ALTO 30

6 EIGENTUMSWOHNUNGEN

WOHNEN IM DORFKERN AUBING





INHALT

Historie 3
Steckbrief 4
Lage 5
Architektur 10
Ausstattung 11
Aussenanlagen 14
Tiefgarage 15
Übersicht Haus 2 17
Ihre Partner 25

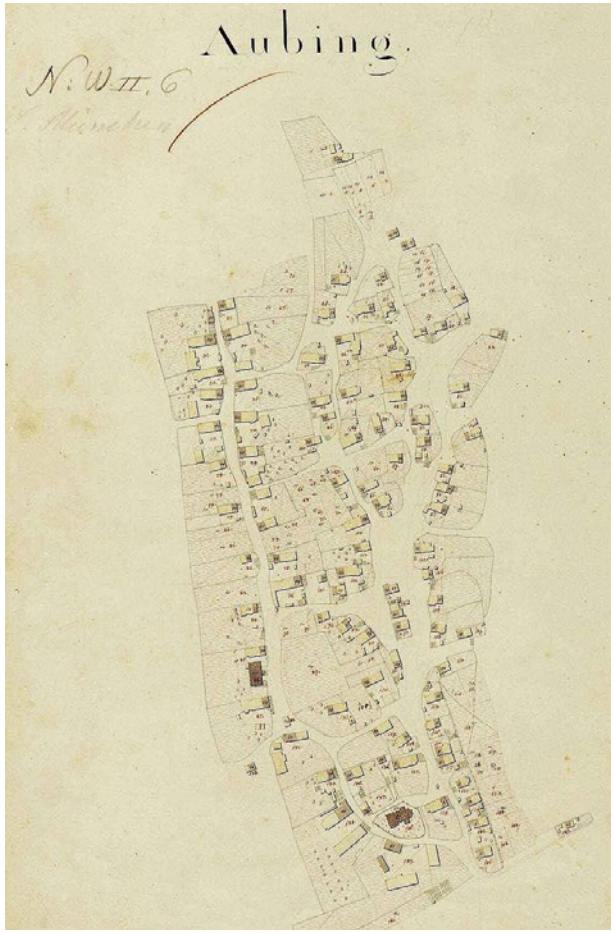
HISTORISCHES DORF IN DER GROSSSTADT

Aubing kommt mit einer über tausendjährigen Geschichte im 21. Jahrhundert an. Als eines der ältesten und größten Dörfer am Rand der Stadt München wurde es erstmals um das Jahr 1000 erwähnt. Der Charakter seines Dorfkerns aus dem 18. bzw. 19 Jahrhundert lebt bis heute fort. Seine Siedlungsstruktur zum Beispiel ist noch heute so, wie sie schon die ersten amtlichen Vermesser in den Jahren 1809 und 1810 aufgezeichnet hatten. Und so wundert es nicht, dass dieses historische Ensemble 1983 in die Denkmalliste der Stadt München aufgenommen wurde.

Seine altehrwürdige Struktur stellt einen Schatz dar, den es unbedingt zu bewahren und behutsam zu neuer Strahlkraft zu bringen gilt. Wir stehen vor einer verantwortungsvollen Aufgabe: Auf einem freigewordenen Gewerbegrundstück werden im Ortskern zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils elf Einheiten sowie fünf Reihenhäuser entstehen.

Als Bauherren setzen wir bei diesem Projekt unser gesamtes Streben daran, die Stilästhetik des alten Dorfkerns authentisch fortzusetzen und in die Gegenwart zu geleiten. Denn historisch gewachsene Orte haben für ihre Bewohnerinnen und Bewohner unersetzliche Bedeutung, unersetzlichen Wert.

Unsere Architekturen werden den Bedürfnissen nach Überschaubarkeit, Nähe, Tradition und gleichzeitig dem Wunsch nach einem modernen Lebensstil gerecht werden. Entstehen wird echter Lebensraum für junge Paare und Familien, der das Beste aus historischer Optik und modernstem, urbanem Komfort bietet. Mit stiller Schönheit werden sich unsere neuen Gebäude in den typischen Charakter Aubings einfügen. Die Menschen, die hier leben werden, profitieren gleichzeitig von der Behaglichkeit des Sozialraums Dorf bzw. von der Natur am Stadtrand und von der urbanen Anbindung an die Weltstadt München.



STECKBRIEF DER WOHNANLAGE



- Ca. 3.212 m² Grundstücksfläche
- Zentrale Lage mit direkter Anbindung an den Ortskern
- Eine Gebäudegruppe bestehend aus 3 Einzelhäusern:
  eine Reihenhausanlage und zwei Mehrfamilienhäuser
- Insgesamt 27 Wohneinheiten,
  davon 5 Reihenhäuser und 22 Geschosswohnungen
- Insgesamt ca. 2.354 m² Wohnfläche
- Ca. 100 m² zusätzliche Lager- / Hobbyräume
- Alle Gebäude entsprechen dem energetischen Standard „GEG 40 EE“
- Häuser in Süd- oder Westausrichtung
- Bezug Frühjahr 2027
- Großzügige private Gartenanteile, Balkone oder Dachterrassen
- Attraktive Gemeinschaftsflächen und individuell gestalteter Spielplatz
- Zeitgemäße Beheizung mit erneuerbaren Energien über eine Grundwasserwärmepumpe
- Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung in gemeinschaftlicher Nutzung
- Ausstattung gehoben, zeitgemäß und modern
- Personenaufzug in den Mehrfamilienhäusern
- **Modernes Mobilitätskonzept durch autofreies Grundstück mit hoher Aufenthaltsqualität**
- Zusätzlich individuelle Hauseingänge direkt von der Tiefgarage aus
- 27 Tiefgaragenstellplätze, Vorbereitung für E-Mobilität
- Fahrradstellplätze in der TG mit Lademöglichkeit, außen teils überdacht

AUBING: NATUR TRIFFT KULTUR

Immer mehr Menschen, die in der Isar-Metropole auf der Suche nach einem Zuhause sind, zieht es in den aufstrebenden Münchner Westen. Insbesondere Aubing hat sich als lebenswerter Wohnstandort etabliert – zwischen beschaulicher Idylle und pulsierendem Großstadtleben.

Wer in Aubing wohnt, verspürt noch heute den ländlichen Charme im historischen Dorfkern der ehemaligen Gemeinde. Denn in Alt-Aubing hat sich die traditionelle Mittelpunktfunktion als Quartierszentrum für die Grund- und Nahversorgung erhalten.

Bergson: Kultureller Hotspot

Ein neues Highlight für Aubings Bewohner ist das Bergson Kunstkraftwerk. Kulturelle Erlebnisse und kulinarische Genüsse locken Publikum aus ganz München und Umgebung an – für Sie gleich um die Ecke. Ein abwechslungsreiches Programm aus Konzerten, Ausstellungen, Vorträgen und mehr bietet einen attraktiven Kulturmix in beeindruckender Atmosphäre. Im Restaurant lässt sich gehobene Kochkunst genießen, in der Bar trifft man sich gern auf einen Drink.

