

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER



EIN IKONISCHER ENTWURF
VON BEN VAN BERKEL
INDIVIDUELLE APARTMENTS,
MITTEN IN SCHWABING.
VAN B. VERY URBAN LIVING
WWW.VANB-MUC.DE
+49 (89) 21 76 87 99

INTELLIGENTES GLAS
Sicht- und Sonnenschutz der Zukunft

GUT FÜRS KLIMA
Dämmstoffe aus Rezyklaten

MICROLIVING
Downsizing beim Wohnen

Down sizing ist nun auch beim Wohnen angekommen: „Microliving“ ist ein Trend, der aus zwei Gründen immer größer wird. Zum einen wegen der gesellschaftlichen Entwicklung mit einem aktuellen Anteil von fast 42 Prozent an Singlehaushalten in Deutschland (Zahlen der GfK von 2021), und zum anderen durch die schwierige wirtschaftliche Lage mit enormen Energiepreisen,

KLEIN KANN RICHTIG GROSSARTIG SEIN

MICROLIVING als Wohnform

Studenten, Lehrer, Geschäftsleute oder Arbeiterinnen und Arbeiter, die eine Unterkunft auf Zeit brauchen und eventuell die Vorzüge eines Serviced Apartments nutzen wollen; Singles, die sich im Alltag von möglichst viel Ballast befreien wollen, oder auch ältere Menschen, denen das Leben auf weniger Raum weniger Mühen abverlangt – gerade auch wenn ihre Wohnung mit Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten ergänzt werden kann.

Variabel und multifunktional

Der Anteil der bereits möblierten und voll ausgestatteten Micro-Wohnungen ist deutlich höher als das sonst der Fall ist. Wer sein kleines Apartment aber eigenständig gestalten will, sollte auf ein paar Dinge achten: Angefangen bei den Möbelstücken, die multifunktional sein sollten. Ein ausklappbarer Tisch zum Beispiel, der mal zum Arbeitsplatz oder mal zum Essplatz wird. Auch ganze Möbelmodule sind hilfreich: Auf Knopfdruck verschwindet das Bett im Schrank und schafft somit „Luft“ für den Tag. Auch die Bespielung verschiedener Ebenen kann gut fürs Raumgefühl sein: Hochbetten sind nicht nur was für Kinder, sondern halten den Bereich darunter dauerhaft frei und können je nach Ausführung sogar zum dekorativen Center-Piece der Wohnung werden. Jeder freie Platz hat seine Funktion, und so werden Nischen, Ecken und Schrägen immer mit einbezogen. Ein paar Tricks helfen dabei, alles großzügiger erscheinen zu lassen. Helle Wandfarben, eine aufs Wesentliche reduzierte Möblierung oder auch mit Bedacht gesetzte Spiegelelemente holen optisch richtig viel raus.

Doch wie sieht es nun mit den Kosten aus? „All inclusive“-Wohnungen sind zwar tendenziell höherpreisig, ermöglichen aber eine gute Budget-Kontrolle, da Nebenkosten und meistens auch Dinge wie W-Lan mit der monatlichen Zahlung bereits abgegolten sind. Solche Immobilien liegen meist sehr zentral und bieten damit eine besonders gute Infrastruktur, die durch Servicemöglichkeiten vom Wäschdienst über den Einkaufs-Service bis hin zum Concierge ergänzt werden. Was allen Formen gemein ist: Neue Micro-Apartments überzeugen durch ihre Energieeffizienz. Es gibt ja sowieso schon weniger Fläche, die beheizt werden muss, und das übernehmen dann modernste Heizungs- und Lüftungsanlagen. Auch Geldanleger und Investoren dürften häufig Gefallen an den Micro-Apartments finden. Trotz des mitunter hohen Kaufpreises ist die Rendite gut, Mieten bewegen sich im höheren Bereich und die Möglichkeit etwa im Alter selbst einzuziehen oder den Kindern eine Unterkunft während der Ausbildung zu ermöglichen, sind Vorteile, die nicht zu verachten sind. **KUD**



grassierender Inflation, Wohnungsnot und trüber Konjunkturdaten. Daran wird sich vermutlich so schnell nichts ändern, und wie das Statistische Bundesamt prognostiziert, wird im Jahr 2040 sogar „jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen“.

nen. Clevere Detaillösungen wie individuelle Einbauten, flexibles Mobiliar und technische Innovationen ermöglichen es aber genauso, die individuellen Bedürfnisse auch innerhalb der eigenen kleinen Wohnung auszuleben. Microliving spricht daher viele Zielgruppen an.

AUCH IN EINEM MICRO-APARTMENT LASSEN SICH INDIVIDUELLE SCHWERPUNKTE SETZEN. HIER WURDEN DIE ANDEREN WOHNBEREICHE UM DIE KÜCHE ARRANGIERT.

HELLE FARBEN UND HOCHWERTIGES MOBILIAR: SO LUXURIÖS KANN MICROLIVING SEIN. FOTOS: ADOBE STOCK



Microliving bedeutet ein Leben auf kleinstem Raum und mit einer Wohnfläche zwischen 14 und 40 Quadratmetern klarzukommen, dabei aber auch auf nichts verzichten zu müssen. Alle Lebensbereiche sind in einem Raum organisiert. Wohnen und Schlafen, eine Küchenzeile und eine Badezimmerlösung. Alles Weitere wie Arbeiten, Lernen oder Freizeitaktivitäten sind zumindest in Objekten mit vielen Wohneinheiten oft in größere Räume ausgelagert, die von der gesamten Hausgemeinschaft genutzt werden können.

