

# WOHNART



GÜNDINGER STRASSE 4

MÜNCHEN-LOCHHAUSEN



WOHNART

UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG DES ILLUSTRATORS.



REFERENZ

WOHN ART

# 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> und rund 303 m<sup>2</sup> 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

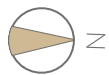
**Heute wichtiger als je zu-  
vor:** TG-Einzelstellplätze  
mit Steckdose

Seit 25 Jahren planen und realisieren wir ausgewählte und  
anspruchsvolle Wohnbauprojekte in und um München.





# DAS GRUNDSTÜCK GÜNDINGER STRASSE 4







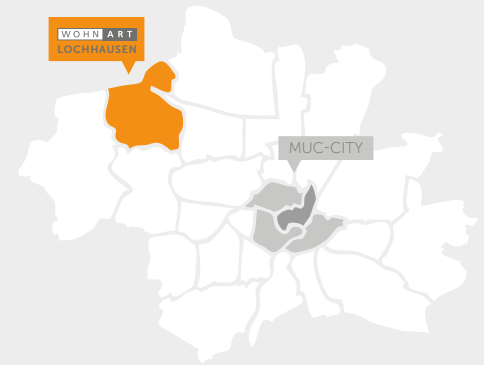
GETTY IMAGES





# 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



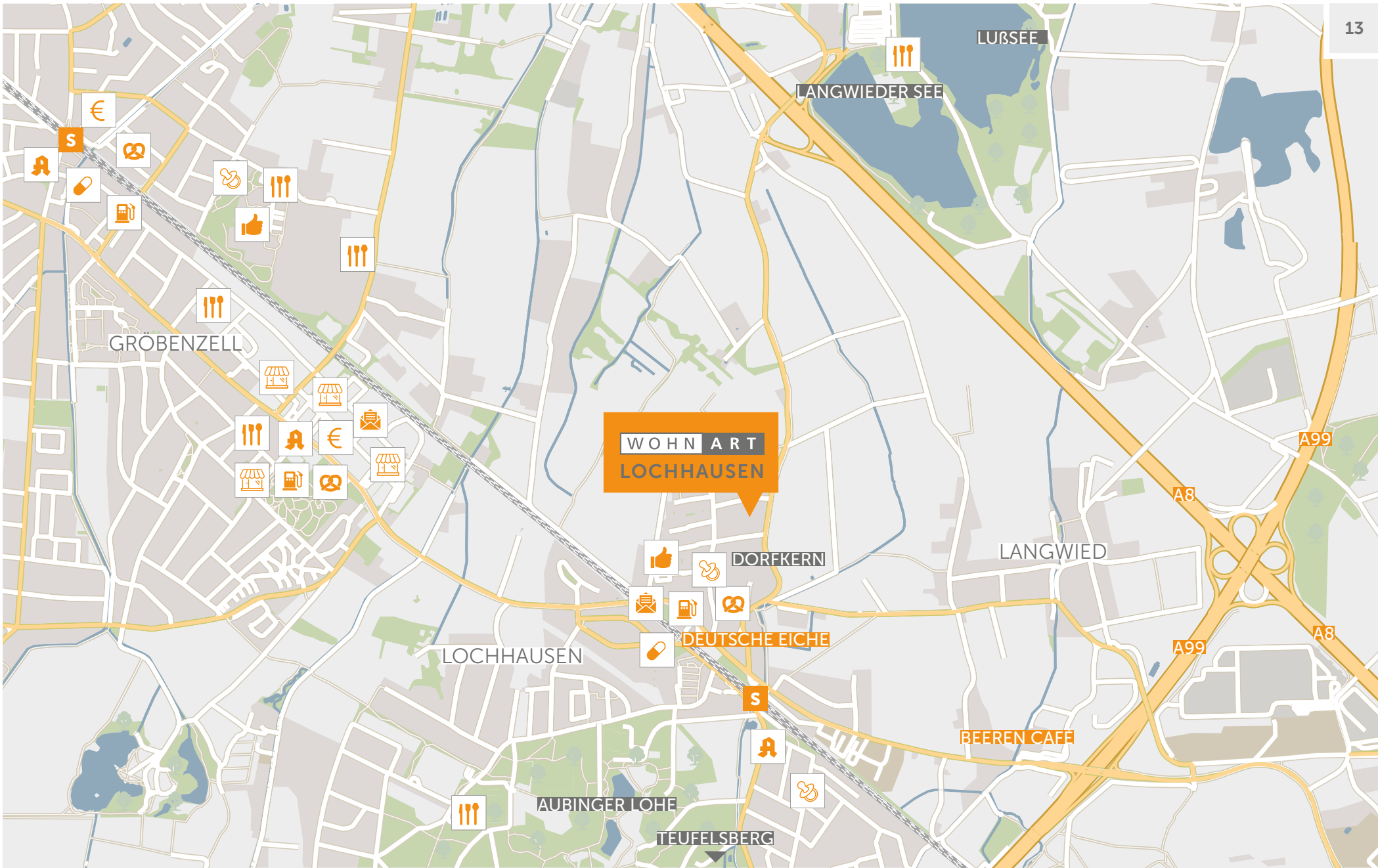
Wirtshaus Deutsche Eiche (zu Fuß)	7 min
Bäcker Café Ranert (zu Fuß)	7 min
Metzgerei Boneberger (zu Fuß)	7 min
Gewerbegebiet Gröbenzell (mit dem Auto)	5 min
Apotheke am Weiher (zu Fuß)	12 min