Aubinger Lohe: Naherholung für Klein und Groß

Bekannt ist Aubing allen voran für das Naherholungsgebiet Aubinger Lohe. Hier finden Spaziergänger, Wanderer und Radfahrer eine Vielzahl an Wegen und Grünflächen, die zu Erkundungstouren einladen. Die Kinderherzen lässt der Spielplatz Aubinger Lohe höherschlagen. Kein Wunder, dass die Landeshauptstadt München den hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen hervorhebt – Aubing gilt durch die schnell erreichbaren Kindergärten, Kitas und Schulen nicht umsonst als äußerst familienfreundlich. Ein Paradies für Familien!

Badespaß im Langwieder See

Gleichermaßen beliebt bei Groß und Klein ist ein weiteres Naherholungsgebiet: der Langwieder See. Münchens zweitgrößter Badesee lädt im Sommer zu Badespaß in der Natur ein. Viel Platz für Erholung bieten die Liegewiesen, während die Volleyball- und Fußballplätze, der Kinderspielplatz, eine Minigolfanlage und eine Grillzone zu abwechslungsreicher Freizeitgestaltung einladen.



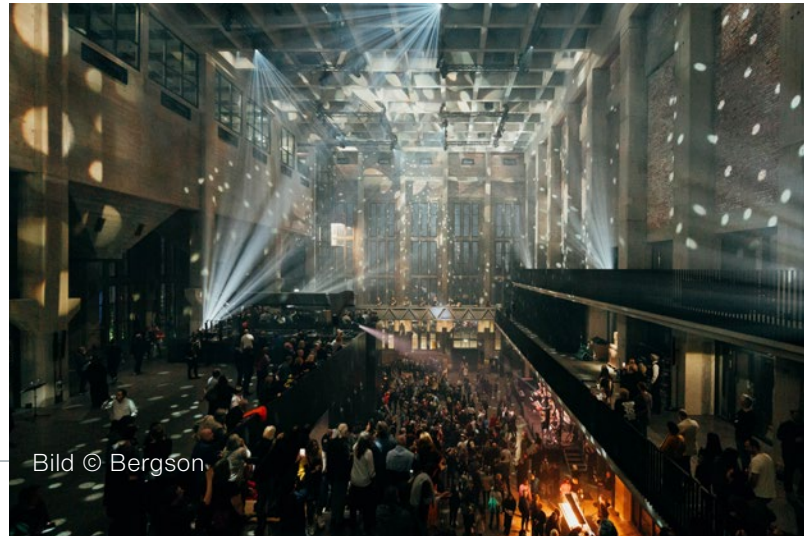


Bild © Bergson

HIER WILL ICH WOHNEN

Die naturnahe und familienfreundliche Lage Aubings liegt auf der Hand. Hinzu kommt die optimale Anbindung an die Münchner Innenstadt: In ca. 20 Minuten sind Sie mit der S-Bahn von Aubing aus im Herzen Münchens auf dem Marienplatz. Weniger als 5 Minuten sind es per S-Bahn nach Pasing mit bester Infrastruktur wie dem 150 Geschäfte umfassenden Shopping-Center Pasing Arcaden am quirligen Bahnhofsplatz.

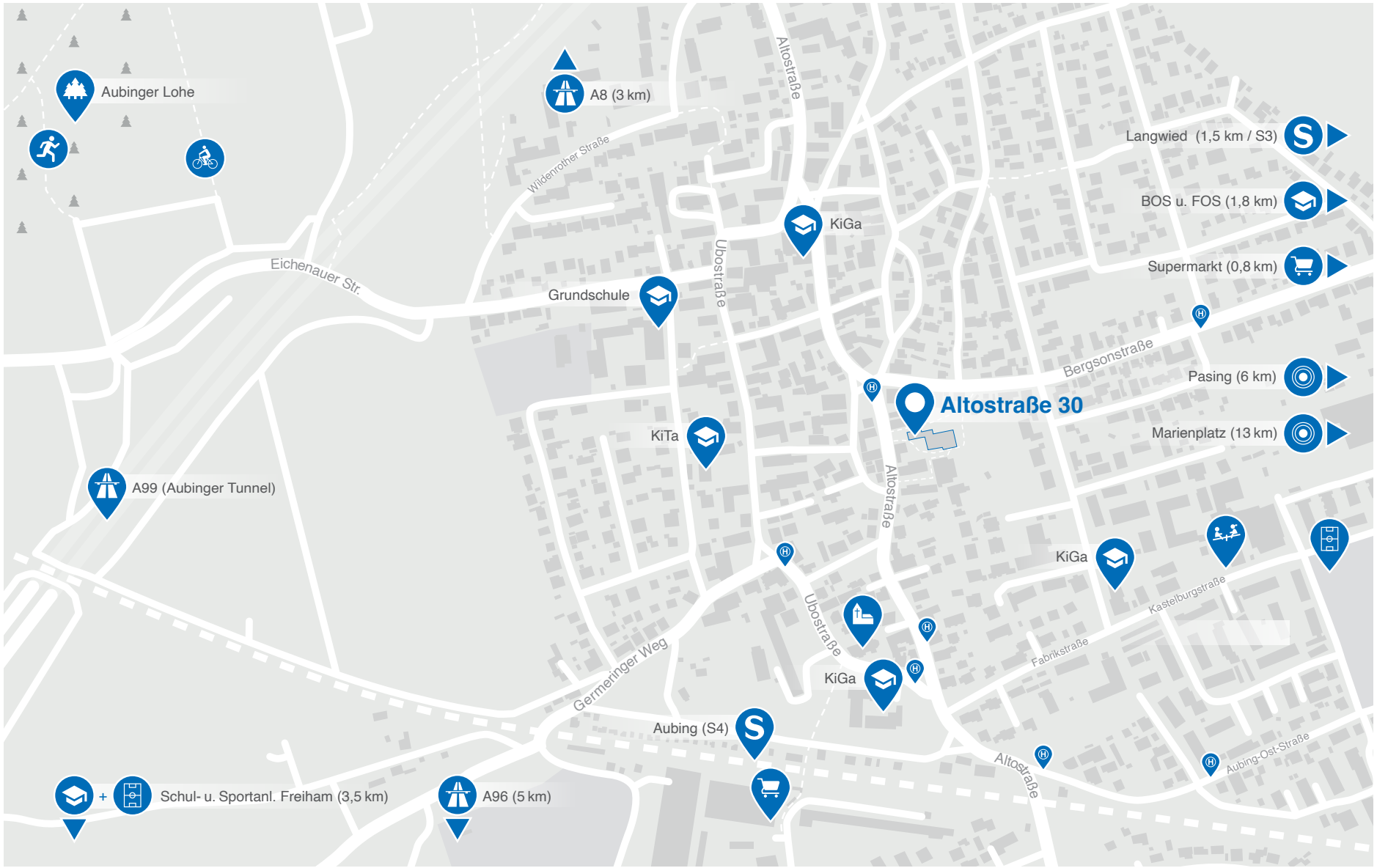




Das älteste Gebäude Aubings, die Kirche St. Quirin.



