

ENGLSCHALKINGER  
245

INDIVIDUELL  
HOCHWERTIG  
URBAN



## Neubau von exklusiven Eigentumswohnungen

### Bogenhausen-Englschalking – Eins der beliebtesten Viertel Münchens



Innenhof - Unverbindliche Ansicht aus Sicht des Illustrators

Im attraktiven Stadtteil Bogenhausen-Englschalking entsteht mit moderner Architektur ein Neubauprojekt in einem der beliebtesten Vierteln Münchens. Dort genießen Sie die Vorteile eines grünen Wohnbezirks der dabei gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur und Anbindung an das Nahverkehrsnetz bietet. In direkter Nachbarschaft grenzt unter anderem der schöne alte Dorfkern mit seinen denkmalgeschützten Anwesen an. Hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise runden somit das wertbeständige Konzept, mit Eingang in der Waffenschmiedstraße, ab.

Insgesamt 34 Wohnungen bieten Raum für individuelle Bedürfnisse: vom 1 Zimmer-Appartement bis zur 4 Zimmer Maisonettewohnung mit großzügiger Dachterrasse finden Sie hier Ihr maßgeschneidertes Zuhause. Dafür sorgen nicht nur die variantenreichen Grundrisse, sondern auch drei unterschiedliche, exklusive Ausstattungslinien namhafter deutscher Markenhersteller.

#### ZENTRAL Zentrumsnah & grün

Das nachgefragte und urbane Wohnviertel Englschalking begegnet einem mit einer idealen Mischung aus Stadtleben und Grün. In nur wenigen Minuten können Sie das quirlige Zentrum Münchens mit Bus, S- oder U-Bahn erreichen oder Richtung Isarau den Englischen Garten genießen oder im Naherholungsgebiet am Feringasee dem Alltagsstress entfliehen. Entsprechend kurz sind die Wege zu sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern, Ärzten, Apotheken,



Lageplan

Restaurants u.v.m. Sportlich Aktive kommen ebenfalls voll auf ihre Kosten. Parks, ÖBZ (Ökologische Bildungszentrum), Fitnessstudios, Schwimmbäder und Tennisanlagen in der unmittelbaren Nachbarschaft bieten Vielfalt und Abwechslung. Wenige Gehminuten zur S-Bahn Haltestelle Englschalking der Linie S8 (Flughafen/City). Direkte Anbindung zu den Buslinien 154 (Schwabing), 184 (Messe Riem), 189. Nur ca. 5,7 km vom Münchner Stadtkern und der Fußgängerzone. Ca. 2,7 km zur

Autobahn A94 mit Anschluss A99 und A8 München-Salzburg. Ca. 5,5 km zur Autobahn A9 (Ingolstadt/Nürnberg/Berlin).

Sehr viele Einkaufsmöglichkeiten (u.a. REWE, Lidl, Hofpfisterei, Rossmann, Apotheken, Banken). Kindergärten, Schulen, Sportvereine, Kirchen, traditionelle Biergärten, Cosima Wellenbad u.v.m.

#### LEBENSRAUM Individuell & stylisch

Das Wohnungsangebot reicht vom kompakten 1 Zimmer Apartment im Erdgeschoss mit Privatgarten (SNR) bis hin zur großen 4 Zimmer Dachterrassen Maisonettewohnung mit ca. 29 m<sup>2</sup> Dachterrasse. 34 helle Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern und individuellen Grundrissen verteilt auf 2 separate Eingänge. Wohnungsgrößen von ca. 43 m<sup>2</sup> bis ca. 121 m<sup>2</sup> mit hochwertiger Ausstattung. Zweigeschossige Dachwohnungen mit Penthouse-Aufbau und großzügiger Dachterrasse. Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil. Obergeschosswohnungen mit Balkon und/oder Loggia. Sehr helle Räume teilweise mit bodentiefen Fenstern.

Tiefgarage mit 35 Stellplätzen (teilweise mit Ladestation Fahrrad + Ladestation Auto). Einzelstellplatz zzgl. Euro 28.000,- Über zwei Aufzugsanlagen barrierefrei vom Untergeschoss bis in die Wohnungen. Energieeffizienzhaus nach KfW 70 (EnEV 2014). Modernes Sicherheitskonzept mit Video-Sprechanlage und Rauchmeldern.

#### AUSSTATTUNG Hochwertig & edel

Dieser Neubau überzeugt durch einen großen Ausstattungskomfort bis ins kleinste Detail. Geschmackvolles Design und qualitativ hochwertige Materialien, verleihen den Wohnräumen eine edle, wertige Optik.

Zur Wahl stehen 3 exklusive Innenausstattungsvarianten: Linie 1 Elegant, Linie 2 Klassisch und Linie 3 Natürlich.

#### Die Ausstattung umfasst im wesentliche u.a.:

- Echtholzparkett und hochwertige Fliesen, individuell nach Ausstattungsvariante.
- Teilweise bodentiefe Fenster mit Holz-/Alurahmen und teils elektrischem Sonnenschutz.
- Elektrische Rollläden.
- Elektro-/Schalterprogramm von Gira.
- Hochwertige Badausstattung von deutschen Markenherstellern wie z.B. Duravit, Villeroy & Boch und Dornbracht.
- Fußbodenheizung in allen Räumen und Handtuchwärmer in den Bädern.
- Echtglasabtrennungen bei den Duschen.
- Zentrale Schließanlage auch bei den Kellerabteilen
- 3-fach verriegelte Wohnungseingangstüren
- Zufahrt TG über reine Anliegerstraße, Zone 30
- Renommierter Münchner Bauträger.



Wohnbeispiel LINIE 1, Elegant



Wohnbeispiel LINIE 2, Klassisch



Wohnbeispiel LINIE 3, Natürlich

#### Kontakt

### EMSLANDER & COMPANY

IMMOBILIEN

EXCLUSIV-VERTRIEB PROVISIONSFREI:

Emslander & Company  
Ottostraße 11, 80333 München

Telefon 089 - 416 177 177

Fax 089 - 416 177 178

Mail info@emslander-co.de

Internet www.emslander-company.de