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN - eine Anzeigenonderveröffentlichung in der Süddeutschen Zeitung || **VERLAG:** SÜDDEUTSCHE ZEITUNG GMBH | HULTSCHINER STRASSE 8 | 81677 MÜNCHEN || **PRODUKTMANAGEMENT:** CHRISTINE SINDL || **TEXTE:** ANDREA HOFFMANN (VERANTWORTLICH)*; BARBARA BRUBACHER (BB), KAI-UWE DIGEL (KUD), DOROTHEA FRIEDRICH (DFR), FRANZISKA HORN (FHO), KELLY KELCH (KKE), REINHARD PALMER (PALM), WOLFRAM SEIPP (SEP) || **GESTALTUNG:** SZ MEDIENWERKSTATT || **ANZEIGEN:** BENJAMIN CZESCH (VERANTWORTLICH) UND CHRISTINE TOLKSDORF, ANSCHRIFT WIE VERLAG || **ANZEIGENVERKAUF:** TELEFON (0 89) 21 83 - 292 || **DRUCK:** SÜDDEUTSCHER VERLAG ZEITUNGSDRUCK GMBH, ZAMDORFER STRASSE 40 | 81677 MÜNCHEN || **TITELBILD:** BAUWERK CAPITAL GMBH & CO. KG || **NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN:** SAMSTAG, 03.12.2022 * FREIE MITARBEIT

WOHNEN AM
NOCK|HER|BERG
SÜD

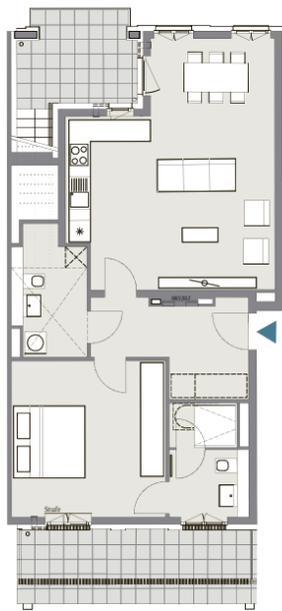


INVESTMENT ON TOP

- + AUSSERGEWÖHNLICHE 2- BIS 3-ZIMMER-**DACHTERRASSENWOHNUNGEN** MIT GUTER RAUMAUFTeilUNG
- + **NACHHALTIG, WERTSTABIL, ENERGIEEFFIZIENT**
- + GUTE ANLAGEMÖGLICHKEIT, **EINZUG NOCH DIESES JAHR**
- + **ISAR- UND INNENSTADTNÄHE**, ROSENHEIMER PLATZ IN GEHWEITE



2,5-ZI.-WHG., 6. OG/DG
105,50 m² Wfl. € 1.660.000,-



2-ZI.-WHG., 5. OG/6. OG
117,14 m² Wfl. € 1.960.000,-



3-ZI.-WHG., 6. OG/DG
135,09 m² Wfl. € 2.493.000,-

Provisionsfreier Verkauf | Auf Wunsch TG-Stellplatz ab € 44.000,- | Bezug 2022
Energiebedarfsrechnung vom 26.11.2019, BJ 2022, FW der SWM, Haus 1-7: Endenergiebedarf 61,8 kWh/(m²·a), EEK B

BERATUNG UND VERKAUF AN DER ECKE
WELFENSTRASSE / REGERSTRASSE, 81541 MÜNCHEN,
MO BIS SO VON 15 – 18 UHR ODER NACH VEREINBARUNG

WWW.HAUSBAU.DE | +49 89 9238-600



BAYERISCHE HAUSBAU
WERTE, DIE BLEIBEN.

Eine geräumige Wohnung mit sechs Zimmern mitten in der Stadt – geeignet für große Familien mit Kindern und Au Pair, Patchwork-Familien oder Mehr-Generationen-Wohnen mit Oma und Opa – das ist äußerst selten zu bekommen in München. „Eigentlich gibt es so etwas so gut wie gar nicht“, meint Josef Schwaiger, Prokurist beim Münchner Bauträger Legat Living und ergänzt: „Auf Wunsch kann man bei uns aber auch solche Wohnungen haben, wenn man vor Baubeginn die Grundrisse entsprechend plant.“ In der Regel sind es Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, die Legat projektiert, entwickelt und verkauft, mit sehr gehobener Ausstattung und Fokus auf Nachhaltigkeit. Seit den 1990er Jahren sind die Immobilien-Experten und ihr Gründer und Geschäftsführer Stefan Legat in München aktiv, haben bereits zahlreiche große Bau- und Sanierungsprojekte im Premium-Wohnbereich abgeschlossen. Alle in sehr schönen innerstädtischen Münchner Lagen, hauptsächlich in Schwabing, Maxvorstadt, Bogenhausen, Haidhausen, Lehel und kürzlich mit der Umgestaltung des ehemaligen Frauengefängnisses am Neudeck zum „Haus Mühlbach“ auch in der Au.

Von Münchner Architekten geplant

Aus dem lange leerstehenden denkmalgeschützten „Gemäuer“ mit über 200 Einzelzellen aus der Jahrhundertwende und richtig dicken Gebäudewänden entstand nach der Kernsanierung eine Immobilie mit 128 Wohnungen im sehr gehobenen Neubaustandard. Insgesamt wurden 5.390 Quadratmeter neuer Wohnraum unter weitgehender Erhaltung der historischen Gebäudestruktur geschaffen – auch durch einen eleganten architektonischen Kniff: Vorgesprungene, moderne Anbauten aus

Glas bieten Platz für weitere Wohnfläche. Im hinteren Teil mit der kleinteiligen Zellstruktur wurden die dazugehörigen Bäder, Küchen oder kleinere Wohnungen mit 28 Quadratmeter platziert – so blieben die alten Strukturen erhalten und der Denkmalschutz gewahrt. Jetzt präsentiert es sich freundlich und fein herausgeputzt: Die barockisierende Fassade schmückt sich mit Bossenstrukturen und raffinierten Gesims-

Elementen und im Inneren gibt es noch Reminiszenzen an die Gebäudehistorie in Form von belassenen alten Gittern. „Die Architekten haben hier eine wirklich tolle Arbeit geleistet“, lobt Legat-Prokurist Johannes Thoma das neue Ensemble, das derzeit fertiggestellt wird. Für ihre Gebäude-Sanierungen und Neubau-Planungen setzt Legat Living schon seit vielen Jahren auf Münchner Architekten, darunter auch das

renommierte Büro Landau + Kindelbacher Architekten-Innenarchitekten. Sie sind seit dem Bauprojekt Trogerstraße 19 in Bogenhausen mit im Boot, es besteht eine sehr erfolgreiche Partnerschaft. „Wir sind gut eingespielt, schaffen zusammen tolle Immobilien in sehr außergewöhnlichen Lagen“, so Thoma. Landau + Kindelbachers helle, freundliche und klassische, auf die umliegenden Münchner Bestandsgebäude ange-

passte Architektur fügt sich nach vorne perfekt ins Stadtbild ein. Was kaum jemand weiß, nach hinten haben die Neubauten oder sanierten Vordergebäude von Legat in den allermeisten Fällen Erstaunliches zu bieten – geradezu einen „Wow“-Effekt: In den Hinterhöfen verbirgt sich spektakuläre neue Architektur – in vielen Fällen reduziert, auf jeden Fall kubistisch und äußerst modern.

abgehobenen Fenstereinfassungen oder die abgerundeten Balkonbrüstungen die Blicke auf sich zieht. Auch hier waren Münchner Architekten am Werk – das Büro Illig · Bauer + Assoziierte.