Lage in München


Aubinger Lohe
A8 (3 km)
Altostraße
Wildenrother Straße
Langwied (1,5 km / S3)
BOS u. FOS (1,8 km)
KiGa
Supermarkt (0,8 km)
Eichenauer Str.
Grundschule
Ubostraße
Bergsonstraße
Pasing (6 km)
Altostraße 30
KiTa
Marienplatz (13 km)
A99 (Aubinger Tunnel)
Altostraße
KiGa
Kastelburgstraße
Ubostraße
Fabrikstraße
KiGa
Germeringer Weg
Aubing (S4)
Altostraße
Aubing-Ost-Straße
Schul- u. Sportanl. Freiham (3,5 km)
A96 (5 km)

Das Viertel



Das Umfeld

WOHNEN MIT ANSPRUCH

Eine **herausragende Architektur** und **großartige Grundrisse** sind nicht nur unseren Architekten sehr wichtig. Unsere Erwartungshaltung hierzu ist mindestens genauso groß und spiegelt sich in allen unseren Ergebnissen wider.

So fügt sich die **hochwertige Wohnanlage** harmonisch in die gewachsene Umgebung ein und repräsentiert dabei gleichzeitig einen hohen wohnlichen Anspruch.



AUSSTATTUNG

Architektur

- Optimal geschnittene Wohnräume
- Moderne und ansprechende Architektur
- Hochwertige, energiesparende Bauweise
- Ausgesuchte qualitative Baumaterialien, nach Möglichkeit aus regionaler Herstellung
- Alle Wohnräume mit großen Fensterelementen oder Fenstertüren in energiesparender Kunststoff-Ausführung
- Anspruchsvolle Außenanlagengestaltung durch unseren Landschafts-architekten
- Großzügige Terrassen und helle private Gartenanteile (Sondereigentum) in unterschiedlichen Größen
- Ansprechende Gemeinschaftsflächen
- Individuell gestalteter Spielplatz
- Großräumige Tiefgarage
- Weitere Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage
- Ca. 100 m² zusätzliche Lager- bzw. Hobbyräume (einzeln erwerbbar)
- Große Auswahl an unterschiedlichen Wohnungsgrößen von ca. 60–94 m²
- Schlüsselfertige Herstellung



AUSSTATTUNG

Haustechnik

- CO_2-einsparende Grundwasserwärmepumpe, einschließlich Vorbereitung für die spätere Nachrüstung einer Photovoltaikanlage zur ergänzenden Eigenerzeugung des Gemeinstroms
- Fußbodenheizung in allen Wohneinheiten mit komfortabler, raumweiser Steuermöglichkeit
- Alle Bäder mit formschönen Design-Badheizkörper für Hand- und Badetücher
- Bodengleich geflieste Duschen
- Elektro-Schalterprogramm in reinem Weiß und im zeitgemäßen geradlinigen Design von Busch Jaeger, z. B. Future® linear
- Grundausstattung mit USB-Steckdosen in ausgewählten Positionen
- Anschlussfertiges Netzwerk in jedem Hauptwohnraum
- Küchen mit separater elektrischer Absicherung für z. B. Induktionsherd oder integrierte Dunstabzüge
- Alle KFZ-Stellplätze mit abschließbaren Doppelsteckdose
- Alle Fahrradstellplätze in der Tiefgarage mit absperrbarer Steckdose
- Vorrüstung von Elektromobilität für jeden TG-Einzelstellplatz
- Moderne Video-Türsprechanlage

