

EXPOSÉE

Exklusiv Wohnen an der Wülm

-tekk-house
BAUUNTERNEHMEN - HOLZBAU



moderne Architektur direkt am Flusssufer

In Gräfelfing, direkt am Würmufer gelegen, auf einem Grundstück mit altem Baumbestand, errichten wir derzeit eine exklusive Wohnanlage mit zwei großen Wohneinheiten, welche derzeit fertiggestellt wird.

Das trapezförmige, von der Straße abgewandte Gebäude öffnet sich mit großflächigen Glasfassaden zum Gartenbereich und zum Würmufer hin, wo sich, direkt unter dem alten Baumbestand, ein großer Freisitz anschließt, so dass die Wohnbereiche wie Aussichtsplattformen über dem Flusssufer „hängen“.

Das Gebäude, das als hochwertiger Ingenieurholzbau ausgeführt wird, besticht durch seine Offenheit, seine moderne Architektur und die aufwändige Fassadengestaltung. Es wird im Inneren geprägt durch das teilweise in Sichtkonstruktion ausgeführte filigrane Holztragwerk sowie die großflächigen raumhohen Verglasungen, die aus jedem Raum heraus einen direkten Bezug zum Gartenbereich herstellen.

Durchdacht geschnittene Grundrisse und großzügige Raumhöhen von 2,80 m geben den Wohnungen in Verbindung mit der eleganten Holzkonstruktion eine besondere Atmosphäre. Diese wird unterstrichen durch ein durchgängiges Design mit einheitlicher Materialgestaltung sowie eine hochwertige Ausstattung und überlegte Detaillösungen.

Eingebaute Schränke, hochwertige Einbauküchen mit Theke zum Essbereich, elektrische Sicht- und Sonnenschutzsysteme sowie ein ausgearbeitetes Beleuchtungskonzept runden das Angebot ab.

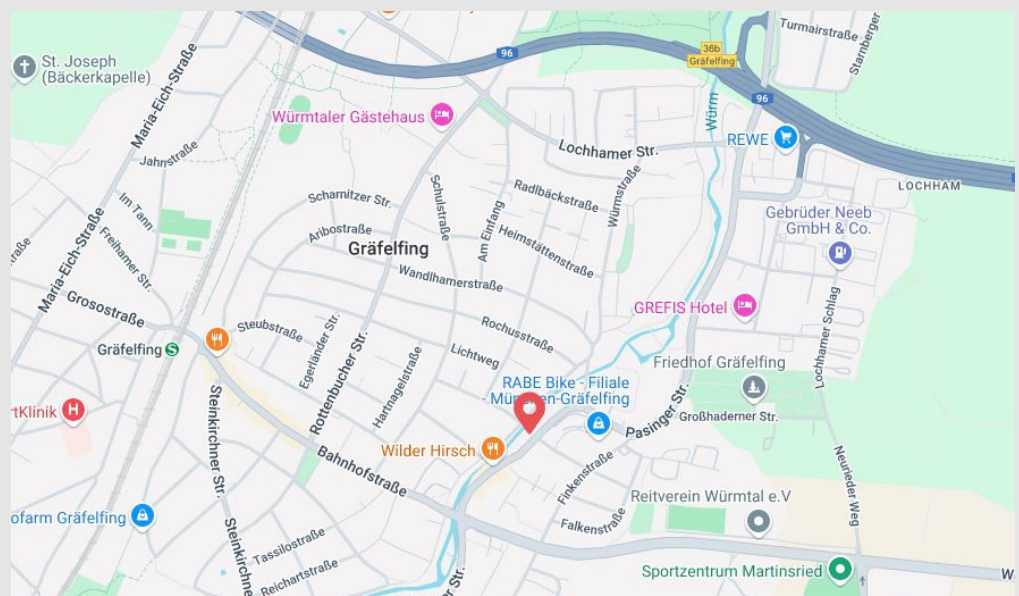


Lage

Neben der idyllischen Lage an der Würm, entlang derer eine durchgängige Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen bis zum Pasinger Stadtpark besteht, bietet das Grundstück in unmittelbarer Nähe sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Restaurants, Banken und Apotheken in der nur wenige Gehminuten entfernten Bahnhofstraße.

Die Gemeinde Gräfelfing verfügt zudem über mehrere Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium.

Nahverkehrsverbindungen bestehen neben verschiedenen Buslinien über die S6 sowie von Großhadern aus über die U6, die derzeit bis Martinsried verlängert wird. So erreichen Sie sowohl schnell das Stadtzentrum, aber sind auch in 20 Minuten mit dem Auto am Starnberger oder Ammersee.





