



BE SPIEL VISUALISIERUNG © BE EXTRAORDINARY

MARIA

EXKLUSIVE BAUGRUNDSTÜCKE
IM MÜNCHNER SÜDWESTEN

Maria-Eich-Straße 54A

Gräfelfing



BEISPIELVISUALISIERUNG © BE EXTRAORDINARY

ZWEI BAUGRUND- STÜCKE JE GRÖSSER 2.350 QM

MARIA bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihre Traumresidenz mit parkähnlicher Gartenanlage ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen. Durch das renommierte Architekturbüro Landau + Kindelbacher wurden verschiedene Villenvarianten entwickelt und die Umsetzbarkeit mittels Bauvorbescheid bestätigt.

MARIA – DAS IDEAL

JA, DAS MÖCHSTE:

Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,
vorn die Seen, hinten die Maximilianstraße;

Mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn.

Aber abends zum Kino hast du's nicht weit.
Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit:

Neun Zimmer – nein, doch lieber zehn!

Ein Dachgarten, wo die Eichen drauf stehn,
Ein Poolhaus, in dem wir Freunde sehn, [...]

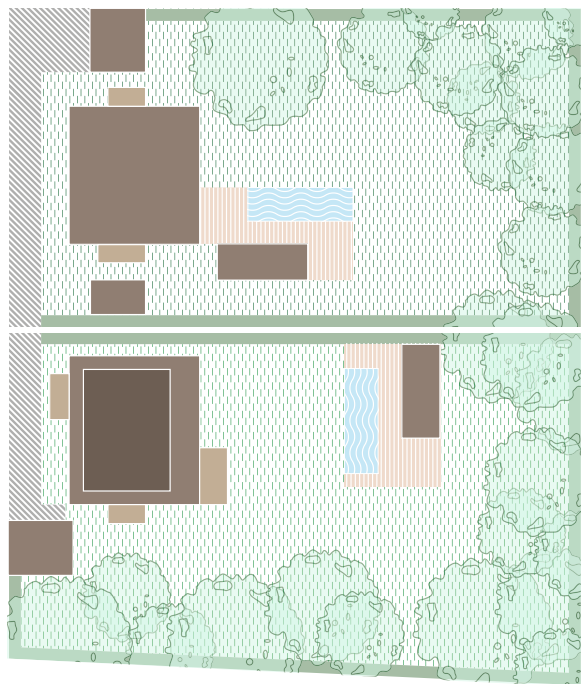
Inspiriert von Kurt Tucholsky
„Das Ideal“ (1927)



UNBEGRENZTE MÖGLICHKEITEN

DIE GRUNDSTÜCKE BIETEN ZAHLREICHE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN ZUR ENTFALTUNG IHRER EIGENEN VISIONEN UND VORSTELLUNGEN.

DIE BEISPIELVISUALISIERUNGEN GEBEN AUSBLICK DARAUF WAS MÖGLICH IST: ÜBERDURCHSCHNITTlich GROSSE GRUND- UND GARTENFLÄCHEN MIT POOL UND POOLHAUS.



LAGEPLAN
GRUNDSTÜCK I

LAGEPLAN
GRUNDSTÜCK II

Für die Entwicklung liegt ein Bauvorbescheid vor, erstellt durch das renommierte Architekturbüro Landau + Kindelbacher. Gemäß diesem ist eine zwei- oder dreigeschossige Bauweise mit bis zu 731 qm Nutzfläche je Grundstück umsetzbar.

Dabei lassen sich großzügige Nebengebäude wie eine Garage und ein Poolhaus mit jeweils über 80 qm auf den Grundstücken realisieren. Eine weitere Besonderheit besteht durch die Umsetzbarkeit einer Tiefgarage.