Das aktuelle Objekt „Am Schwabinger Bach“ in der Crailsheimstraße 8 (Fertigstellung im 1. Quartal 2023) ist ebenfalls eines der Projekte aus der Kategorie „Wow“-Architektur: Durch abgerundete Gebäudeecken, großzügige Balkone und Terrassen und dem markanten Besenstrichputz wird es zum Unikat. Das Ensemble macht aus dem vormals unbebauten Grundstück ein echtes Stück Heimat – hier kann man sich vorstellen, wie bald einmal Kinder heruntrollen oder die Balkone mit üppigem Bienengrün bepflanzt und mit Urban Gardening bespielt werden. Insgesamt 19 Wohnungen auf 2.200 Quadratmetern entstanden hier neu, die Planung stammt von den Münchner Falk von Tettenborn Architects. Ein Gebäude, das alle Blicke auf sich zieht, ist auch das Haus Friedrich in Schwabing. Hier wurde aus einem alten Nachkriegs-Verwaltungsbau ein repräsentatives Wohnhaus mit 70 Wohnungen und ei-

ne neoklassizistischen, zeitlosen und doch modernen Architektur, die von allen Seiten sehr gelobt wird. „Und wir haben, wie bei vielen unserer Projekte, Wohnraum geschaffen, wo es vorher keinen gab“, ergänzt Geschäftsführer Stefan Legat. Derzeit im Bau sind zwei weitere Projekte – ein Objekt mit zwölf Wohnungen am Haidhauser Johannisplatz 16 sowie die „Max Höfe“ in der Türkenstraße 50, wo mit der typischen Legat-Architektur hinter einer zurückhaltenden Vorderfassade ein großzügiges und hochmodernes Ensemble mit gleich drei grünen Innenhöfen entsteht. „Hier wird man nur Vogelzwitschern hören“, weiß Prokurist Josef Schwaiger aus Erfahrung mit den vielen vorhergehenden Objekten und ergänzt: „Und wer kann von sich schon sagen, dass er mit einem eigenen Garten mitten in Schwabing wohnt?“ Dazu passt die Landau + Kindelbacher Architektur, die nach hinten wieder außergewöhnlich stylish ist – mit filigranen weißen Metallstäben zwischen eingerahmten Balkonen, die den Anschein herabfallenden Wassers vermitteln.

Käufer aus der Region

Noch etwas ist Legat Living besonders wichtig: In nahezu allen entwickelten Gebäuden ist nach dem Verkauf der Wohnungen ein Generationen-Mix zu finden, von der jungen Familie bis zum Rentner. „Kein Objekt wird nur als Anlageobjekt gekauft. Die Käufer-schicht kommt überwiegend aus München und der Region und ist nicht etwa russisch, arabisch oder chinesisch“, betont Legat-Prokurist Johannes Thoma. Auch der Fokus auf Nachhaltigkeit ist dem Bauträger ein besonderes Anliegen: Alle Gebäude entsprechen den modernsten Energiestandards und Dachflächen werden intensiv begrünt. Jeder der Tiefgaragen-Stellplätze in den Objekten hat seine eigene Steckdose, zudem gibt es pro Objekt ein bis zwei E-Schnell-Ladeplätze. **B**

DAS MEHR MIT „WOW“-EFFEKT

Ein MÜNCHNER BAUTRÄGER SCHAFFT HOCHWERTIGEN NEUEN WOHNRAUM – mit Blick auf die Bewohner und Umgebung



WOHNHAUS IN DER FRIEDRICHSTRASSE 19. FOTOS: LEGAT LIVING

Quadratmeter Wohnfläche errichtet wurde, bildet es nun ein Quartier aus einem Guss mit einer sehr besonderen Wohnatmosphäre. Ein weiteres Beispiel für das außergewöhnliche architektonische Konzept von Legat Living ist das Projekt „Barer Höfe“, die im Sommer 2022 an ihre Bewohner übergeben wurden. Hier wurde das leerstehende Vordergebäude komplett kernsaniert und die acht Wohnungen im Rahmen der Erhaltungssatzung ausschließlich dem Mietmarkt zugeführt. Vorne fügt es sich mit seiner ruhigen und klaren Fassade harmonisch in sein Umfeld ein, doch im hinteren Teil des Grundstücks entstand wieder einmal Außergewöhnliches: Ein abgetrepptes Bauwerk mit Dachterrassen, viel Platz für Grün, bodentiefen Fenstern, das mit seinem klaren Look und feinen Details wie dunkel

Außergewöhnliche Architektur

Für die Trogerstraße 19, bei der aus einem ehemaligen Wohn-/Geschäftshaus mit rund 600 Quadratmetern Fläche über das Fünffache an Wohnfläche, rund 3.400 Quadratmeter, entstanden, haben Legat Living und die Landau + Kindelbacher Architekten 2020 sogar den German Design Award für Excellent Architecture erhalten. Auch hier findet sich das preisgekrönte Überraschende im rückwärtigen Teil, wo das Rückgebäude eine äußerst selbstbewusste Architektur aus „aufeinandergestapelten“ Gebäudeelementen und gelochten metallischen Fassadenelementen zeigt. Zusammen mit den „Troger Höfen“ an der Ismaninger 42-46, für die ein in die Jahre gekommenes Hotel aus den 1980ern abgerissen und stattdessen ein Wohnensemble mit 66 Wohnungen und über 6.000



HOFANSICHT DER MAX HÖFE IN DER TÜRKENSTRASSE 50

AUCH VON HINTEN EIN HINGUCKER: DIE MAX HÖFE



MIT ABGERUNDETEN ECKEN: DAS ENSEMBLE AM SCHWABINGER BACH

„FANTASTISCH SCHÖNE BEINE!“

Meisterliche MÖBELREPARATUR nach altem Handwerk

Thonet-Stühle jeder Machart überarbeitet er besonders gern: In seiner Münchner Werkstatt restauriert Meister Andreas Rutzky Korbgeflechtstühle und Stilmöbel.