Ausstattung

- raumhohe Glasfassaden mit bodengleicher Verglasung
- außenliegender Sonnenschutz an der Südseite
- innenliegender elektrischer Sonnenschutz aus transparentem Stoffgewebe
- Grundwasserwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Massivparkett aus hochwertigem Bambus
- aufwendiges Beleuchtungssystem
- maßgefertigte Einbauküche
- maßgefertigte Einbauschränke
- bodengleiche Duschen mit großformatiger Kunststeinverkleidung
- eingebaute Badmöbel
- zwei Stellplätze pro Einheit
- aufwendig gestalteter Garten bzw. Dachgarten
- Energieeffizienzklasse A+



Wohnung 1

Gartenwohnung „Haus im Haus“ mit direktem Würmzugang

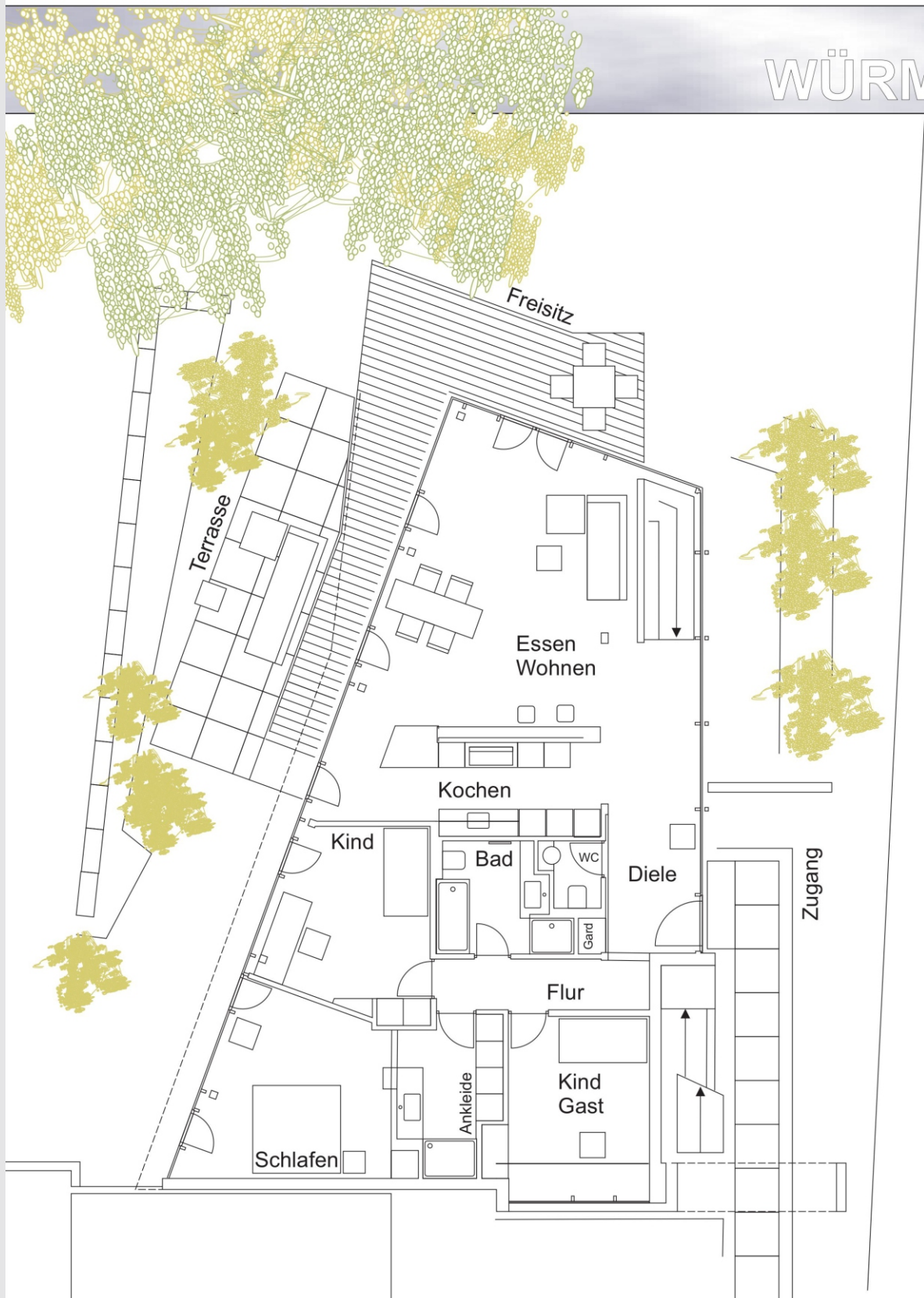
Die Gartenwohnung mit eigenem Zugang über den straßenseitig vorgelagerten hofartigen Eingangsbereich umfasst das komplette Erdgeschoss des Gebäudes sowie den zu dem tieferliegenden Gelände zum Würmufer hin gelegenen Teil des Souterrains, ebenso wie die gesamte Gartenzone mit einer weiteren „Freiterrasse“ des gesamt 750 m² großen Grundstückes.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, welche von diesem durch ein Theken-Möbel separiert wird. Diesem vorgelagert ist ein großer überdachter Freisitz direkt am Würmufer, außerdem führt von hier aus eine offene Treppe in das im Souterrain gelegene „Studio“, so dass ein zweigeschossiger Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich entsteht. Außerdem verfügt die Wohnung über ein Elternschlafzimmer mit Ankleide und „Masterbad“ sowie zwei weitere Schlafräume, ein großes zusätzliches Bad und ein separates WC. Im Souterrain befinden sich zudem ein Hauswirtschafts- und Abstellraum. Im Gemeinschaftskeller verfügt die Einheit über ein weiteres Kellerabteil für Gartengeräte etc.

