben sich von der hellen Fassade ab.

DIE FEINHEIT
LIEGT IM DETAIL.

Ebenso wie bei der Architektur und der Ausstattung wurde auch auf die Gestaltung der Freiflächen größtes Augenmerk gelegt. Heimische Feldahorne, eine zauberhafte Winterlinde und sorgsam ausgewählte Blütensträucher bilden einen wunderbaren Rahmen und tragen zur ökologischen Vielfalt bei. Die Privatgärten der Erdgeschosswohnungen bieten dank einer Heckeneinfassung angenehme Privatsphäre.

Geschützt und von der Straße abgewandt, steht den kleinen Bewohnern ein hübsch angelegter Spielbereich samt Sitzmöglichkeit zur Verfügung. Eine moderne Toranlage reflektiert die Wertigkeit dieses Neubaus. Die Einfahrt in die Tiefgarage befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich an der Buchhierlstraße.

UMGEBEN VON GRÜN UND BUNTEN BLÜTEN.





INDIVIDUALITÄT TRIFFT AUF KOMFORT.

In der Alt-Sollner Buchhierlstraße 23 stehen sechs Wohnungen zur Auswahl, die mit größter Sorgfalt und einem besonderen Sinn fürs Detail konzipiert wurden. So einzigartig wie Ihr Lebensstil soll auch der Grundriss Ihres Zuhauses sein. Ob Familie, Paar oder Single: Die individuellen Grundrisse passen sich an unterschiedliche Bedürfnisse an.

Die exklusiven 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen ca. 87 m² und 135 m². Eine Zusammenlegung der jeweils beiden Wohnungen im Erd- und im Obergeschoss ist, je nach Baufortschritt, möglich. So können großzügige 4- bis 6-Zimmer-Wohnungen entstehen, die auch den Wünschen und Platzansprüchen einer Familie mit drei Kindern gerecht werden.

Durchdachte Raumschnitte schöpfen die Wohnflächen optimal aus und bieten reichlich Stellflächen und Stauraum. Offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereiche werden durch private Rückzugsorte und helle, geschmackvoll ausgestattete Bäder ergänzt.

Das Treppenhaus gewinnt durch ein beeindruckendes Glaselement viel Helligkeit. Ein Personenaufzug verbindet alle Ebenen – von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss – komfortabel und stufenfrei miteinander.

Jeder der sechs Wohnungen ist ein Einzel-Tiefgaragenstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität, ein E-Bike Fahrradstellplatz sowie ein Abstellraum im Untergeschoss zugeordnet.

WOHNUNG 1

*Auf Augenhöhe
mit der Natur*

*3-Zimmer-
Gartenwohnung*

Auf ca. 88 m² Wohnfläche bietet diese 3-Zimmer-Wohnung ein attraktives Zuhause, das sich durch die offene Gestaltung des Wohn-, Ess- und Kochbereichs auszeichnet. Durch den nahtlosen Übergang zu der einladenden Terrasse und dem privaten Westgarten wird die Natur zu einem Teil des Wohnens. Die intelligente Raumgliederung umfasst neben dem Living-bereich ein Schlafzimmer und einen weiteren Raum, der ideale Voraussetzungen für ein Homeoffice oder Kinderzimmer bietet. So passt sich diese Wohnung an verschiedene Lebenssituationen an. Ein großzügiges Tageslicht-Bad und ein Gäste-Duschbad runden das Raumangebot dieser lichterfüllten Gartenwohnung ab.

WOHNUNG 2

*Familienraum mit
grünem Freiraum*

*4-Zimmer-
Gartenwohnung*

Das 4-Zimmer-Domizil erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 128 m² und begeistert durch seinen lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Kochbereich, der den Mittelpunkt des Zusammenlebens darstellt. Große Fensterfronten und der direkte Zugang zur Terrasse und dem sonnigen Privatgarten mit Süd- und Westausrichtung machen den Außenbereich zu einem erweiterten Wohnraum. Zwei behagliche Schlafzimmer und ein zusätzlicher Raum, perfekt geeignet als Homeoffice, bieten ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. Das großzügige Tageslicht-Bad und ein zusätzliches Duschbad sorgen für Komfort und einen reibungslosen Alltag.

Je nach Baufortschritt können die beiden Gartenwohnungen zusammengelegt werden.