„Das sind doch wirklich traumschöne Beine!“, ruft Andreas Rutzky und wirft einen prüfenden Blick über den oberen Brillenrand. Hoppla? Schwärmerisch hält Rutzky eines der fein gedrechselten Tischbeine in die Höhe, die er sich von einem Handwerker für eine aktuelle Auftragsarbeit fertigen ließ. In seiner Werkstatt in der Münchner Augustenstraße 39 stapeln sich Stühle aller Bauphasen und Wesenszustände hochkant übereinander. Dazwischen Rahmen, Materialien, Holzleim, Leisten, Werkzeugkisten, Korbgeflecht, diverse Hölzer. Rutzkys Möbel-Labor ist vor allem eines: Wunderkammer.

„Gerade ist dieser Holzstuhl aus dem Altmühltal zum Reparieren eingetroffen. Immer wieder bekomme ich solche Schätze angeboten“, freut sich Rutzky,



RUTZKYS WERKSTATT LIEGT IM ERDGESCHOSS EINES DENKMALGESCHÜTZTEN ALTBAUS IN DER MÜNCHNER MAXVORSTADT. FOTO: FRANZISKA HORN

Jahrgang 1951. Seine Spezialität sind Bugholzstühle der legendären Wiener Firma Thonet. Auch Modelle von Labels wie Kohn, Fischel oder Mundus kennt er aus dem Effe. Den meisten Modellen gibt er jedoch ganz eigene Namen: Engelstuhl. Teppichklopferstuhl. Auch einen „Wolpertinger“ gibt es, dabei handelt es sich um ein – genau! – Stückelwerk einzelner Sitzmöbelbestandteile.

Der Besucher merkt: Rutzky sitzt ein eigener Schalk im Nacken, ähnlich wie ihn Meister Eder mit der Personifizierung des „Pumuckl“ beherbergte. Nicht umsonst sammelt „Meister Rutzky“ in sämtlichen noch freien Ecken der Werkstatt Pumuckl-Figuren in allen Größen und Formen, eine hockt prominent im Schaufenster begleitet von noblen Thonet-Exponaten. Vor einer gerahmten Zeichnung an der Werkstattwand bleibt Rutzky stehen. Sie ist etwas Besonderes: Die Kobold-Skizze stammt von Hans Clarin persönlich, berühmter Schauspieler und Sprecher, der der rothaarigen Zeichentrickfigur die unverkennbare Stimme verlieh. Über eine Auktion gelangte die Zeichnung an Rutzkys Werk-

FORTSETZUNG AUF SEITE 8

TRENDWOHNEN

TOELZER
MÜNCHEN-OBERSENDLING

IM
BAU

- Moderne 1- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen mit großen Fenstern, hellem Eichenparkett und Fußbodenheizung, Markenbädern und Designarmaturen
- Private Terrassen/Gärten, Balkone und Dachterrassen zum Relaxen
- Zu Fuß zur Isar, zum Einkaufen und zur U-Bahn (U3), nach 10 U-Bahn-Minuten in der City
- KfW 55 (EnEV 2016)

1-Zimmer-Wohnung, 3. OG,
40,99 m² Wfl. € 534.900,-

2-Zimmer-Wohnung, 1. OG,
57,33 m² Wfl. € 697.900,-

3-Zimmer-Wohnung, 4. OG,
74,08 m² Wfl. € 879.900,-

3-Zimmer-Wohnung, 6. OG,
74,08 m² Wfl. € 909.900,-

WOHNEN MIT URBANEM LIFESTYLE IM MÜNCHNER SÜDEN



Hier genießen Sie
Cityflair und
Isarflimmern!



Baywobau 
... wir bauen Ihr Zuhause!

Tel 089/286500
www.baywobau.de

**WIR SIND
FÜR SIE DA:**



Vereinbaren Sie einen
individuellen Termin!

BAUSTELLE:
Tölzer Straße
(Höhe Portenstraße)

**Freie Handelsvertreter –
für Sie provisionsfrei:**

Erdal Kacan 0173 / 360 46 96
Stefan Neumeister 0160 / 15772 49
Christoph Rehm 0172 / 250 97 35

*Ob im Lehel oder in Bogenhausen-
Englschalking, wir haben für jeden
das passende Eigenheim.*



Kontakt und provisionsfreier Verkauf
Metropolian Liegenschaften GmbH
sales@metropolian.de | +49 89 455 658 60
www.metropolian.de

stattwand. Vor Kurzem verkaufte Rutzky drei wiederhergestellte Glanzstücke (nur ein Banause würde „Stuhl“ sagen!) unbesehen nach Hamburg, die der Käufer im Vorbeigehen im Schaufenster entdeckt hatte. Oftmals bleiben Passanten vor dem denkmalgeschützten Altbau stehen, einer der wenigen unzerstörten Originalbauten der Augustenstraße, errichtet 1896 von Architekt Karl Stöhr.