	GRUNDSTÜCK I	GRUNDSTÜCK II	GESAMT
Grundstücksfläche	2.433 qm	2.353 qm	4.786 qm
Wohnfläche oberirdisch	374 qm	397 qm	771 qm
Wohnfläche Souterrain	187 qm	158 qm	345 qm
Fläche Dachterrasse (50 %)	-	45 qm	45 qm
Fläche ebenerdige Terrassenfläche (50 %)	27 qm	43 qm	69 qm
Wohnwirtschaftlich nutzbare Fläche	587 qm	644 qm	1.231 qm
Garagenfläche	42 qm	42 qm	84 qm
Fläche Poolhaus	40 qm	45 qm	85 qm
Nutzfläche gesamt	669 qm	731 qm	1.400 qm

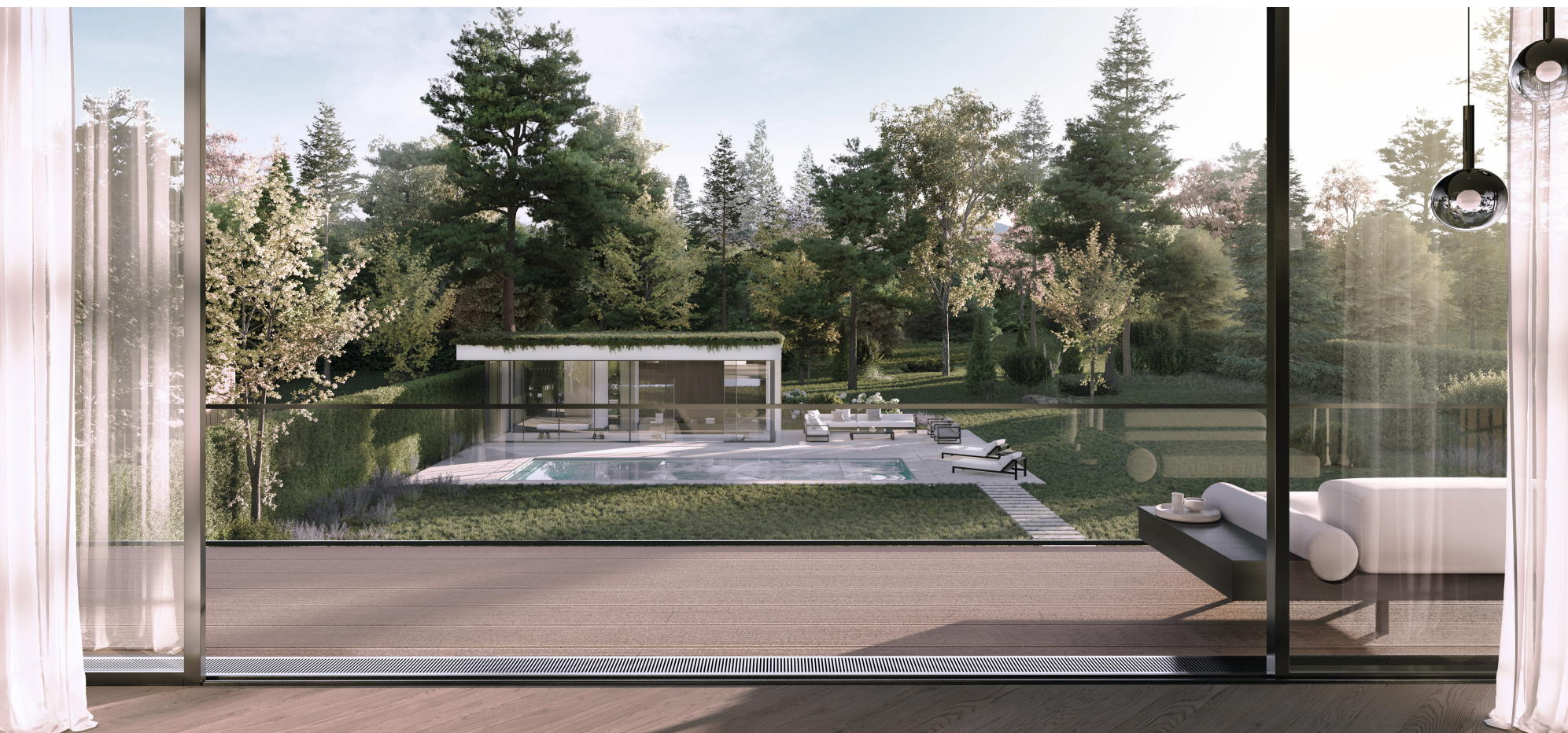
Flächenangaben spiegeln einen möglichen Planstand wider und sind nicht auf Grundlage der DIN 277 oder WoFIV berechnet.