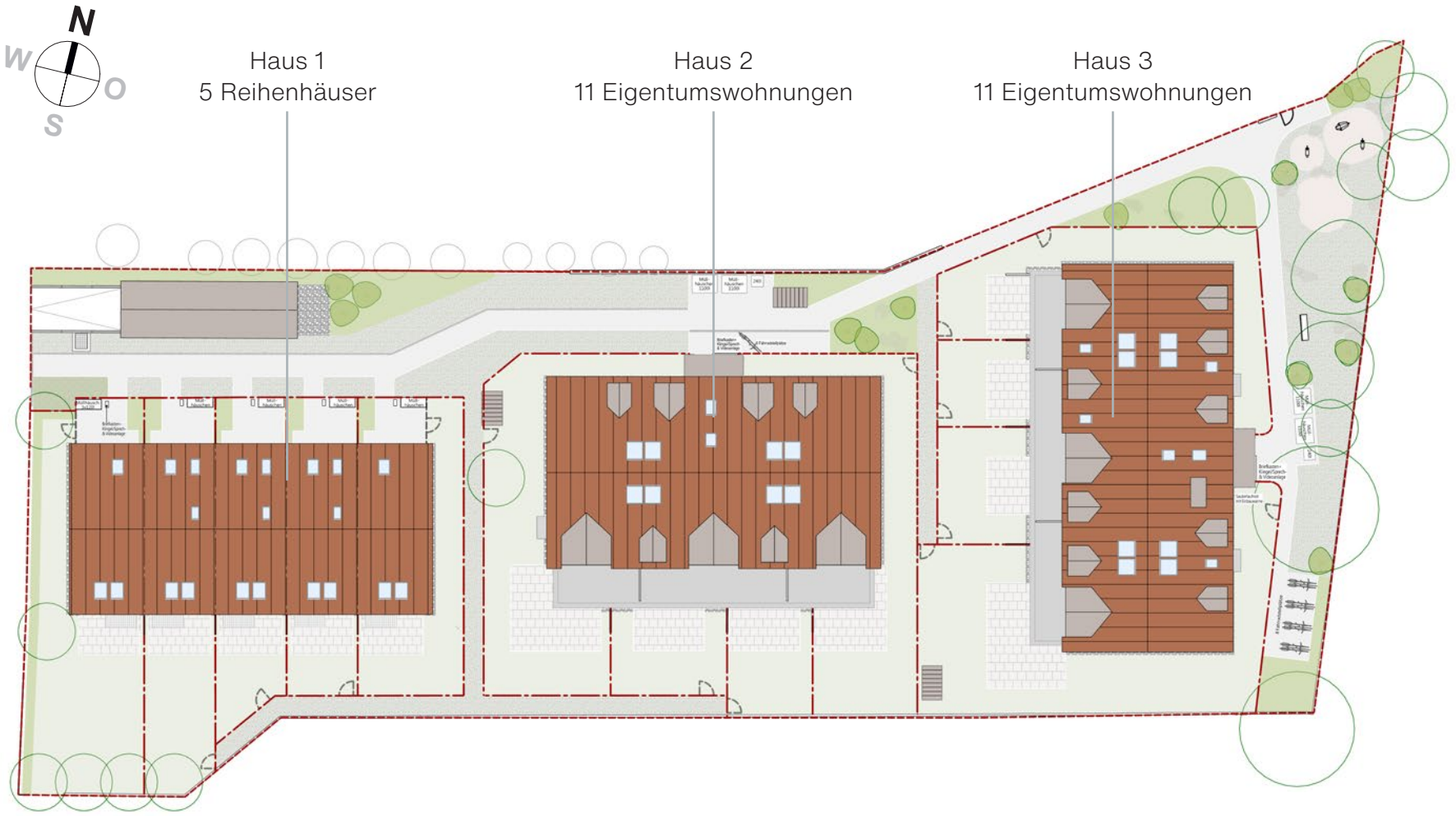


HIGHLIGHTS

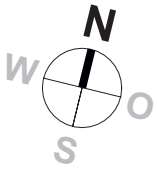
- Moderne, qualitative Marken-Badausstattungen
- Formschöne Armaturen, abgestimmt auf das Gesamtkonzept unseres Architekten
- Zeitlos ansprechende Landhausdielen in Eiche mit weißen modernen Holzsockelleisten
- Raumprägende und stumpf einschlagende Innentüren in hochwertiger Ausführung
- Bäder und Gäste-WCs mit großformatigen und geschmackvollen Feinsteinfliesen
- Elektrisch bedienbare Rollladenbehänge in Aluminium an allen Fenstern, inkl. Zentralschalter
- Alle Dachflächenfenster mit außenliegendem Sonnenschutz, bedienbar über Funk
- Frostsichere Außenwasserhähne an Terrassen
- Einbruchsichere Beschläge an allen Fenstern im Erdgeschoss
- Umfangreiche Elektroausstattung

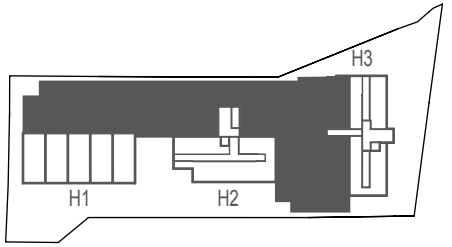


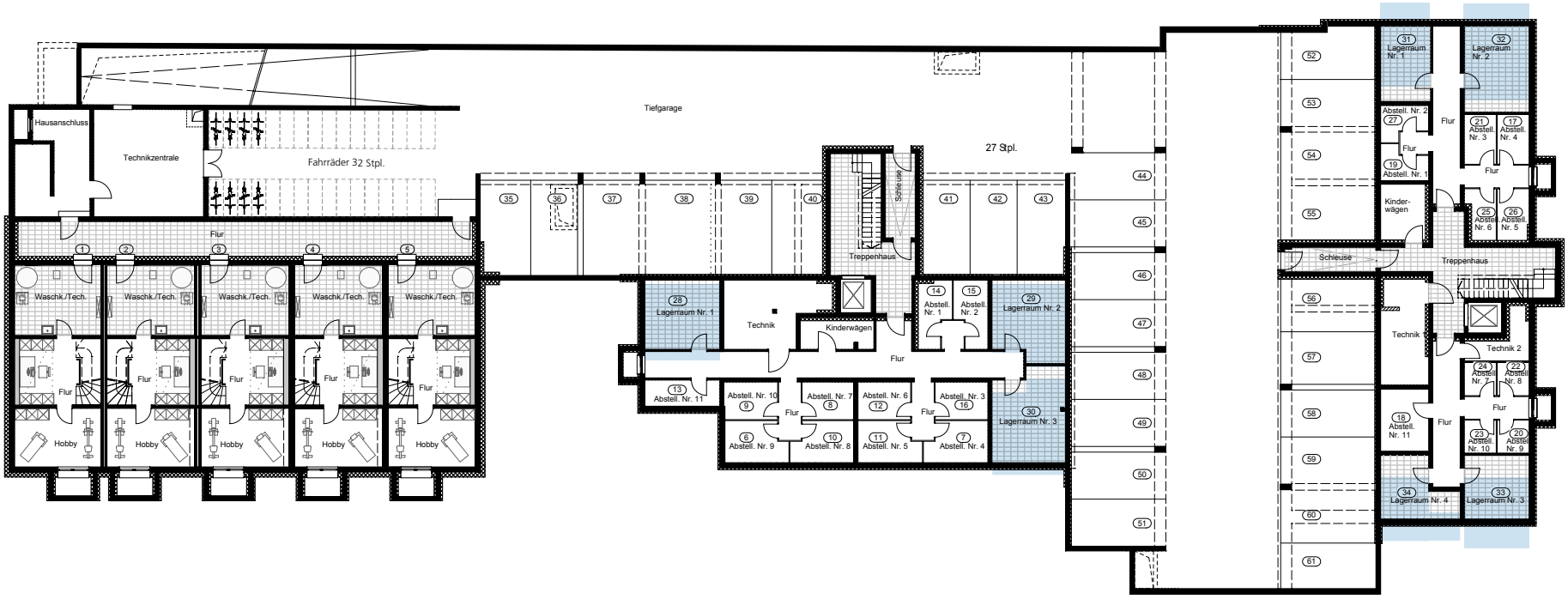
AUSSENANLAGEN



TIEFGARAGE







Ihre Vorteile:

- Autofreies Grundstück durch unterirdischen Parkgrund mit direktem Hauszugang
- Zeitgemäße Vorbereitung für e-Mobilität
- Lager-/Hobbyräume sind von den Wohnungen getrennt und zusätzlich erwerbbar (siehe eingefärbte Flächen im Untergeschoss)

HAUS 2
WOHNUNGEN 6–16

AKTIONSWOHNUNGEN: WOHN-/NUTZFLÄCHEN

Bezeichnung	Etage	Wohnfläche (m²)	Nutzfläche (m²)	Wohnungstyp
Wohnung 6 zzgl. Sondereigentum	EG Garten	93,19	26,16 ca. 162,65	3-Zimmer
Wohnung 8* zzgl. Sondereigentum	EG Garten	63,69	12,79 ca. 46,20	2-Zimmer
Wohnung 10	OG	79,28	11,96	3-Zimmer
Wohnung 13*	OG	58,46	9,92	2-Zimmer
Wohnung 14	DG	81,39	18,48	2-Zimmer + Empore
Wohnung 16	DG	75,98	18,70	2-Zimmer
TG-Einzelstellplatz	UG			

Anmerkung zur Flächenaufstellung der Wohnungen:
Die Wohnfläche ist eine „Nettowohnfläche"; das heißt, Flächen beinhalten bereits einen Putzabzug. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der gesetzlichen Wohnflächenverordnung (WoFlV). Terrassen im Erdgeschoss sowie Dachterrassen werden jeweils hälftig zum Ansatz gebracht. Die Flächen in der Empore im Dachgeschoss sind nach Art. 45 BayBO keine Aufenthaltsräume. Trotzdem gehören auch diese Räume auf der Empore im Dachgeschoss zur Wohnfläche im Sinne von § 2 WoFlV unabhängig davon, dass sie die für eine Nutzung als Aufenthaltsraum geltenden Anforderungen gemäß Art. 45 BayBO nicht erfüllen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens bzw. in der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Die Flächenangaben in Verkaufsunterlagen sind ohne Gewähr. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen eigenen Gartenanteil (Sondereigentum).
* Als barrierefreie Wohnung genehmigt.



