



# GRÜNES WOHNEN N<sup>o</sup> 31

Nahe dem Karlsfelder See



**WOHNEN  
LEBEN  
WOHLFÜHLEN**



# HK

Wohnbau GmbH

# GRÜNES WOHNEN N<sup>o</sup> 31

Nahe dem Karlsfelder See

**2 MEHRFAMILIENHÄUSER  
MIT JE 6 WOHNHEITEN**

**MÜNCHNER STRASSE 31  
85757 KARLSFELD -  
ROTHSCHWAIGE**

**GRUNDDATEN  
HAUS A, WOHNUNG 6**

Objektart	Dachgeschoss
Wohnfläche	87,34 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Etagenlage	DG

Künstlerische Darstellungen / Visualisierungen o.ä. sind aus Sicht des Illustrators dargestellt und verstehen sich nur als unverbindlich, beispielhafte Wohnideen.

Sie bilden ggf. nicht die im Kaufpreis enthaltenen Sonderausstattungen / Einrichtungselemente o.ä. ab!

Änderungen vorbehalten!





# GRÜNES WOHNEN N<sup>o</sup> 31

Nahe dem Karlsfelder See

## PROJEKTbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühl-Zuhause der HK Wohnbau GmbH

## GRÜNES WOHNEN N<sup>o</sup> 31

### NAHE DEM KARLSFELDER SEE

Sie haben einen besonderen Wohnraum und suchen einen neuen Lebensmittelpunkt in ruhiger, reizvoller Wohnlage, von einem grünen und Natur umgebenen Ambiente, in direkter Nähe zum Karlsfelder See?

Legen Sie Wert auf sehr helle, großzügige Räume mit hochwertiger Ausstattung, einer angenehmen Wohlfühlatmosphäre und einer perfekten Anbindung an München?

Dann sind Sie bei unserem Neubauvorhaben GRÜNES WOHNEN N<sup>o</sup> 31 in Karlsfeld-Rothschwaige genau richtig! Diese Immobilie erfüllt den Anspruch und harmoniert passgenau zu Ihren Vorstellungen.

Unser Neubauprojekt überzeugt durch seine attraktive Architektur und dem wohl durchdachten Wohnkonzept. Hier entsteht eine energieeffiziente Wohnanlage, in massiver Ziegelbauweise (Monolithisches Ziegelwandsystem Dicke 36,5 cm) und GEG Energieeffizienzklasse A+ mit zwei individuellen, modernen Mehrfamilienhäusern.

In diesem Hausensemble zum Verkauf, stehen jeweils sechs exklusive Eigentumswohneinheiten mit einem gelungenen, attraktiven Wohnungsmix aus großzügigen 2 bis 4 Zimmer Wohnungen.

Zu jeder Wohnung gehören 2 Tiefgaragenstellplätze, von hier gelangen Sie auf direktem Weg zum Aufzug. Somit ist ein barrierefreier Zugang vom Keller/Tiefgarage bis in das Dachgeschoss sichergestellt.

Eine hochwertige Innenausstattung von deutschen Markenherstellern in zeitlos-elegantem Design gehört selbstverständlich zum Planungskonzept einer Immobilie der HK Wohnbau GmbH dazu. Ebenso eine effiziente Heiztechnik mit erneuerbaren Energien. So bietet Ihnen diese Immobilie in Zukunft eine solide, nachhaltige Wertanlage mit höchster Qualität und Ästhetik als auch einem hohen Wohnkomfort und Wohnflair bis ins kleinste Detail.