Rutzky ist Jahrgang 1951 und stammt aus Köln. Früher hat er mal Bergbau studiert, besaß später eine chemische Reinigung, lernte so manchen Kniff des Restaurierens von einem Fachmann. Vieles hat er sich selbst beigebracht. „Ich hab



PUMUCKL HAT STETS ALLES IM BLICK: ANDREAS RUTZKY IN SEINEM MÖBEL-LABOR IN DER AUGUSTENSTRASSE. FOTOS: FRANZISKA HORN

dentür. Jetzt blättert er in einem Thonet-Katalog von 1904, ein Nachdruck, der das immense Programm der berühmten Möbelproduzenten illustriert. Der Katalog ist wohl so etwas wie die Stil-Bibel für Rutzky. Noch immer kann er über Vielfalt und Tauglichkeit der Thonet-Modelle staunen, die in unzähligen Varianten für beinahe alle Lebenslagen erdacht wurden. Gartenstühle, Chaiselongues, Deckstühle, Kinderstühle, Theaterstühle, Schaukelstühle, Kaminsessel, Armlehnsessel, Ladenstühle, Ammensessel – nichts, was es nicht gab bei den Brüdern Thonet. Einmal hat Rutzky das Grab der Thonets auf dem Zentralfriedhof in Wien besucht: „Es ist ganz aus schwarzem Marmor“, erzählt er. Gründer Michael Thonet stammte aus Boppard, das ist gar nicht weit weg von seinem Geburtsort Köln. „Die Modelle sind sehr bequem und oft besser geformt als mancher Bürosessel von heute“, sagt er und zeigt auf einen reparierten Bugholzstuhl mit dynamisch geformten Gestell – „und diese fantastisch schönen Beine!“ FHO

SELTENES THONET-SAMMLERSTÜCK MIT KORBGEFLECHT AUF SITZ UND LEHNE.



im Leben viel gemacht und ausprobiert!“, sagt Rutzky. Vor rund 30 Jahren übernahm er die Werkstatt von seinem Bruder. Für sein handwerkliches Geschick ist Rutzky rundum bekannt. Er ist wohl einer der Letzten seiner Zunft, der Einzige in München, vielleicht sogar von ganz Deutschland. Besonders gelungene Exponate zeigt er im wenige hundert Meter entfernten „Kunsthau Belvedere“, welches seiner Frau gehört. Meist arbeitet Rutzky bei offener La-

EIN PLAKAT IM SCHAUFENSTER ZEIGT DAS PORTFOLIO VON ANDREAS RUTZKYS WERKSTATT.

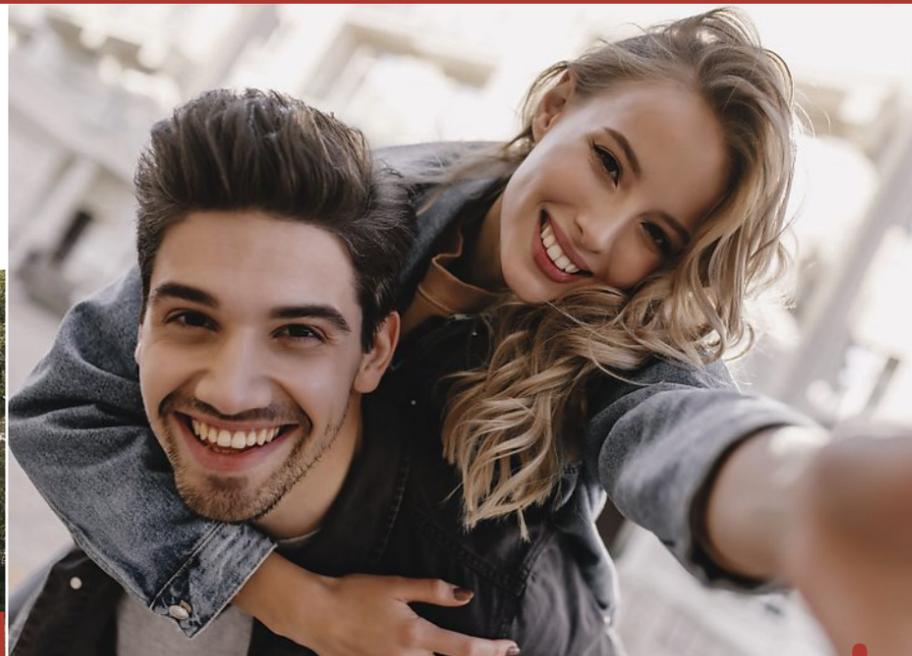


Neues Wohnen in Laim-Westend

WEst



IM BAU



DIREKT AN DER U-BAHN-STATION WESTENDSTRASSE



- * Nur 5 U-Bahn-Stationen zum Stachus
- * Nur 6 Gehminuten zum nächsten Supermarkt
- * Nur 7 Minuten mit dem Fahrrad zum Westpark

INFOCENTER

Wilhelm-Riehl-Straße
Fr + Sa + So
14 – 17 Uhr
mit Termin
oder Mo – Do
nach individueller
Terminvereinbarung

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:

Michael Scharrer
0171/642 44 68
Thomas Hannemann
0163/312 31 58
Manfred Drömer
0176/61023497

... weil hier so viel so nah ist! *

Mit dem neuen Wohnquartier WEst erleben Sie Wohnen, das weiterdenkt.

- Attraktive 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit eleganter Architektur
- Hochwertiges Ambiente durch warmes Eichenparkett, Markenbäder u. v. m.
- Private Terrassen, Terrassen-Loggien und Loggien bieten viel Freiraum
- Bequeme Einzelstellplätze und praktische E-Ladestationen in der TG sorgen für zusätzlichen Komfort
- Mit der U-Bahn-Station (U4/U5) vor der Haustüre haben Sie beste Verbindungen!
- KfW 55 (EnEV 2016)

1-Zimmer-Wohnung, 7. OG/DG
34,72 m² Wfl. € 499.900,-

2-Zimmer-Wohnung, 5. OG
48,24 m² Wfl. € 629.900,-

3-Zimmer-Wohnung, 5. OG/DG
76,90 m² Wfl. € 989.900,-

4-Zimmer-Wohnung, 4. OG
96,20 m² Wfl. € 1.249.900,-

Abb. aus Sicht des
Illustrators
Foto: shutterstock,
Look Studio

gemeinsam mit
investa
REAL ESTATE

Tel 089/286500
www.baywobau.de

Baywobau®
... wir bauen Ihr Zuhause!