WOHNUNG 6

3-Zimmer, Terrasse, Loggia, Privatgarten und Abstellraum im UG

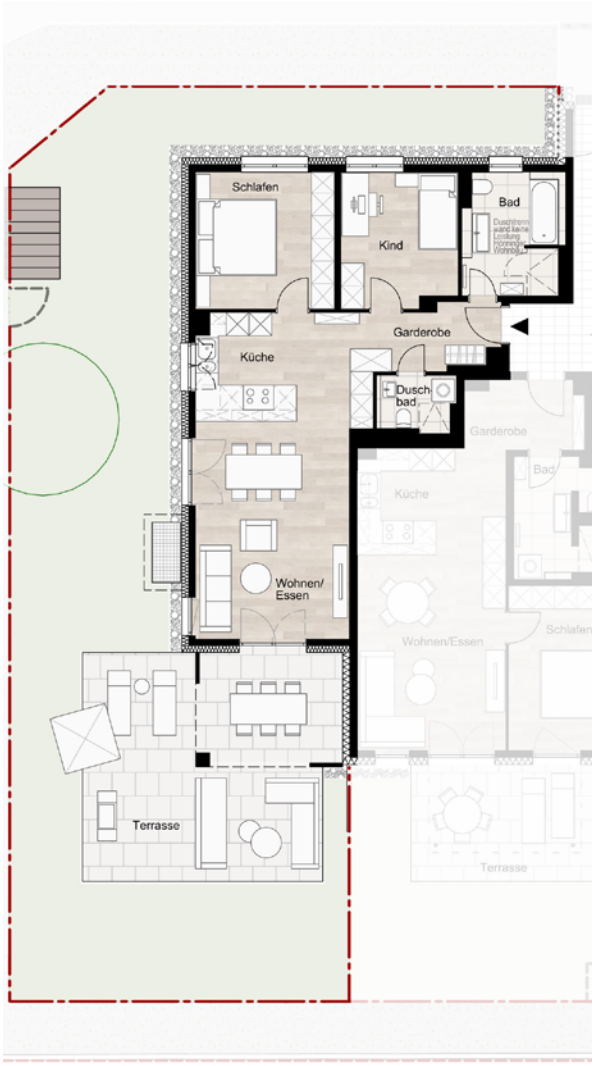
FLÄCHENAUFSTELLUNG

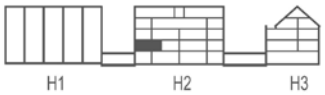
Erdgeschoss	Wohnfläche (m²)	Wohn-/Nutzfläche (m²)
Garderobe	5,05	5,05
Kochen	11,77	11,77
Wohnen/Essen	23,28	23,28
Duschbad	2,82	2,82
Bad	7,93	7,93
Kind	10,31	10,31
Schlafen	12,66	12,66
Loggia	5,51	11,02
Terrasse	13,86	27,72
Summe	**93,19**	**112,56**

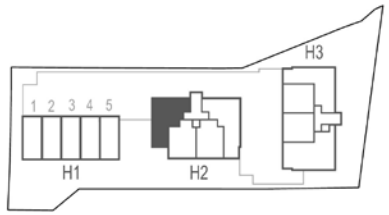
Untergeschoss		
Abstell-Nr. 9	–	6,78
Summe	**–**	**6,78**

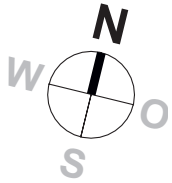
Gesamtsumme	93,19	119,34

Privatgarten (Sondereigentum) ca. 162,65 m²









WOHNUNG 8

2-Zimmer, Terrasse, Privatgarten und Abstellraum im UG

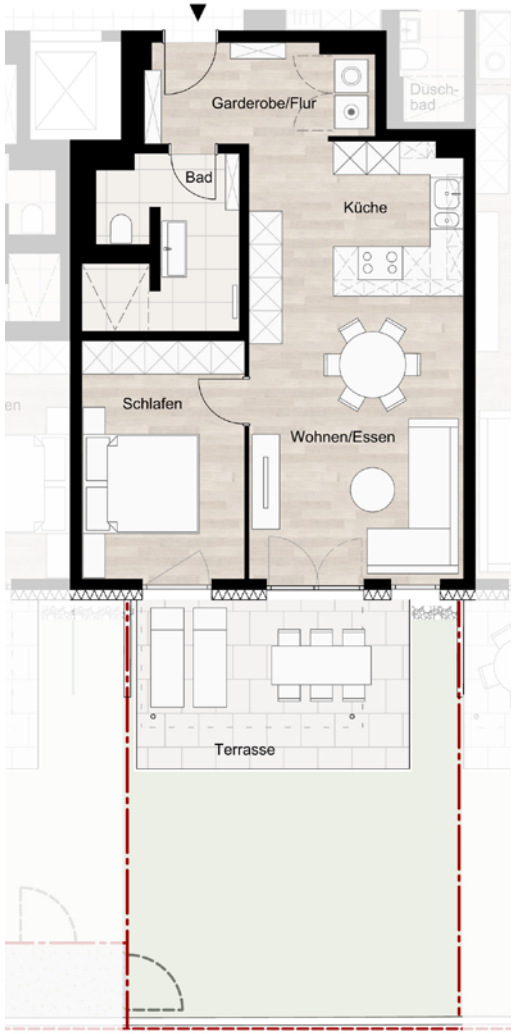
FLÄCHENAUFSTELLUNG

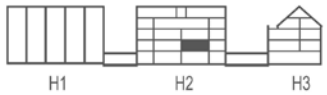
Erdgeschoss	Wohnfläche (m²)	Wohn-/Nutzfläche (m²)
Garderobe	6,94	6,94
Kochen	9,62	9,62
Wohnen/Essen	19,91	19,91
Schlafen	12,28	12,28
Bad	7,54	7,54
Terrasse	7,40	14,80
Summe	**63,69**	**71,09**

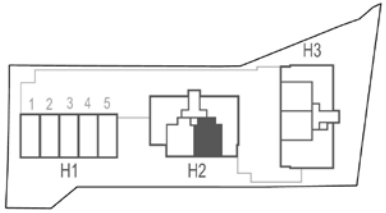
Untergeschoss		
Abstell-Nr. 7	–	5,39
Summe	**–**	**5,39**