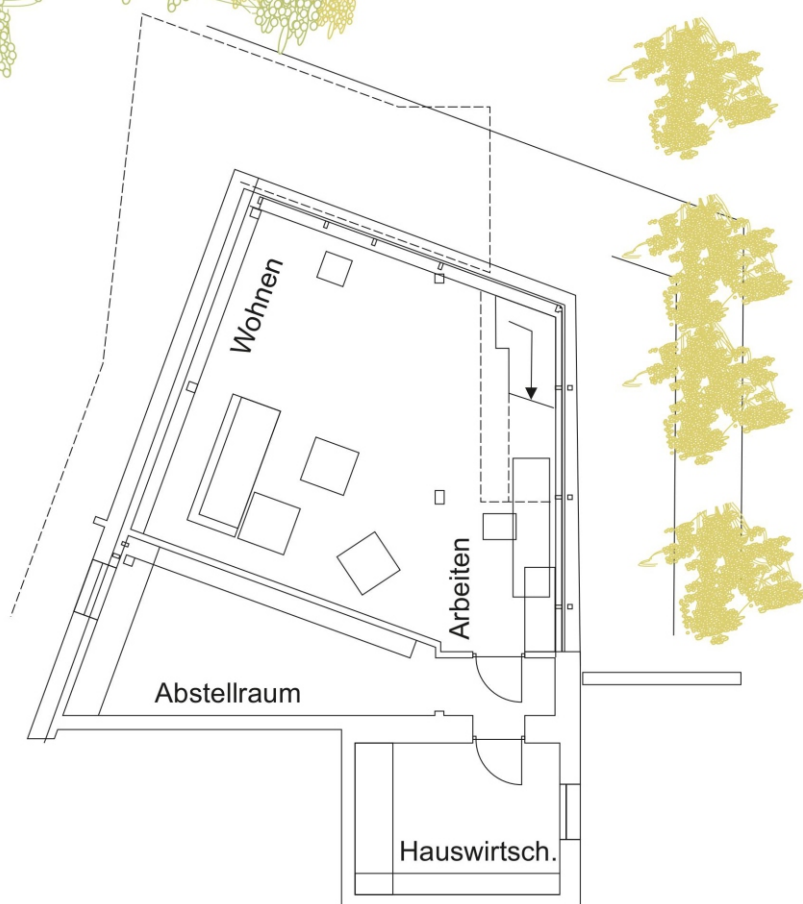
Zusätzlich enthalten in W1 ist ein ca. 370 m² (ohne Terrassenflächen) großer, liebevoll bepflanzter Garten mit alleinigem Nutzungsrecht und direktem Würmzugang

tekk-house





Wohnung 1 - Erdgeschoss



Wohnung 1 - Souterrain

Wohnung 1

		Wohn-/Nutzfläche	Faktor	Wohnfläche
EG	Diele	7,14	1	7,14
EG	Garderobe	0,47	1	0,47
EG	WC	1,83	1	1,83
EG	Flur	5,63	1	5,63
EG	Bad	6,61	1	6,61
EG	Kind	15,74	1	15,74
EG	Schlafen/Ankl.	25,10	1	25,10
EG	Kind/Gast	14,21	1	14,21
EG	Wohnen/Essen/Kochen	66,27	1	66,27
Sout.	Wohnen/Arbeiten	43,77	1	43,77
EG	Freisitz überdacht	15,17	0,5	7,59
EG	Balkon seitr.	12,35	0,5	6,18
EG	Gartenterrasse	20,00	0,5	10,00
UG	Abstellraum	15,30	0,5	7,65
UG	Hauswirtschaft	10,15	0,5	5,08
UG	Kellerabteil	3,17	0	0,00
		<u>262,91 m²</u>		<u>223,26 m²</u>
Gartenfläche				367,67 m ²