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

FOTO MÖBEL WILLINGER GMBH





WOHN ART

FOTO MÖBEL WILLINGER GMBH





UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG DES ILLUSTRATORS.

WOHNART

# DOPPELHAUS HAUS A

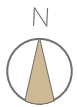
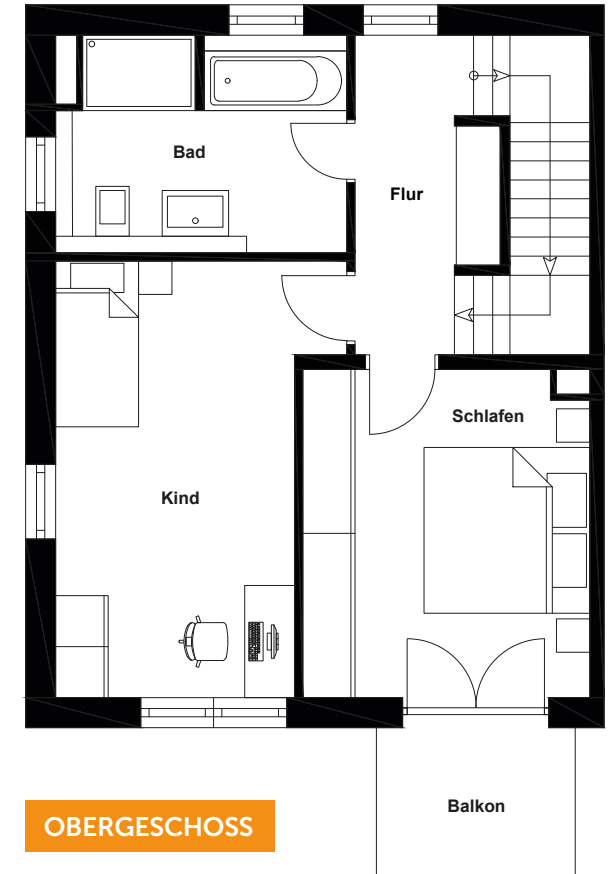
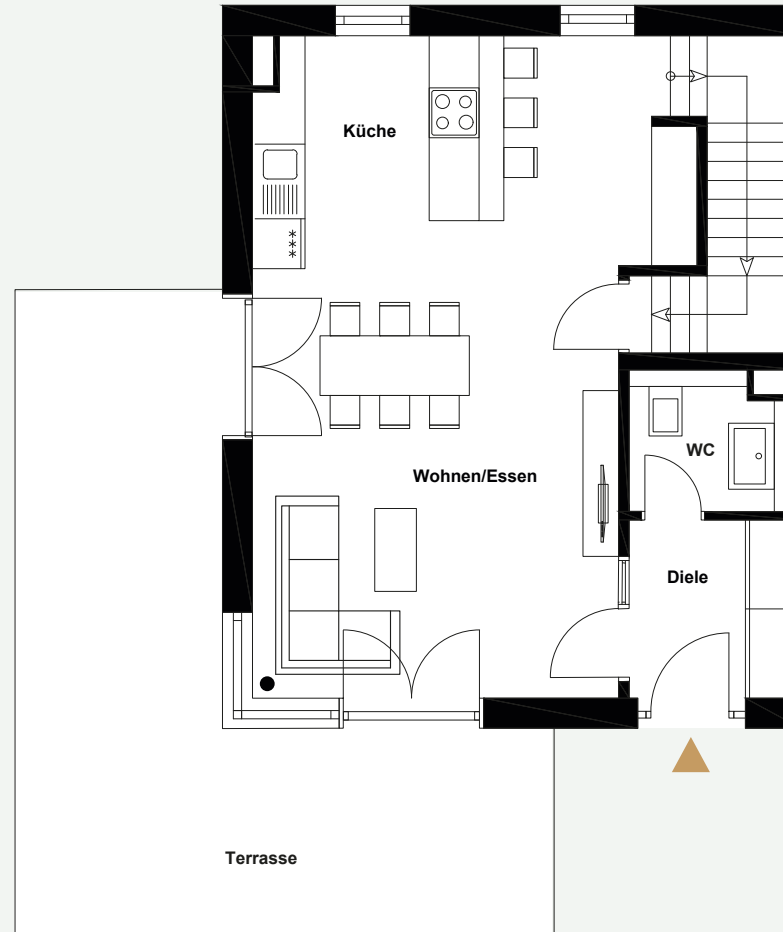
4,5 ZIMMER // MODERNER GRUNDRISS MIT HOBBYRAUM  
HAUSVARIANTE MIT SATTELDACH