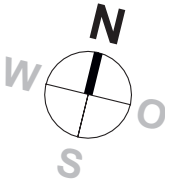
Gesamtsumme	63,69	76,48

Privatgarten (Sondereigentum) ca. 46,20 m²









WOHNUNG 10

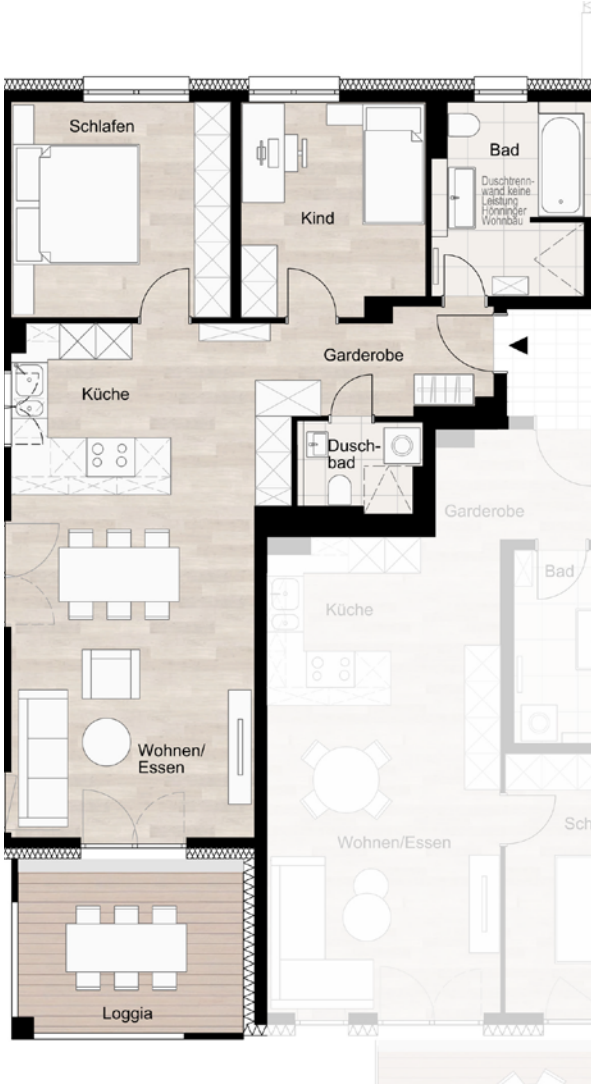
3-Zimmer, Loggia und Abstellraum im UG

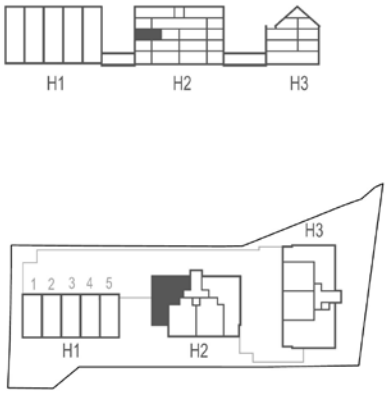
FLÄCHENAUFSTELLUNG

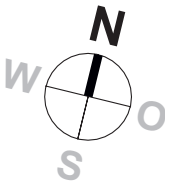
Obergeschoss	Wohnfläche (m²)	Wohn-/Nutzfläche (m²)
Garderobe	5,20	5,20
Kochen	11,87	11,87
Wohnen/Essen	23,28	23,28
Duschbad	2,82	2,82
Bad	7,93	7,93
Kind	10,31	10,31
Schlafen	12,66	12,66
Loggia	5,21	10,42
Summe	**79,28**	**84,49**

Untergeschoss		
Abstell-Nr. 8	–	6,74
Summe	**–**	**6,74**

Gesamtsumme	**79,28**	**91,23**







WOHNUNG 13

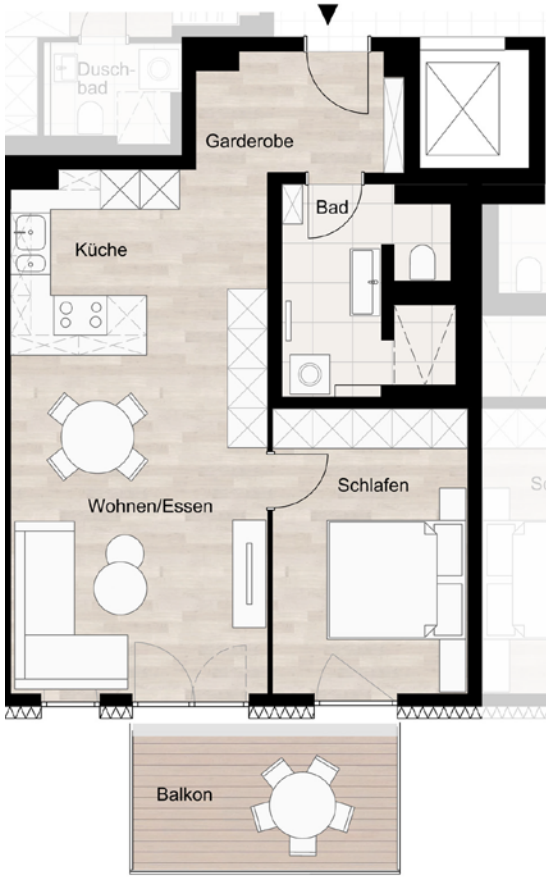
2-Zimmer, Balkon und Abstellraum im UG

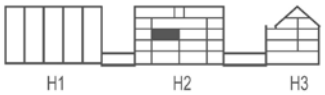
FLÄCHENAUFSTELLUNG

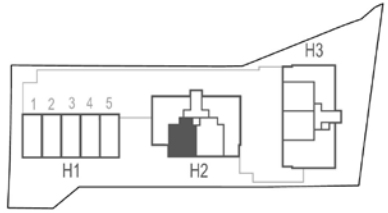
Obergeschoss	Wohnfläche (m²)	Wohn-/Nutzfläche (m²)
Garderobe	5,22	5,22
Kochen	8,87	8,87
Wohnen/Essen	20,61	20,61
Bad	6,98	6,98
Schlafen	12,28	12,28
Balkon	4,50	9,00
Summe	**58,46**	**62,96**

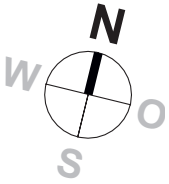
Untergeschoss		
Abstell-Nr. 11	–	5,42
Summe	**–**	**5,42**

Gesamtsumme	**58,46**	**68,38**









WOHNUNG 14

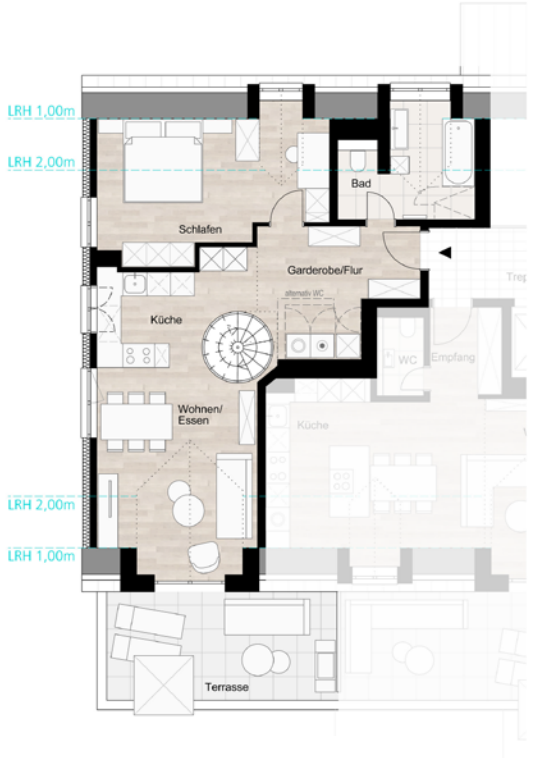
2-Zimmer, Dachterrasse, Empore und Abstellraum im UG