SONNIGE GARTEN-OASEN ZUM RELAXEN & GENIEßEN.





WOHNUNG 3

Sundowner in der Abendsonne
2-Zimmer-Wohnung

Großzügigkeit auf ca. 87 m² Wohnfläche: Diese barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem weitläufigen Grundriss, der vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten eröffnet. Das Herzstück ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Daran schließt sich ein Balkon mit sonniger Westausrichtung an. Das Schlafzimmer bietet neben praktischen Stellflächen auch genügend Platz fürs Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Tageslicht-Bad und ein Gäste-Duschbad.

WOHNUNG 4

Süd-Balkon mit Dolce-Vita-Flair
3-Zimmer-Wohnung

Lichtfülle und Wohlfühlambiente: Auf einer Wohnfläche von ca. 124 m² bietet die 3-Zimmer-Wohnung viele Annehmlichkeiten. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich vermittelt durch bodentiefe Fenster eine luftige Atmosphäre und öffnet sich zu einem herrlichen Süd-Balkon. Zwei wohlproportionierte Schlafzimmer sorgen für Privatsphäre und persönliche Rückzugsorte. Ein ästhetisch ausgestattetes Tageslicht-Bad und ein zusätzliches Duschbad komplettieren diese barrierefreie Wohnung.

Je nach Baufortschritt können die beiden Obergeschoss-Wohnungen zusammengelegt werden.

LICHTERFÜLLTE
RÄUME MIT
SCHÖNEM AUSBLICK.





WOHNUNG 5

*Vier Freiräume und
weite Blicke in den Himmel*

*3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung
mit geschlossener Galerie*

Die 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung über zwei Ebenen verfügt über ca. 88 m² Wohnfläche und lässt ein Gefühl von Luftigkeit und Freiheit entstehen. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich begeistert durch einen atemberaubenden Luftraum von bis zu ca. 4,20 m im Dachspitz und verfügt über einen Balkon sowie eine charmante Westloggia – ideal, um den Tag mit Blick in den Sonnenuntergang ausklingen zu lassen. Das Schlafzimmer besitzt ebenfalls eine eigene Westloggia, die diesem Raum besonderen Charme verleiht. Auf der Hauptebene befinden sich außerdem ein großzügiges Tageslicht-Bad und ein Gäste-Duschbad, während die zweite Ebene mit einem kleinen Studioraum und Terrasse eine flexible Nutzung als Homeoffice oder persönlichen Rückzugsort ermöglicht. Dachflächenfenster sorgen für Helligkeit und Himmelsblicke.

DER HIMMEL
BEREICHERT
DAS WOHNGEFÜHL.

WOHNUNG 6

*Luxus der Großzügigkeit
über den Dächern von Alt-Sölln*

*4-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung
mit offener Galerie*

Diese Dachgeschosswohnung über zwei Ebenen mit Galerie ist ein Meisterwerk der Lichtführung! Eine geräumige, zentrale Diele bildet den Auftakt zu diesem lichtdurchfluteten Domizil von ca. 135 m² Wohnfläche. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich vereint auf ca. 46 m² alle drei Funktionen auf entspannte Weise und verfügt über einen spektakulären Luftraum von bis zu ca. 5,80 Meter im Dachspitz. Ergänzt wird dieses bildschöne Raumgefüge durch eine Ost- und eine Westloggia sowie einen Süd-Balkon.

Mit zwei Schlafzimmern, davon eines mit Westloggia, bietet diese Wohnung Platz für Familien oder Paare. Ein Bad mit Wanne und ein zusätzliches Duschbad ergänzen das Raumangebot. Die zweite Ebene erweitert das Wohnen um ein geschlossenes Zimmer und eine Galerie mit Süd-Balkon.