ERLEBEN SIE MARIA

IHR ZUHAUSE AM WALDRAND –
MEHR ALS EIN ORT ZUM WOHNEN.
EIN VERMÄCHTNIS, DAS GENERATIONEN
ÜBERDAUERT, GESCHAFFEN FÜR
UNVERGESSLICHE MOMENTE UND
ZEITLOSE ERINNERUNGEN.

Ein Rückzugsort, umgeben von majestätischen
Bäumen. Hier können Sie Wurzeln schlagen und
gleichzeitig in die Höhen der persönlichen Entfaltung
wachsen. Erleben Sie die tiefe Verbundenheit mit
der Natur inmitten gewachsenen Baumbestands,
während Ihr Zuhause zu einem Ort wird, an dem
Sie, Ihre Familie und Freunde wahre Harmonie
und Entspannung finden.



BEISPIELVISUALISIERUNG © BE EXTRAORDINARY

RAUM FÜR GEMEINSAME ZEIT

OB BEIM GEMÜTLICHEN BRUNCH,
SONNIGEN POOLPARTYS ODER
AUSGIEBIGEN GRILLABENDEN – DAS
LACHEN IHRER FREUNDE UND FAMILIE
ERFÜLLT RAUM UND GARTEN.

Eine großzügige Terrasse mit angrenzendem Pool
und Outdoorküche wird zum Mittelpunkt lebendiger
Geselligkeit oder – mit dem passenden Roman – zur
Insel der individuellen Ruhe.





ARCHITEKTUR & BAUWEISE

DIE ÜBERDURCHSCHNITTLICHE GRÖSSE DES GRUNDSTÜCKS ERMÖGLICHT EINE GROSSZÜGIGE GRUNDRISSGESTALTUNG MIT AUSSERGEWÖHNLICHER WEITE UND RAUMFÜLLE.

Für Ihr zukünftiges Zuhause bieten sich vielfältige Designansätze an: sei es im Stil zeitgenössischer Eleganz mit traditionellen Elementen, in klassischer Raffinesse und mediterranem Flair oder im modernen Minimalismus mit klarer Geometrie und funktionalem Design. Ihren Wünschen sind keine Grenzen gesetzt.



HOCHWERTIGE FLÄCHEN IM SOUTERRAIN

GROSSZÜGIGE LICHTGRÄBEN GENERIEREN EINE NATÜRLICHE BELICHTUNG IHRES EXKLUSIVEN SOUTERRAINBEREICHS UND SORGEN DADURCH NICHT NUR FÜR RÄUME HÖCHSTER WOHNQUALITÄT, SONDERN BIETEN AUCH EINEN NAHTLOSEN ÜBERGANG IN DEN GARTEN.

Gestalten Sie Ihren Rückzugsort absoluter Privatsphäre und Entspannung mit Fitnessbereich und Spa oder konzipieren Sie einen Weinkeller, eine Bibliothek, ein Heimkino, ein Kreativstudio oder eine Einliegerwohnung für Gäste und Familie.



NACHHALTIG AUTARK

DIE UMSETZUNG EINES DURCH-
DACHTEN ENERGIEKONZEPTEES
MIT NUTZUNG VON ERNEUER-
BAREN ENERGIEN ERMÖGLICHT
IHNEN EINEN VOLLSTÄNDIG
AUTARKEN BETRIEB.

Die Kombination aus einer Photovol-
taikanlage zur Stromerzeugung sowie
einer Grundwasser-Wärmepumpe
für eine effiziente Wärmeversorgung
generiert sowohl ökologischen als
auch ökonomischen Mehrwert für
einen zukunftsorientierten Lebensstil
und ermöglicht ein gesundes und
begehrtes Wohnklima.