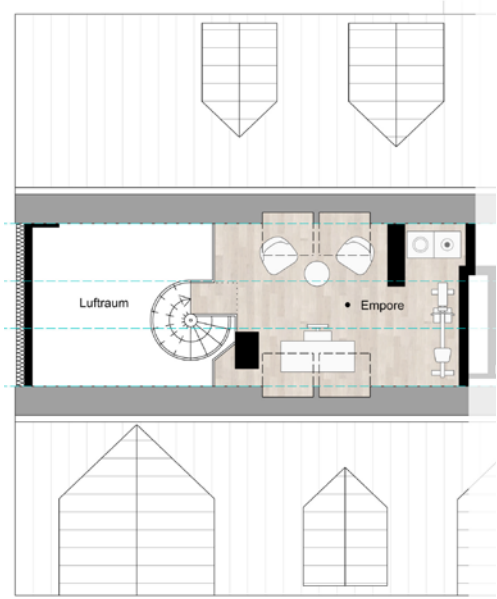
FLÄCHENAUFSTELLUNG

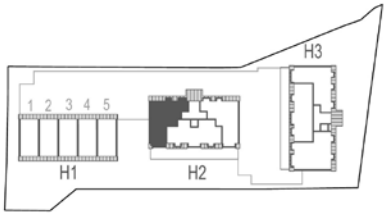
Dachgeschoss	Wohnfläche (m²)	Wohn-/Nutzfläche (m²)
Garderobe	10,84	10,84
Bad	7,52	7,80
Kochen	9,74	9,74
Wohnen/Essen	18,17	19,09
Schlafen	15,44	15,44
Empore	12,10	16,37
Dachterrasse	7,58	15,15
Summe	**81,39**	**94,43**

Untergeschoss		
Abstell-Nr. 1	–	5,43
Summe	**–**	**5,43**

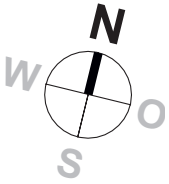
Gesamtsumme	**81,39**	**99,86**





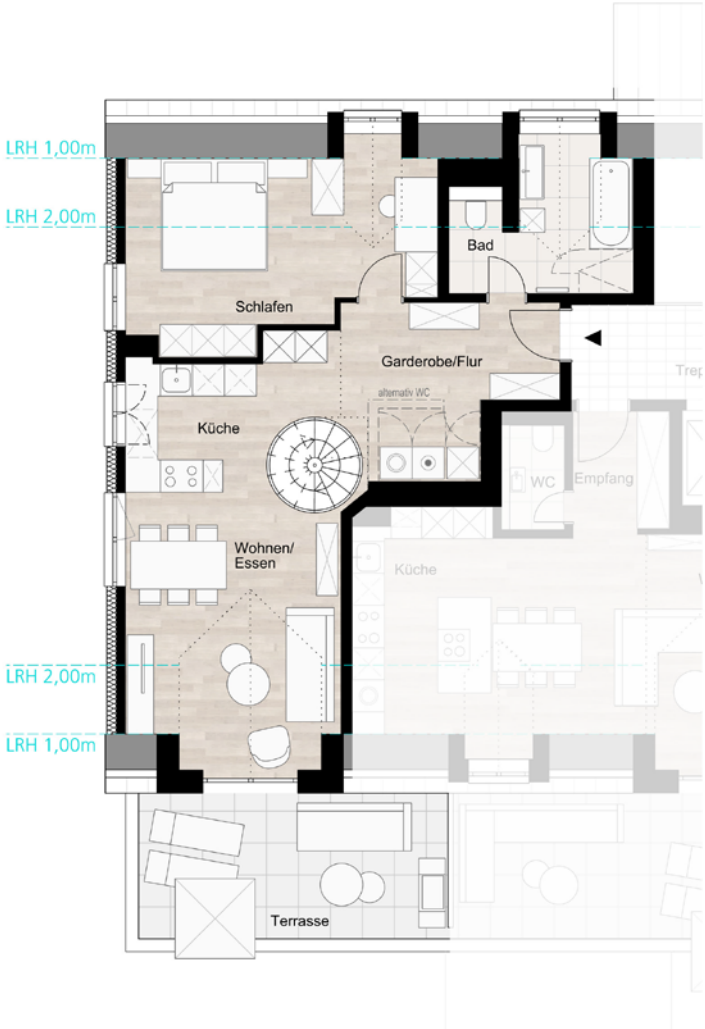


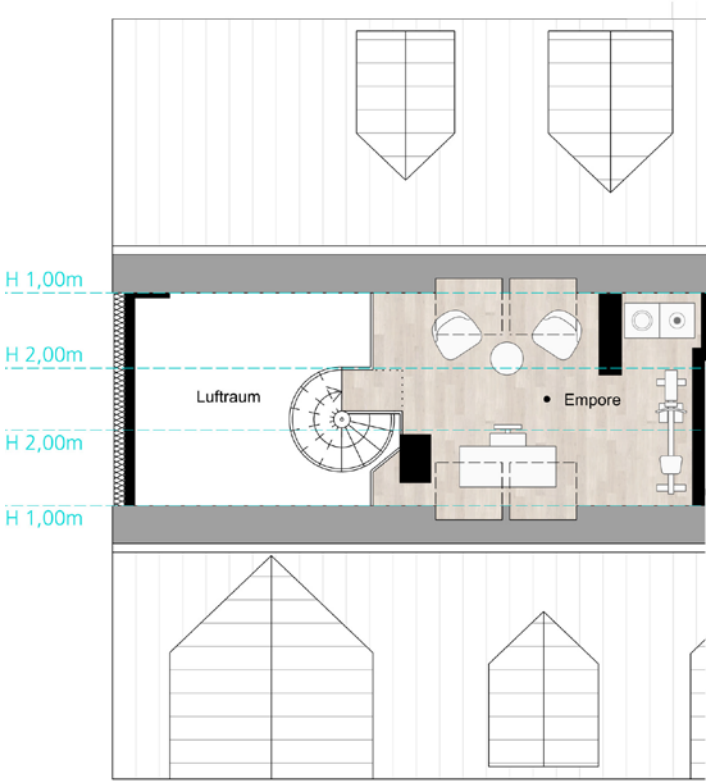


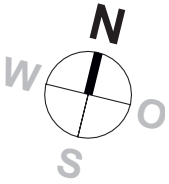


WOHNUNG 14

2-Zimmer, Dachterrasse, Empore und Abstellraum im UG







WOHNUNG 16

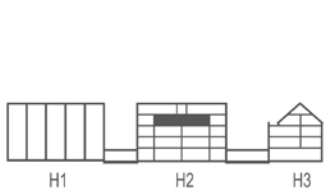
2-Zimmer, Dachterrasse und Abstellraum im UG