Kaufpreis: 3.140.000,00 €
inkl. Möbel- & Inneneinrichtungspaket sowie zwei Stellplätzen



Wohnung 2 Penthouse mit „rooftop“ direkt über der Würm

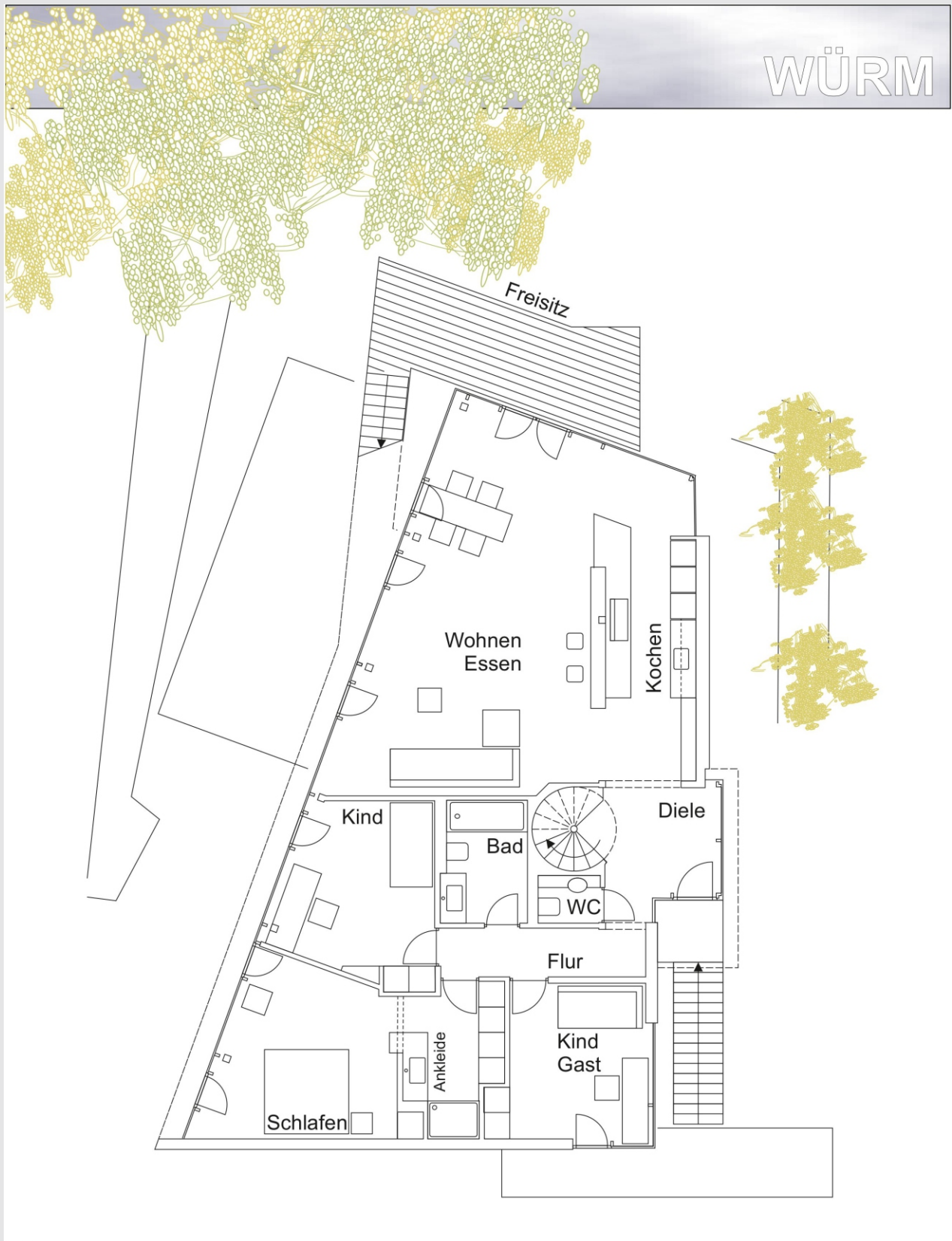
Die Penthouse-Wohnung mit eigenem Zugang über den straßenseitig vorgelagerten hofartigen Eingangsbereich umfasst das gesamte Obergeschoss des Gebäudes sowie das darüberliegende „rooftop“ mit überdachtem Freisitz, Außenterrasse zur Würm hin sowie zwei großen intensiv begrüntem Gartenzonen.