ERDGESCHOSS

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

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

<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 153,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>ca. 198,01 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstück</b>	<b>ca. 303,70 m<sup>2</sup></b>



WOHNART

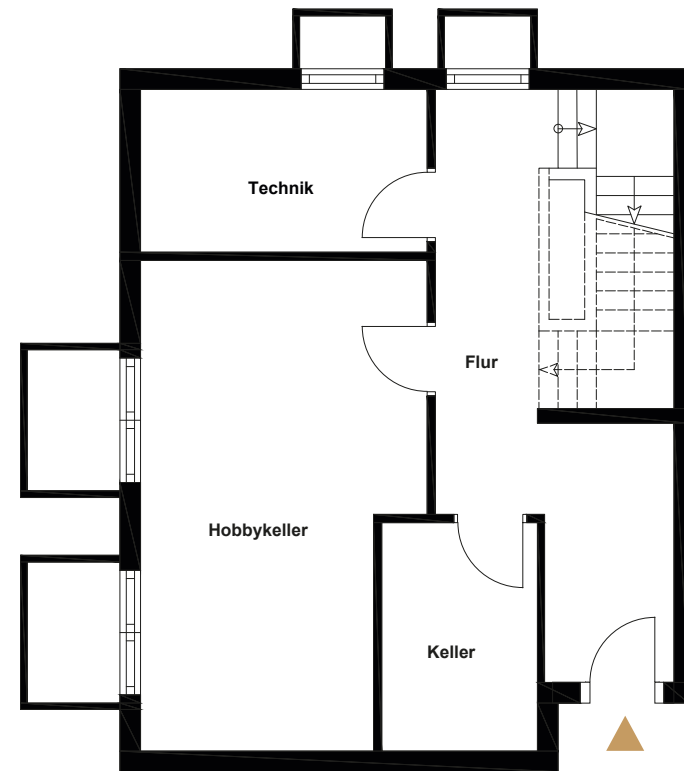
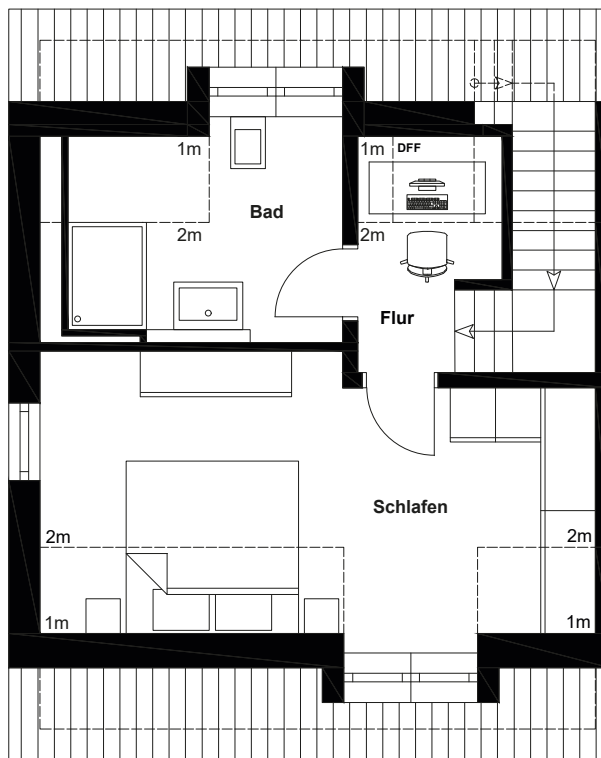
DACHGESCHOSS