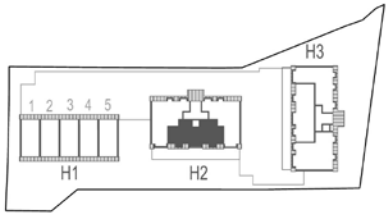
FLÄCHENAUFSTELLUNG

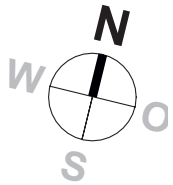
Dachgeschoss	Wohnfläche (m²)	Wohn-/Nutzfläche (m²)
Garderobe	3,97	3,97
WC	2,22	2,22
Kochen	9,50	9,50
Wohnen/Essen	23,91	23,91
Schlafen	15,62	15,62
Bad	7,55	7,55
Dachterrasse	13,21	26,42
Summe	**75,98**	**89,19**

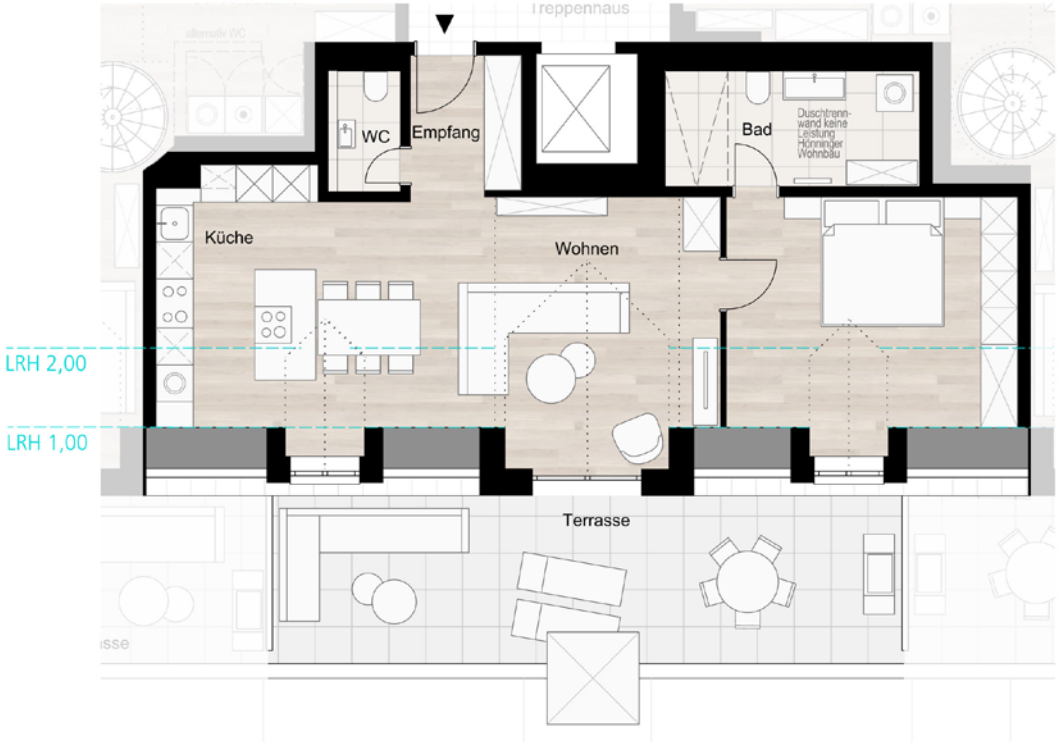
Untergeschoss		
Abstell-Nr. 3	–	5,49
Summe	**–**	**5,49**

Gesamtsumme	**75,98**	**94,68**









IHRE PARTNER



Adrian Hönninger,
Geschäftsführer
Hönninger Wohnbau GmbH

HÖNNINGER WOHNBAU GmbH

Die Hönninger Wohnbau GmbH ist eine Tochter der traditionsreichen Münchner Bauunternehmung E. Hönninger. Die Bauunternehmung mit Sitz in Kirchseeon bei München besteht seit 1947 und wird in der dritten Generation familiengeführt.

Dieser Hintergrund garantiert eine hervorragende Kenntnis des Münchner Bau- und Immobilienmarktes und eine handwerklich hochwertige und termingerechte Umsetzung Ihrer Baumaßnahme.

Unser oberstes Ziel bei der Auswahl der Grundstücke, bei der Planung und bei der Ausführung ist die Zufriedenheit unserer Kunden.

Unser Team aus Fachleuten und die besten Hand-werksbetriebe aus der Region garantieren einen guten Bauablauf und ein hochwertiges Bauergebnis.

IMMOVALERE e.K.

IMMOVALERE ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Münchener Unternehmen im Bereich der Immobilienprojektentwicklung. Chancen erkennen, kreative Ideen entwickeln und zielorientiert realisieren, ist die Triebfeder und Klammer des täglichen Denkens und Handelns der IMMOVALERE.

Die Konzepte und Strategien beruhen immer auf einem ganzheitlichen und systematischen Ansatz und präsentieren sich als logische Verknüpfung durch alle Handlungsebenen.

Unsere langjährige Erfahrung und die errungenen Kompetenzen helfen uns den Anspruch zu erfüllen, der sich in unserer täglichen Arbeit stellt. Dabei steht der Qualitätsbegriff immer an oberster Stelle und nur so gelingt es uns, beständige Werte zu schaffen sowie langfristig erfolgreich zu sein.



Ralf Michael Mejovsek,
Inhaber Immovalere e.K.

ALTO30

Weitere Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei:

IMMOVALERE e.K.
Hirschgartenallee 34
80639 München

info@immovalere.de
+ 49 (0)89 379 181 650
www.immovalere.de

Ansprechpartner für den Verkauf:
Ralf Mejovsek

Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés. Spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Darstellungen, Perspektiven und Außengestaltungen der Immobilie, die Freiflächen und die Grünflächen sowie deren Farbgestaltung sind nur unverbindliche Vorschläge des Illustrators und dienen nur illustrativen Zwecken. Gleiches gilt für dargestellte Möbel, Mobilien, Einrichtungsgegenstände, Küchen-einbauten sowie Bepflanzungen. Insbesondere wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei der Visualisierungen der Gebäudeansichten die Nachbarbebauung unberücksichtigt ist. (Produkt-)Abbildungen haben illust-rativen Charakter und sind in Art und Umfang beispielhaft. Zur Verfügung gestellte Grundrisse und Schnitte haben grundsätzlich informativen Charakter und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, insbesondere wenn diese nicht maßstabsgerecht sind. Flächen, die mit Dachschrägen überdeckt sind, bedingen je nach Bauausführung teilweise eingeschränkte Stehhöhen. Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der gesetzlichen festgeschriebenen Wohnflächenverordnung. Maßgebend für den Leistungsumfang und die Bauausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die dem Kaufvertrag anhängende Baubeschreibung sowie die dem Kaufvertrag beigefügten Vertragspläne. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Alle Maßangaben sind Circa-Maße.

Stand: Juni 2026