BEISPIELVISUALISIERUNG © BE EXTRAORDINARY

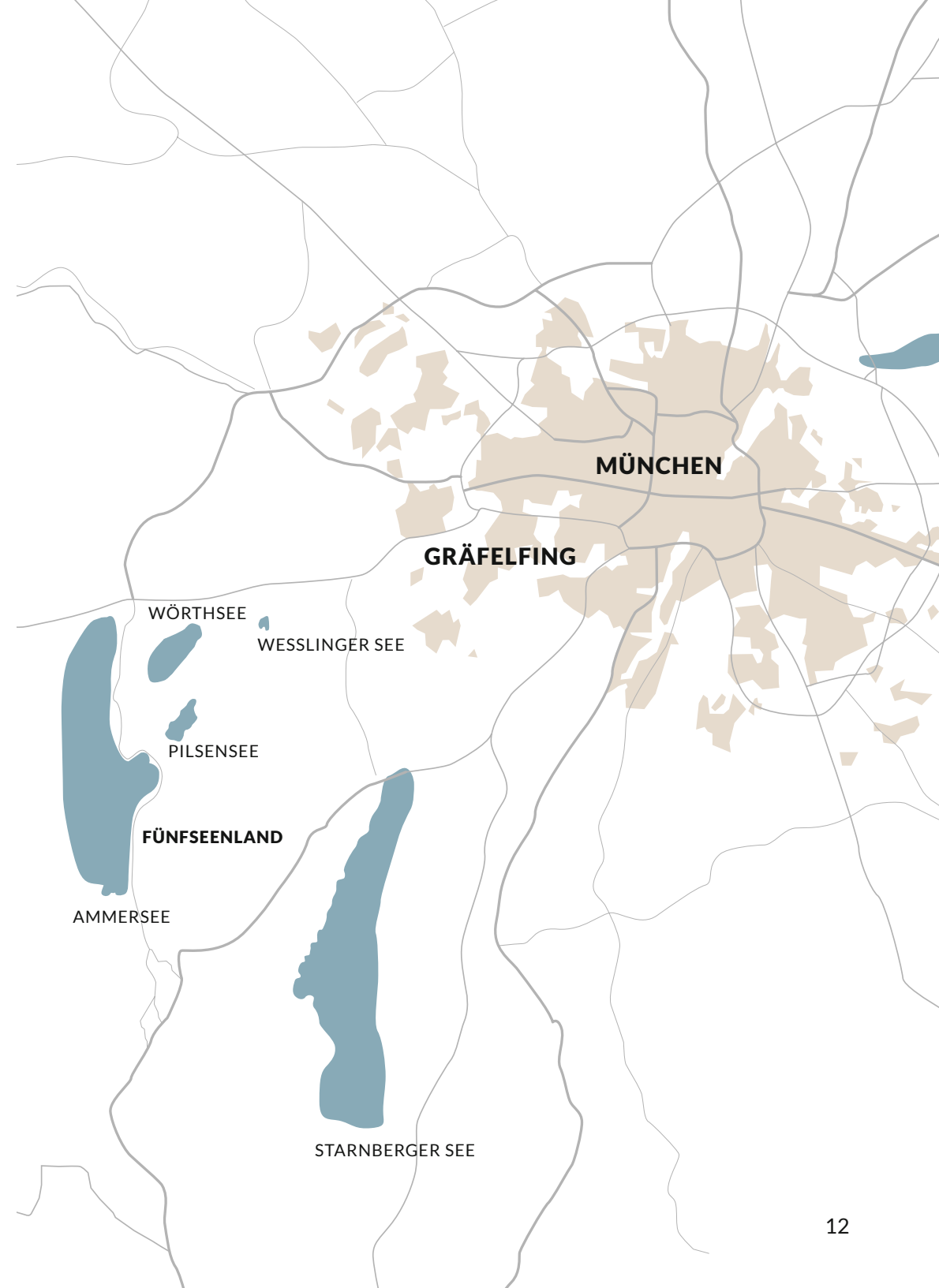




GRÄFELFING – DAS TOR ZUM FÜNFSEENLAND

DIE GARTENSTADT GRÄFELFING ZEICHNET SICH DURCH EINE GROSSZÜGIGE, AUFGELOCKERTE BEBAUUNG SOWIE DIE LAGE AM SÜDWESTLICHEN STADTRAND DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN AUS.