AUSZUG AUS UNSEREM AKTUELLEN IMMOBILIENBESTAND

Weitere Objektangebote finden Sie unter: www.aigner-immobilien.de



Objektnr.: 37355

OLCHING – EINFAMILIENHAUS DIREKT AM SEE

Ca. 169 m² Wfl., ca. 6.177 m² Grund, nahezu energieautark, direkter Seeblick, 6.177 m² Parkanlage mit Künstleratelier, Süd-Terrasse, absolute Privatsphäre, KP € 2.850.000,-

Energie: B, 35,7 kWh/(m²a), Strom, A, Bj. 2007



Objektnr.: 37759

LANDSHUT – EINFAMILIENHAUS IN BESTLAGE

Ca. 282 m² Wfl., ca. 660 m² Grund, bulthaup-Einbauküche, Eichenparkettboden, offener Kamin, große Einliegerwohnung, Pool, voll unterkellert, KP auf Anfrage

Energie: B, 155,6 kWh/(m²a), Gas, E, Bj. 1940



Jenny Steinbeiß und Thomas Aigner, Geschäftsführung der Aigner Immobilien GmbH

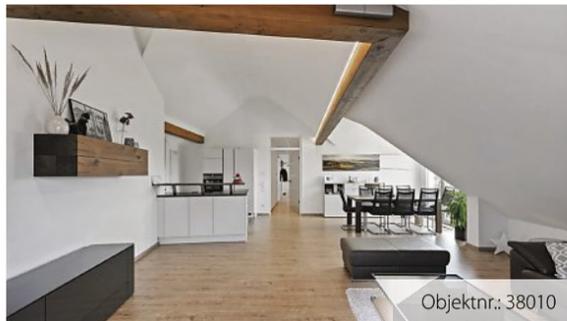


Objektnr.: 38023

SCHWABING – LICHTDURCHFLUTETES PENTHOUSE

Ca. 137 m² Wfl., 3,5 Zimmer, moderne Einbauküche, Parkettboden, große Dachterrasse, überdachte Loggia, Lift bis ins Penthouse, Kellerabteil, TG-Stellplatz, KP € 1.950.000,-

Energie: V, 60,2 kWh/(m²a), Fernwärme, B, Bj. 2000

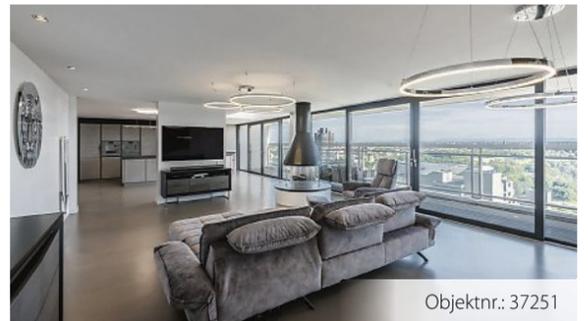


Objektnr.: 38010

OLCHING – DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT AUFZUG

Ca. 113 m² Wfl., 4 Zimmer, offene Küche, Fußbodenheizung, Deckenspots, elektr. Rollläden, bodentiefe Fenster, Balkon, Kellerabteil, zwei TG-Stellplätze, KP € 839.000,-

Energie: B, 57,5 kWh/(m²a), Fernwärme, B, Bj. 2016



Objektnr.: 37251

MILBERTSHOFEN – EXKLUSIVE PENTHOUSEWOHNUNG

Ca. 302 m² Wfl., 5 Zimmer, großer Sky-Lounge-Bereich mit offenem Kamin, Designer-Küche, Sauna und Whirlpool mit Alpenblick, zwei TG-Stellplätze, KP € 3.700.000,-

Energie: V, 149,9 kWh/(m²a), Fernwärme, E, Bj. 1972



Objektnr.: 37619

ECHING – WOHNEN AN DER SEMPT

Ca. 66 m² bis 124 m² Wfl., 2 bis 3,5 Zimmer, Eichendielenboden, Fußbodenheizung, Badausstattung mit Edelmarken, viele Sichtbeton-Flächen, KP € 562.000,- bis € 939.000,-

Kein Energieausweis, da Neubauobjekt

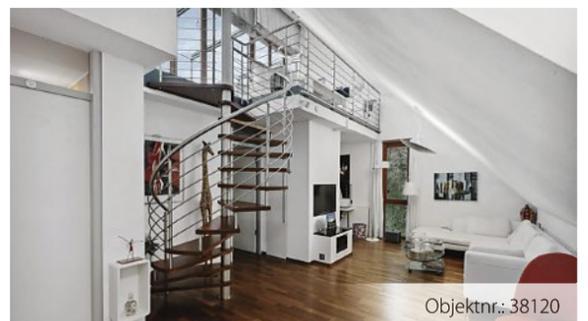


Objektnr.: 37767

MAXHOF – HOCHWERTIGE NEUBAUWOHNUNGEN

Ca. 138 m² bis 159 m² Wfl., 4 Zi., ökologische und nachhaltige Bauweise, exklusive Ausstattung, Schreiner-Einbaumöbel, TG-Stellplätze, KP € 1.855.000,- bis € 1.975.000,-

Kein Energieausweis, da Neubauobjekt



Objektnr.: 38120

MOOSACH – LOFT MIT GROSSER DACHTERRASSE

Ca. 87 m² Wfl., 3 Zimmer, Schreiner Einbauküche, Fußbodenheizung, Dachterrasse und Loggia, Alarmanlage, zwei TG-Stellplätze, KP auf Anfrage

Energie: V, 116,7 kWh/(m²a), Gas, D, Bj. 2000

DIE NEUE BARKULTUR @HOME

Für die **HAPPY HOUR ZU HAUSE** gibt es zahlreiche stilvolle Lösungen

In den 1960ern war sie in fast jedem deutschen Wohnzimmer zu finden: die kleine Hausbar, meist fest verbaut hinter einer Klapptür und mit Spiegelrückwand in einem damals typischen (braunen) Wohnzimmer-Einbauschränk. Doch Zeiten ändern sich – die Wohnwände verschwanden mit den Jahren mehr und mehr, man trank eher gesellig im Restaurant oder der Bar. Das hat sich seit Corona wieder geändert: Der Trend zur Hausbar ist wieder da! Heute gilt bei Form, Farbe und Gestaltung des eigenen Barbereichs: Erlaubt ist was gefällt – von freistehenden Bartresen mit integrierten Regalfächern für Flaschen, Shaker und Co. bis zu Barschränken mit zuklappbaren Fronten oder den guten alten Klapptüren. Diese sind natürlich praktisch, weil man auf ihnen auch gleich Drinks zubereiten kann. Manche bieten zudem Lichteffekte, die gleich das nötige Ambiente schaffen.