# GRÜNES WOHNEN N<sup>o</sup> 31

Nahe dem Karlsfelder See



## KEY FACTS

- Energieeffizienzklasse A+
- Baubeginn: Mai 2022 erfolgt
- Geplante Fertigstellung: voraussichtlich Herbst 2023
- Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienhäuser (jeweils sechs Wohneinheiten)
- Dachgeschoss, Keller mit Tiefgarage
- Personenaufzug in alle Etagen
- Ladestation für Elektrofahrzeuge/Elektroautos vorgerichtet
- Provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger, persönliche professionelle Beratung

## AUSSTATTUNG / HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- 4 Zimmer Wohnung, 86,22 m<sup>2</sup>
- 2 Balkone
- Gehobene Ausstattung
- Bodengleiche Dusche, nach Grundriss Exposé
- Helles exklusives Bad mit Duschkabine aus Echtglas
- Separates Gäste-WC mit Duschbad
- 3-fach verglaste bodentiefe Fenster für helle, freundliche Räume
- Überdachte Fahrradabstellplätze / zusätzliche Fahrradplätze in der Tiefgarage
- Zu jeder Eigentumswohnung gehören 2 Tiefgaragenstellplätze

Detaillierte Ausstattungsmerkmale sind in der Baubeschreibung zu entnehmen.  
Gerne erläutern wir ihnen diese, in einem persönlichen Gespräch vor Ort oder in unserem Büro.



# GRÜNES WOHNEN N° 31

Nahe dem Karlsfelder See





# HK

Wohnbau GmbH

# 4 ZIMMER DACHGESCHOSS

Haus A, Wohnung 6

MÜNCHNER STRASSE 31  
85757 KARLSFELD -  
ROTHSCHWAIGE

## HAUS A, WOHNUNG 6

Kochen/Essen/Wohnen	19,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,86 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,44 m <sup>2</sup>
Kind 2/Arbeiten	11,14 m <sup>2</sup>
Bad	7,05 m <sup>2</sup>
Gästebad	3,17 m <sup>2</sup>
Flur	11,68 m <sup>2</sup>
½ Balkon 1	3,85 m <sup>2</sup>
½ Balkon 2	4,13 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>86,22 m<sup>2</sup></b>