Innerhalb von 25 Minuten erreichen Sie sowohl die Münchner Innenstadt als auch – in entgegengesetzter Richtung – verschiedene Ausflugsziele rund um das Fünfseenland.



ALLES, WAS DAS HERZ BEGEHRT – IN DIREKTER NACHBARSCHAFT

MEHRERE KITAS, SCHULEN, AUSGEZEICHNETE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN UND EIN VIELFÄLTIGES FREIZEITANGEBOT FINDEN SICH IM UNMITTELBAREN UMGREIS DER GRUNDSTÜCKE.

CAFÉS, SPEZIALITÄTEN & SUPERMÄRKTE

EDEKA / Reformhaus Wißgott / Landmann's Biomarkt / dm-drogieremarkt / Rossmann / Jaegers FeineKost / Sandro's Feinkost / Käse Sturm / mehrere Bäcker / Apotheken / Friseure u.v.m.

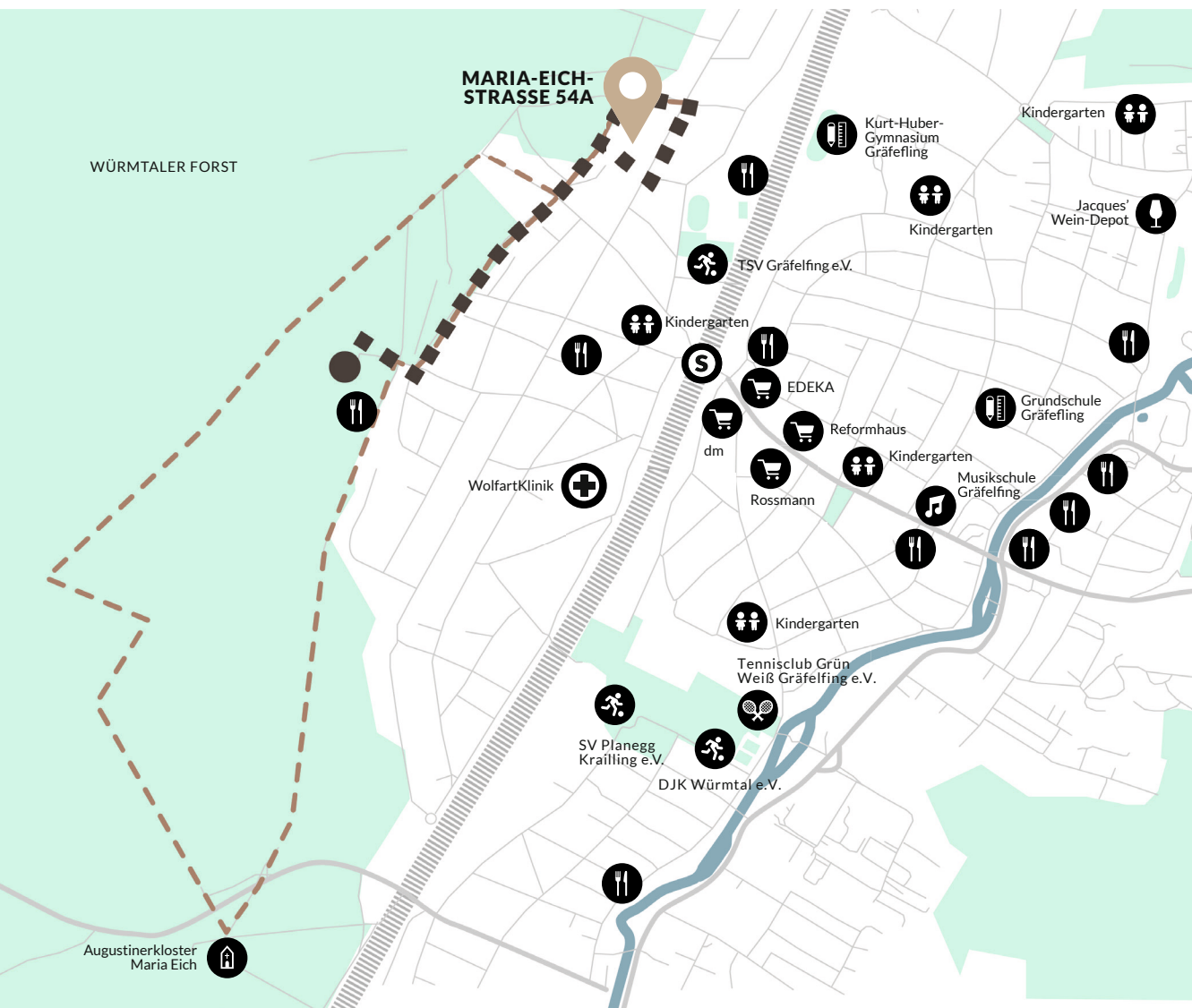
SCHULEN & KITAS

- Kurt-Huber-Gymnasium Gräfelfing
- Grundschule Gräfelfing
- Mehrere Kindergärten und Kitas

LUST AUF EINEN SPAZIERGANG?

■ ■ ■ ■ ■ Vom Gartentor aus führt Sie der Wallfahrerweg in Richtung Waldheim. Dort empfangen Sie ein Käseteller und ein Glas Wein vom Spezialitätenladen Sturm. [2 km]

- - - - - Der Weg vor Ihrem Gartentor führt Sie auch durch einen artenreichen Wald, vorbei an pittoresken Lichtungen bis hin zum Augustinerkloster Maria Eich. [6 km]



MARIA-EICH-STRASSE 54A

GRÄFELFING – DIE EXKLUSIVE ATMOSPHÄRE
EINES DER ANGESEHENSTEN VORORTE
MÜNCHENS.

Die ehemaligen Villenkolonien von Gräfelfing prägen das Ortsbild bis heute. Anders als in den meisten oberbayerischen Gemeinden ist die Gartenstadt architektonisch sehr vielfältig und definiert sich über ihre unterschiedlichen Baustile.

Am Stadtrand von München gelegen, erwartet Sie auf diesem Grundstück mit privater Zufahrt ein Höchstmaß an Privatsphäre.