Die Stilrichtungen sind vielfältig und passen sich jedem Einrichtungsambiente



an: Ob minimalistisch-geradlinig bis zum Vintage-Style mit Anleihen ans Art Déco, hier ist für jedes Einrichtungsambiente etwas dabei. Interessant: Besonders beliebt ist auch inzwischen wieder der lange als zu spießig verpönte Servierwagen, den es in zahlreichen Re-Editionen wieder gibt. Denn er ist ein wahres Multitalent: Barwagen fungieren auch als Beistelltische, bieten zusätzlichen Stauraum oder eignen sich als Stellfläche für die ebenfalls wieder in Mode gekommenen Zimmerpflanzen. Für die Happy Hour zu Hause gibt es zudem stylische Bar-Accessoires, etwa ein Set aus Flaschenöffner, Rührlöffel, Barmaß, Stößel und Barsieb mit feiner Hammerschlagstruktur, bei dem kleine Unregelmäßigkeiten in Form, Oberfläche oder andere Details während der handwerklichen Produktion entstehen und so jedem Artikel einen individuellen Charme verleihen. **BB**

IM UHRZEIGERSINN: IM VINTAGE-STYLE: DIESE HAUSBAR IST THEKE UND AUFBEWAHRUNGsort IN EINEM. **FOTO: KARE**

EIN BARSCHRANK IM ART-DÉCO-STIL IST DER HINGUCKER IM WOHNZIMMER. **FOTO: KARE**

DER GUTE ALTE BARWAGEN IST WIEDER SALONFÄHIG. **FOTO: FINK LIVING**

MINIMALISTISCH UND REDUZIERT PASST SICH DIESER BARSCHRANK JEDER WOHNFORM AN. **FOTO: SUDBROCK**



IDEE
GRUND

GRUND-IDEE

TELEFON +49 (89) 1893147 - 0

VERTRIEB@GRUND-IDEE.DE | WWW.GRUND-IDEE.DE

BAUEN FÜRS LEBEN

BEZUG MÄRZ 2023

BEST⁷⁵
BERTELESTRASSE 75 SÖLLN

ZUM VERKAUF:
GROSSE MAISONETTE-
WOHNUNGEN IM
DACHGESCHOSS.

In Solln erwarten Sie luxuriöse Maisonetten mit drei/vier Zimmern. Auf rund 125 bzw. ca. 185 qm Wohnfläche bieten sie Wohnen für Familien oder Paare: große, helle Wohn-Ess-Bereiche mit offenen Küchen, schicke Bäder, exklusive Gesamtausstattung, luftige Schnitte, nachhaltige Bauweise sowie Aufzug und Tiefgarage.

BEST⁷⁵ hat noch mehr zu bieten: Großzügige zwei Zimmer mit Garten, moderne 3-Zimmer im Obergeschoss. **Gerne beraten wir Sie zu den noch verfügbaren Einheiten. Besichtigen Sie jetzt unsere Musterwohnung!**

AUGSBURG-HOCHZOLL

HARMONISCH WOHNEN ZWISCHEN NATUR UND STADT

- ✓ 36 individuelle 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen von ca. 42 m² bis 140 m² Wohnfläche in nachhaltiger Bauweise
- ✓ Offene, ideal geschnittene Wohnkonzepte mit durchdachter Raumaufteilung
- ✓ Zeitgemäße, sorgfältig ausgewählte Markenausstattung
- ✓ Hohes Freizeitangebot und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf in direkter Umgebung
- ✓ Top Verkehrsanbindung: Bahnhof Hochzoll (DB) sowie Tram-
bahn nur wenige Gehminuten entfernt

2-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 45 m ² Wfl.	€ 336.700,-
3-Zimmer-Wohnung	1. OG	ca. 74 m ² Wfl.	€ 539.700,-
4-Zimmer-DT-Wohnung	DG	ca. 140 m ² Wfl.	€ 1.138.700,-

EA: Bedarfsausw. vorl. Werte | Bj: 2023 | Kennwert: Haus A+B 69,8 kWh/m²a, Haus C+D 76,7 kWh/m²a |
EEK: Haus A+B B, Haus C+D C | Energieträger: Pelletheizung mit Solarthermie



ZUG5PITZ
NATÜRLICH INDIVIDUELL.
WOHNEN IN AUGSBURG-HOCHZOLL.



ABBILDUNGEN AUS SICHT DES ILLUSTRATORS

Jetzt
vormerken
lassen!



Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung:
Hauptsitz in der Schwangaustraße 29, 86163 Augsburg
Fon 0821 26 17 - | Hr. Graßl - 123 | Hr. Heß - 162 | Hr. Hübel - 164
KLAUS Wohnbau GmbH | www.klaus-wohnbau.de



WOHNBAU



**AUTARK:
GRUNDWASSER-
WÄRMEPUMPE &
PHOTOVOLTAIK**

**KfW 40 (NH) ✓
Effizienz-Haus**



**EINFACH BESSER –
DAS AUSNAHME-NEUBAUOBJEKT!**

- AUTARK: Unabhängig von Öl und Gas!
- NACHHALTIG: mit Grundwasserwärmepumpe und Photovoltaik
- Lift, barrierefrei, TG-Einzelstellplätze
- Hochwertige Innenausstattung
- Große Gärten, Balkone, Dachterrassen
- Idyllische & ruhige Lage
- KfW 40 (NH) Tilgungszuschuss sichern!

2 Zimmer, ca. 58 m², mit Süd-Garten, Bad mit Fenster..... € 534.900.-
3 Zimmer, ca. 65 m², mit Loggia, lichtdurchflutet, Abstellraum € 614.900.-
4 Zimmer, ca. 93 m², mit XXL-Balkon, Kücheninsel, Bad mit Fenster € 891.900.-
Keine Käuferprovision, zzgl. TG-Stellplatz € 29.900.-, EA in Vorbereitung, Abb. aus Sicht des Illustrators

Öffnungszeiten Pavillon / Beratung & Verkauf (direkt am Grundstück)
Hubertusstraße / Ecke Falkenstraße / 82256 Fürstenfeldbruck
Samstag und Sonntag: 14.00 - 17.00 Uhr



FRANKFURT AM MAIN **livinit**

CITY-WOHNUNGEN
MIT CA. 20 - 33 m² WOHNFLÄCHE

- Trend-Wohnen zwischen Airport und City, auf Wunsch vollmöbliert
- Attraktive Add ons: Skydeck, Concierge-Service und vieles mehr!
- Komfortplus: Nahversorger & Gastro im Haus
- Rundumsorglos-Paket, wir kümmern uns auf Wunsch um Ihre Immobilie!