Bad  
Flur  
Schlafen

**DG**  
8,49 m<sup>2</sup>  
3,60 m<sup>2</sup>  
17,41 m<sup>2</sup>

Keller  
Flur 1/2  
Hobbykeller 1/2  
Technik

**KG**  
5,17 m<sup>2</sup>  
7,47 m<sup>2</sup>  
9,31 m<sup>2</sup>  
6,77 m<sup>2</sup>



ZUGANG TG

UNTERGESCHOSS

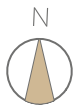
# DOPPELHAUS HAUS B

4,5 ZIMMER // KLASSISCHER GRUNDRISS MIT HOBBYRAUM  
HAUSVARIANTE MIT SATTELDACH

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

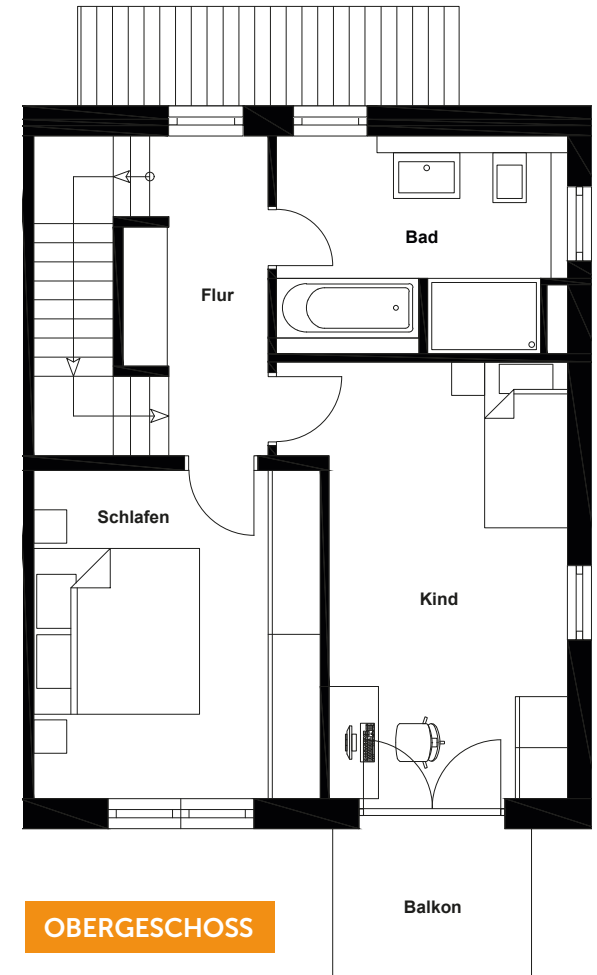
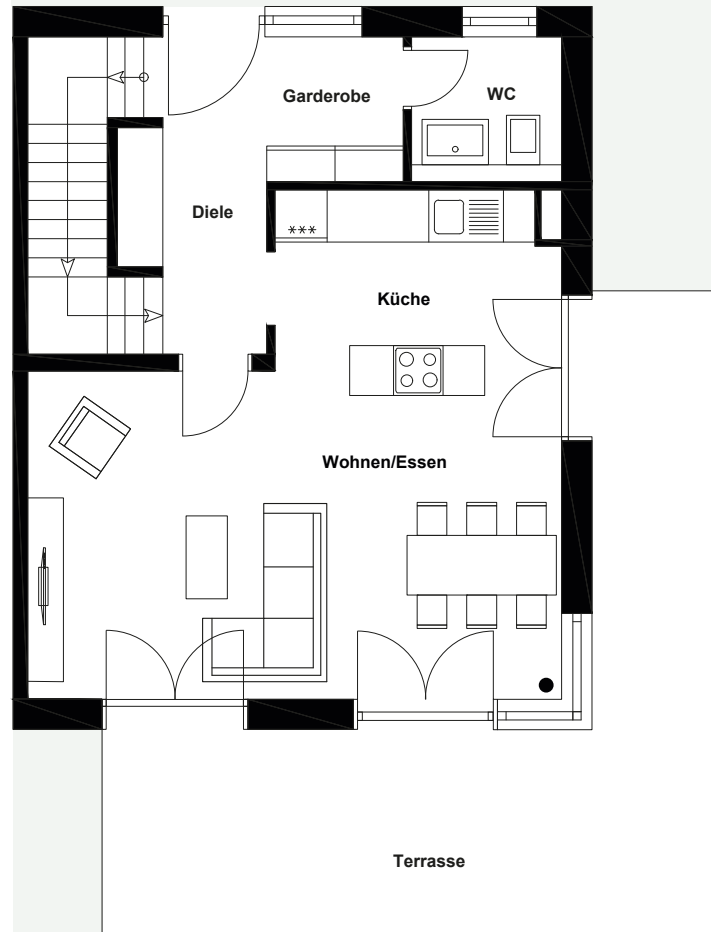
	<b>OG</b>
Bad	8,77 m <sup>2</sup>
Kind	16,24 m <sup>2</sup>
Flur	5,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,98 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	2,16 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 153,44 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>ca. 198,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstück</b>	<b>ca. 277,40 m<sup>2</sup></b>