In bodenständiger, aber exklusiver Nachbarschaft gelegen, umgeben von üppigem Grün, bietet diese einzigartige Oase das perfekte Refugium, während die pulsierende Energie der Stadt nur einen Steinwurf entfernt liegt.





BEISPIELVISUALISIERUNG © BE EXTRAORDINARY



KOMPETENTE PARTNER

LANDAU + KINDELBACHER IST EIN
MEHRFACH AUSGEZEICHNETES
UND INTERNATIONAL TÄTIGES
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND
INNENARCHITEKTUR IN MÜNCHEN
MIT 70 MITARBEITER:INNEN.

Die Schnittstelle zwischen Architektur
und Innenarchitektur ist das Kapital des
Büros. Gedacht und kommuniziert wird
lösungsorientiert zwischen Hochbau
und Innenausbau, über die Grenzen der
Disziplinen hinweg.

LANDAU +
KINDELBACHER

LANDAU + KINDELBACHER
OTTOSTRASSE 6, 80333 MÜNCHEN
TELEFON: 089 / 242289 0

info@landaukindelbacher.de
landaukindelbacher.de

DISCLAIMER

Es handelt sich überall und ausschließlich um Beispielvisualisierungen die später vom Bauherrn und zukünftigen Eigentümer realisierbaren Proportionen, Größen, etc. können von abgefragten Varianten des Bauvorbescheids abweichen. Die in dieser Vermarktungsbroschüre enthaltenen Visualisierungen dienen lediglich illustrativen Zwecken und stellen weder verbindlichen Darstellungen noch die Garantie für die Umsetzbarkeit eines zukünftigen Bauvorhabens dar. Die tatsächliche Gestaltung und Ausführung der Luxusimmobilie kann variieren, unterliegt den behördlichen Genehmigungen, architektonischen Anpassungen sowie bautechnischen Erfordernissen und ist im Übrigen Sache des zukünftigen Investors. Alle in dieser Broschüre enthaltenen Informationen und Abbildungen sollten daher als vorläufige Beispiele betrachtet werden.