WHG 6



# GRUNDRISS DACHGESCHOSS



HAUS A



HAUS B

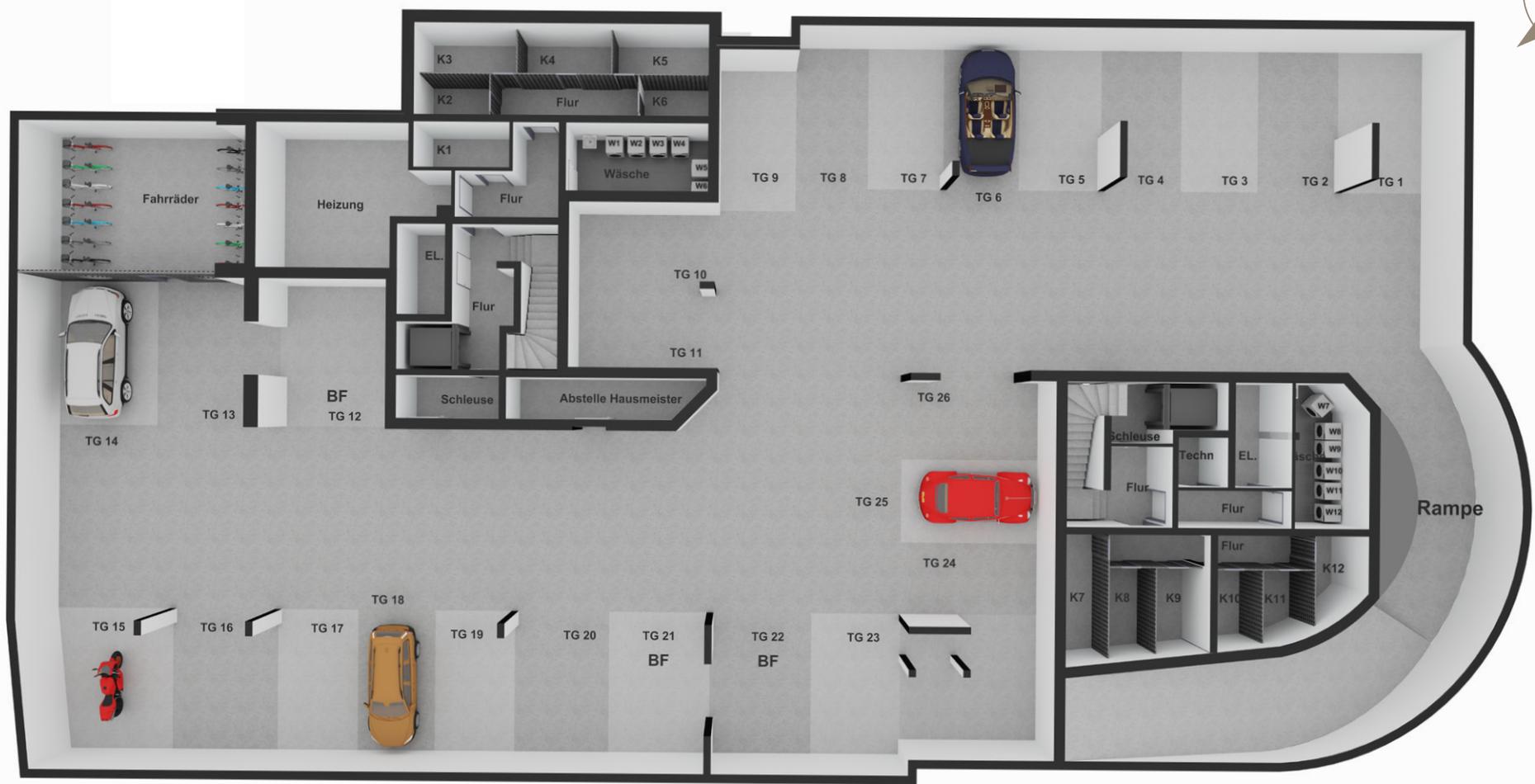




**HK**

Wohnbau GmbH

# TIEFGARAGE & KELLERRÄUME





# WOHNIMPRESSSIONEN BEISPIEL





# WOHNIMPRESSSIONEN BEISPIEL





# HK

Wohnbau GmbH

# GRÜNES WOHNEN N<sup>o</sup> 31

Nahe dem Karlsfelder See



## QUALITÄTSSICHERUNG

### DEKRA IMMOBILIENPRÜFUNG - BAUBEGLEITEND

Erfahrene Bausachverständige der DEKRA prüfen diese Immobilien baubegleitend bis zur Endabnahme.

Die DEKRA hat für diese wichtige Aufgabe unser absolutes Vertrauen.

Die neutralen Experten dokumentieren Bauphase für Bauphase den Ausführungszustand der Arbeiten.

### IHRE VORTEILE

Das Risiko von Bauverzögerungen wird minimiert, nachträgliche Reklamationen, Rechtsstreitigkeiten und zusätzliche Kosten werden von Anfang an vermieden.

Eine externe, professionelle Qualitätsprüfung der Objekte ist zusätzlich sichergestellt.

Immobilienprüfung  
- baubegleitend -

in den Bauphasen:

- ▶ Bodenplatte
- ▶ Keller
- ▶ Rohbau
- ▶ Haustechnik Rohinstallation
- ▶ Erweiterter Ausbau
- ▶ Nach Baufertigstellung

[www.dekra-siegel.de](http://www.dekra-siegel.de)





# HK

Wohnbau GmbH

# GRÜNES WOHNEN N<sup>o</sup> 31

Nahe dem Karlsfelder See



## LAGE

Die Gemeinde Karlsfeld ist eine der bedeutendsten Gemeinden im Landkreis Dachau und bildet an der B304 und B471 gelegen, die Nahtstelle im Süden mit der Landeshauptstadt München.

Karlsfeld ist der Wirtschafts-, Technologie- und Bürostandort der Zukunft und ein sehr beliebter Wohnort für Familien und Pendler der durch seine hohe Wohnqualität begeistert.

Großstadtliebhaber schätzen den kurzen Weg nach München (Entfernung zum Marienplatz nur ca. 14 km) mit seinen zahlreichen Sehenswürdigkeiten sowie den vielseitigen Kultur- und Gastronomieangeboten.