WOHNART

## ERDGESCHOSS



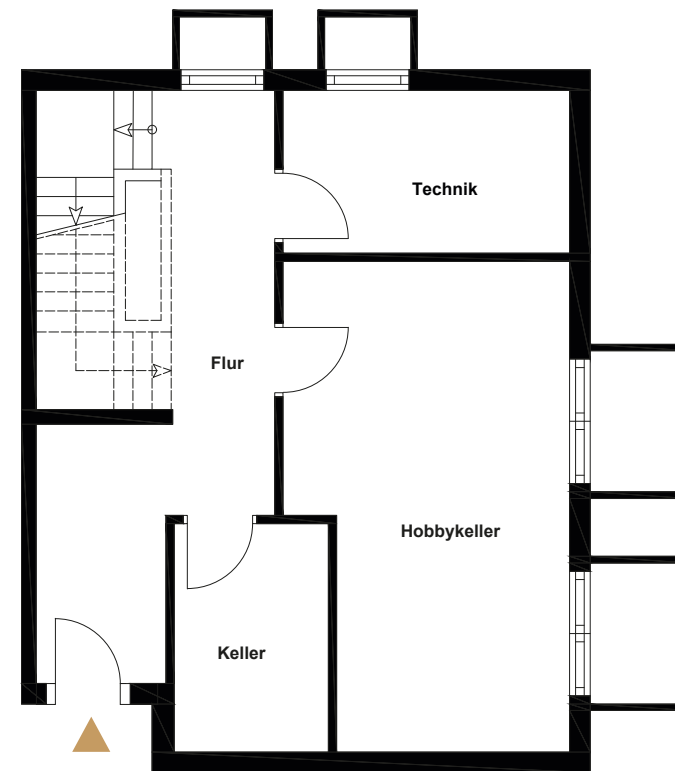
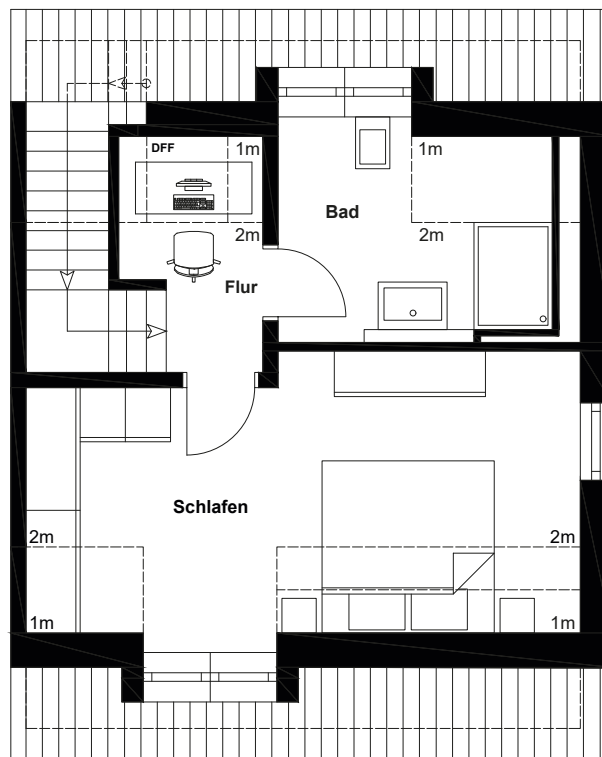
DACHGESCHOSS

Bad  
Flur  
Schlafen

**DG**  
8,48 m<sup>2</sup>  
3,60 m<sup>2</sup>  
17,49 m<sup>2</sup>

Keller  
Flur 1/2  
Hobbykeller 1/2  
Technik

**KG**  
5,17 m<sup>2</sup>  
7,47 m<sup>2</sup>  
9,31 m<sup>2</sup>  
6,77 m<sup>2</sup>



ZUGANG TG

UNTERGESCHOSS

WOHNART



WOHN ART

GETTY IMAGES



# KELLERGESCHOSS










# DIE ART ZU WOHNEN

EINE KLEINE AUSWAHL UNSERER REALISIERTEN PROJEKTE




**EXKLUSIVE WOHNUNGEN  
MÜNCHEN-NYMPHENBURG**

 90–215 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
7 Eigentumswohnungen  
Fertigstellung 2016




**FAMILIENWOHNUNGEN  
MÜNCHEN-SOLLN**

 88–152 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
5 Eigentumswohnungen  
Fertigstellung 2018




**EXKLUSIVE WOHNUNGEN  
MÜNCHEN-OBERMENZING**

 51–102 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
14 Eigentumswohnungen  
Fertigstellung 2020



**EXKLUSIVE WOHNUNGEN  
MÜNCHEN-SOLLN**

 33–224 m<sup>2</sup> 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.

25 JAHRE  
QUALITÄT & ERFAHRUNG

WOHNART

**WOHNART WOHNBAU GMBH**

Oelmüllerstraße 9 | 82166 Gräfelfing

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

**[kontakt@wohnart.info](mailto:kontakt@wohnart.info) | [www.wohnart.info](http://www.wohnart.info)**

Folgen Sie uns gerne auch unter

 [wohnartwohnbaugmbh](https://www.instagram.com/wohnartwohnbaugmbh)