- » Raumhöhen von ca. 2,60 Meter im Erd- und Obergeschoss; Raumhöhen bis ca. 4,20 Meter bzw. bis ca. 5,80 Meter in den Dachgeschossen
- » Edle Eichen-Dielenböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- » Modernes KNX-BUS-System mit Tablet-Steuerung
- » Fußbodenheizung, regulierbar über Raumthermostate und KNX
- » Exklusive Design-Bäder mit hellem Feinsteinzeug und hochwertiger Sanitär-ausstattung von Dornbracht, Villeroy & Boch und Keuco
- » Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- » Elektrisch gesteuerte Alu-Raffstores als Sonnenschutz und zur Verdunkelung an allen Fenstern und Fenstertüren sowie Rollläden an den Dachflächenfenstern
- » Weiße Innentüren, stumpf einschlagend mit verdeckten Bändern und Edelstahl-Beschlägen
- » Erhöhter Einbruchschutz in den Erdgeschoss-Wohnungen
- » Praktische Abstellräume und durchdachte Stauraumflächen in den Wohnungen
- » Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- » In den Dachgeschoss-Wohnungen: Luftige Galerie-Ebene (offen oder geschlossen) zur variablen Wohnnutzung
- » Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- » Video-Gegensprechanlage
- » Tiefgarage: PKW- und Fahrradstellplätze mit Anschluss für E-Mobilität
- » Energieeffizienzklasse A+
- » KfW-Effizienzhaus 55



ANSPRUCHSVOLL
IN STIL & TECHNIK



DIE BÄDER: RELAXEN MIT PRIVATEM SPA-AMBIENTE.

Qualität, Ästhetik & Funktionalität: Eine gelungene Badplanung stellt hohe Anforderungen. Edles helles Feinsteinzeug bildet den zeitlos-eleganten Hintergrund für die Ausstattung. Sanitärkeramik von Villeroy & Boch, Armaturen von Dornbracht und sorgfältig ausgewählte Accessoires von Keuco erfüllen außergewöhnliche Ansprüche an Stil und Komfort. So vereinen sich klares Design und eine durchdachte Anordnung der Ausstattungsobjekte zu exklusiven Bädern, die Orte des persönlichen Wohlbefindens sind.

Bodengleiche Rainshower-Duschen und fast durchweg ovale Badewannen erfüllen das Bedürfnis nach Erfrischung; elektrische Handtuchwärmer sind ebenfalls Teil der Ausstattung. Die Masterbäder sind ausgesprochen großzügig geschnitten und verfügen über Tageslicht.

NACHHALTIGES WOHNEN: UMWELTBEWUSST & ENERGIEEFFIZIENT.



Das Neubau-Projekt in der Buchhierlstraße 23 erreicht mit der Energieeffizienzklasse A+ den Energiebestwert sowie den KfW-Effizienzhausstandard 55 und steht für umweltbewusstes Wohnen. Mittels einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe wird ressourcenschonendes Heizen sichergestellt. Fußbodenheizung und ein Raumlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung stehen für Komfort. Mit vorbereiteten E-Ladestationen in der Tiefgarage ist das Gebäude absolut zukunftsorientiert ausgestattet.



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Jörg Wohnbau GmbH
Lohenstraße 13, 82166 Gräfelfing

BAUHERR

Jörg Wohnbau GmbH
Lohenstraße 13, 82166 Gräfelfing

ARCHITEKT

Matthias Trübsbach
Am Schloßpark 16, 82396 Pähl

VISUALISIERUNGEN

rendart
rendart.net

HAFTUNGSHINWEIS

Die im vorliegenden Exposé gemachten Angaben stellen kein verbindliches Angebot dar. Änderungen der Planung, Bauausführung und Ausstattung behalten wir uns vor. Maßgeblich sind nur die notariell zu beurkundenden Grundrisspläne und Ansichten, die auch Deckenabhängungen, Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen. Die im Exposé enthaltenen Illustrationen der Außenanlage, der Fassaden, der Wohnräume und der Farbgestaltung geben die künstlerische Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Sie können Sonderwünsche und Mehrausstattungen beinhalten und dienen nur zur Vermittlung eines ersten optischen Eindrucks. Möblierungen und Kücheneinrichtungen sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand. Maßgeblich für den Vertragsgegenstand sind immer der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, Kaufvertragsgrundrisspläne und die Teilungserklärung. Es gelten nur die im Kaufvertrag aufgenommenen, vereinbarten Abreden.

NUTZUNGS- UND URHEBERRECHT

Alle Urheber-, Nutzung- und Verlagsrechte sind vorbehalten. Jegliche Verwendung nur nach vorheriger Zustimmung. Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch wird für die Richtigkeit von Angaben, Hinweisen sowie für eventuelle Druckfehler keine Haftung übernommen.