Die Wohnung verfügt über einen komplett verglasten Wohn-/Essbereich mit offener Küche, welche von diesem durch ein Theken-Möbel separiert wird.

Dem Wohnbereich vorgelagert ist eine große „Balkonterrasse“, welche ebenfalls direkt über dem Würmufer liegt. Außerdem verfügt sie über ein Elternschlafzimmer mit Ankleide und integriertem „Masterbad“, sowie zwei zusätzliche Schlafbereiche, von denen einer auch perfekt als „Home-Office“ nutzbar ist, ein großes weiteres Bad sowie ein weiteres separates WC.

Im Untergeschoss befinden sich ein zur Wohnung gehöriger Hauswirtschafts- und Abstellraum sowie ein zusätzliches Kellerabteil.





Wohnung 2 - Obergeschoss

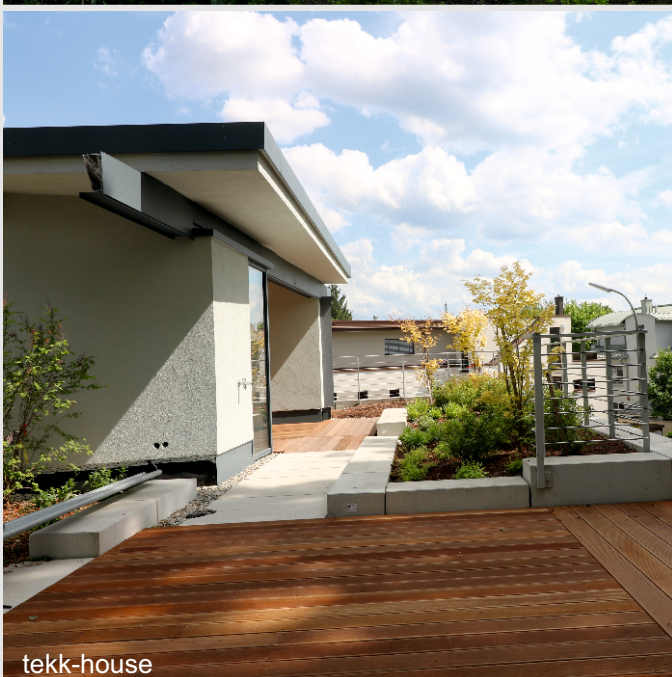


Wohnung 2 - Dachgeschoss

Wohnung 2		Wohn-/Nutzfläche	Faktor	Wohnfläche
OG	Diele	8,04	1	8,04
OG	Treppenaufgang DG	2,65	1	2,65
OG	WC	1,60	1	1,60
OG	Flur	5,47	1	5,47
OG	Bad	5,78	1	5,78
OG	Kind	15,74	1	15,74
OG	Schlafen/Ankl.	25,10	1	25,10
OG	Kind/Gast	13,40	1	13,40
OG	Wohnen/Essen/Kochen	64,98	1	64,98
OG	Terrasse/Balkon OG	15,77	0,5	7,89
DG	Treppenaufgang DG	5,79	1	5,79
DG	Abstellraum	0,60	1	0,60
DG	Freisitz überdacht	15,31	0,5	7,66
DG	Terrassenfläche 1	11,33	0,5	5,67
DG	Terrassenfläche 2	22,75	0,5	11,38
DG	Terrassenfläche 3	8,11	0,5	4,06
DG	Terrassenfläche 4	7,15	0,5	3,58
DG	Gartenbereich (rückwärtiger Teil)	22,39	0,5	11,20
DG	Gartenbereich (vorderer Teil)	29,45	0,5	14,73
UG	Abstell- und HW.-Raum	24,91	0,5	12,46
UG	Kellerabteil	3,17	0	0,00
		<u>309,49 m²</u>		<u>227,74 m²</u>

Kaufpreis: 2.770.000,00 €
inkl. Möbel- & Inneneinrichtungspaket sowie zwei Stellplätzen







tekk-house

Projekt Gräfelfing

EXKLUSIV WOHNEN AN DER WÜRM

tekk-house GmbH

Oberföhringer Straße 26
81925 München

01525-7340529

tekk-house@web.de

www.tekk-house.de