Von dem nur 2 km entfernten Anschluss an den Autobahnring München (A9) aus, erreichen Sie schnell und bequem, Autobahnen in alle Himmelsrichtungen (A8 Augsburg / Stuttgart, A9 Nürnberg / Berlin, A92 Landshut / Deggendorf, A96 Lindau).

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL S-BAHN (S2) STATIONEN!

### Dachau Bahnhof

6 Minuten mit dem PKW 2,4 km

8 Minuten mit dem Fahrrad

### Karlsfeld Bahnhof

8 Minuten mit dem PKW 4,2 km

12 Minuten mit dem Fahrrad 3,6 km

- Zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten Takt (ansonsten 20 Minuten Takt)
- Fahrzeit zum Münchner Zentrum ca. 25 Minuten
- Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe zum Objekt: Buslinien 701, 702, 710 und 712



# HK

Wohnbau GmbH

# GRÜNES WOHNEN N<sup>o</sup> 31

Nahe dem Karlsfelder See



## SÄMTLICHE GESCHÄFTE DES TÄGLICHEN BEDARFS DIREKT VOR ORT!

- Ärzte, Apotheken, Fachärzte etc. finden Sie rund um den Karlsfelder Rathausplatz
- Das „M3“ Einkaufszentrum befindet sich entlang der Hauptstraße
- Gesundheitszentren wie das GZK oder Vital Center
- Die „Karlsfelder Meile“ bietet ein umfangreiches und vielseitiges Angebot
- Die „Neue Mitte Karlsfeld“ ist das im Zentrum befindliche Wohn- und Geschäftsviertel

## WELTFIRMEN DIREKT NEBENAN!

Unmittelbar an der südlichen Ortsgrenze befinden sich die Hauptniederlassungen der weltweit agierenden Firmen MAN und MTU. Auch die Arbeitsplätze von Krauss-Maffei und BMW sind in räumlicher Nähe.

## KURZE WEGE FÜR HERVORRAGENDE BILDUNGSVORAUSSETZUNGEN IHRES NACHWUCHSES!

- Der örtliche Kindergarten ist ganz in der Nähe
- Die Grund- und Mittelschulen sind mit der Buslinie oder dem Fahrrad in kurzer Zeit zu erreichen
- Weiterführende Schulen finden sich in der anliegenden Stadt Dachau
- Die Fachoberschule liegt zentral beim S-Bahnhof Karlsfeld und ist mit dem Fahrrad in nur ca. 12 Minuten erreichbar
- Demnächst steht der Bau eines Gymnasiums in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofes an

## NAHERHOLUNGSGEBIETE, FREIZEITANGEBOTE, FREIE NATUR UND VIELES MEHR!

Bei einem ausgedehnten Spaziergang oder sportlichen Aktivitäten können Sie eine Auszeit vom Alltag, am wunderschön gelegenen Erholungsgebiet Karlsfelder See, am Sportpark oder aber auch im Hallenbad Karlsfeld genießen.

In der näheren Umgebung warten außerdem einige Wälder, Seen und Flüsse wie z.B. die Würm, der Waldschwaigsee oder die Allacher Lohe darauf, erkundet zu werden.



# GRÜNES WOHNEN N<sup>o</sup> 31

Nahe dem Karlsfelder See

## WIR ERFÜLLEN IHRE WOHNTRÄUME

### Das liegt uns am Herzen

**Wir freuen uns auf Sie  
Ihr HK Wohnbau Team**

#### **HK Wohnbau GmbH**

Büroanschrift:  
Herzog-Georg-Straße 6  
85250 Altomünster

Postanschrift:  
Thalmannsdorf 2 1/3  
86567 Hilgertshausen

Tel.: 08254/92031-0 Fax: -29  
E-Mail: [info@hkwohnbau.gmbh](mailto:info@hkwohnbau.gmbh)  
Internet: [www.hkwohnbau.gmbh](http://www.hkwohnbau.gmbh)

Die Gesamtinformationspflichten zum Datenschutz nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) finden Sie unter:  
[www.hkwohnbau.gmbh/datenschutz.html](http://www.hkwohnbau.gmbh/datenschutz.html)