1 Zimmer mit ca. 21 m² Wohnfläche, inkl. Küche..... € 184.900.-*
1,5 Zimmer mit ca. 33 m² Wohnfläche, inkl. Küche..... € 265.900.-
*** Höhe des KfW-Zuschusses abhängig vom Apartment, EA in Vorbereitung, Abb. aus Sicht des Illustrators, keine Käuferprovision * prognostizierte Kaltmiete € 605,- / Monat*

➔ **TOP RENDITE: CA. 3,96 %***
➔ **KfW-ZUSCHUSS BIS ZU € 5.000,-** GESCHENKT!**



LANDSBERG
BESTE LAGE AN LECH & ZENTRUM!
Loftwohnungen mit 2- bis 4-Zi. von ca. 89 bis 191 m² Wfl., cooler Loft-Style mit Galerie, tlw. 3,80 m Raumhöhe, Sichtbeton u.v.m.
zzgl. Stellplatz, keine Käuferprovision, EA in Vorbereitung, Abb. aus Sicht des Illustrators

Öffnungszeiten Pavillon / Beratung & Verkauf
Von-Kühlmann-Str., 86899 Landsberg am Lech (TG-Einfahrt auf Höhe Von-Kühlmann-Str. 25)
Donnerstag 16:30 - 18:30 Uhr
Samstag und Sonntag 14:00 - 17:00 Uhr



AUGSBURG
GUT & GÜNSTIG MIT PANORAMABLICK
3- und 4-Zimmer Wohnungen für jeden Geschmack.
Jetzt Musterwohnungen besichtigen!
Kaufpreise ab € 3.570.- pro m² z.B. 4 Zimmer, ca. 87 m² Wfl. * € 309.900.-
Keine Käuferprovision, optional zzgl. TG-Stpl. EA-V Heizöl 144,8 kWh, Klasse E, Bj. 1971



MÜNCHEN ALLACH
FAMILIENGERECHTE 3,5-ZIMMER-WOHNUNG
Sofort beziehbar! Neuwertig: ca. 92,28 m² Wfl., 4. OG, Hochwertige Einbauküche, umlaufende Loggia, Wärmepumpe (A+), TG-Einzelstellplatz € 849.000.- zzgl. TG-Stellplatz € 29.900.-, zzgl. 2,00 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. EA-B 18,8 kWh, Wärmepumpe, Klasse A+, Bj. 2018



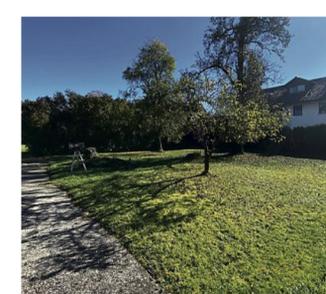
PULLACH
ELEGANTE DOPPELHAUSHÄLFTE
Bj. 1999, Ca. 160m² Wfl., ca. 295m² Grund, 4 Schlafzimmer, Marmorbad, Fußbodenheizung im EG, sonniger Süd-West-Garten u.v.m.
€ 1.750.000.-
zzgl. 1,785 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. EA-V 63,8 kWh, Gas, Klasse B, Bj. 1999



NEU
VERKAUFSSTART
STUDENTENAPARTMENTS NÜRNBERG
Tolle Lage, nur wenige Schritte zur Altstadt – mitten drin! Voll möblierte Apartments mit Größen von 19 m² - 25 m² Wohnfläche
Kaufpreise ab € 175.000.-
Keine Käuferprovision, EA in Vorbereitung, Abb. aus Sicht des Illustrators



MÜNCHEN SCHWABING
APARTMENTS IN SPITZEN LAGE, LEOPOLDSTRASSE
Begehrte Wohnungen in direkter Nähe zum Englischen Garten, ab 22 m² Wohnfläche, attraktive Gemeinschaftsbereiche: Sky-Lounge, Fitnessarea, Lobby! Erstbezug nach Sanierung: ca. 26 m² Wfl. € 399.900.-
Keine Käuferprovision EA-V 157,5 kWh Fernwärme, Klasse E, Bj. 1973
OPEN HOUSE: Musterwohnungen besichtigen! Samstag 05.11. + Sonntag 06.11., 14-16 Uhr, Leopoldstrasse 202



EMMERING LK FÜRSTENFELDBRUCK
RUHIG GELEGENES GRUNDSTÜCK MIT VIELSEITIGER BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT
Idyllische Lage mit viel Grün, teilbares Grundstück bebaubar mit 4 DHH oder 2 EFH, bebaubar nach Bebauungsplan, gemäß Altbestand erschlossen, um Terminvereinbarung wird gebeten!
€ 1.800.000.- zzgl. 4,76 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.



GARMISCH-PARTENKIRCHEN
SONNENVERWÖHNTE VILLEN-HÄLFTE MIT SPEKTAKULÄREM BERGPANORAMA!
Ca. 240 m² Wfl. / NH., 5 Zi., 2016 umfangreich renoviert, einmalige Blickachsen, offene EBK, Wellnessbäder, traumhafte, terrassierte Gartenlandschaft, mod. Alarmanlage, 2 Stellplätze, u.v.m.
€ 1.980.000.-
zzgl. 2,38 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. EA-V 76,4 kWh, Öl, Klasse C, Bj. 1995

PROFESSIONELLE MARKTBEWERTUNG VON EXPERTEN:

www.walser-bewertung.de

Hier erfahren Sie sofort, was Ihre Immobilie wert ist!

INTELLIGENTES GLAS

Ein Uraltwerkstoff wandelt sich zum **SMARTEN TAUSENDSASSA**

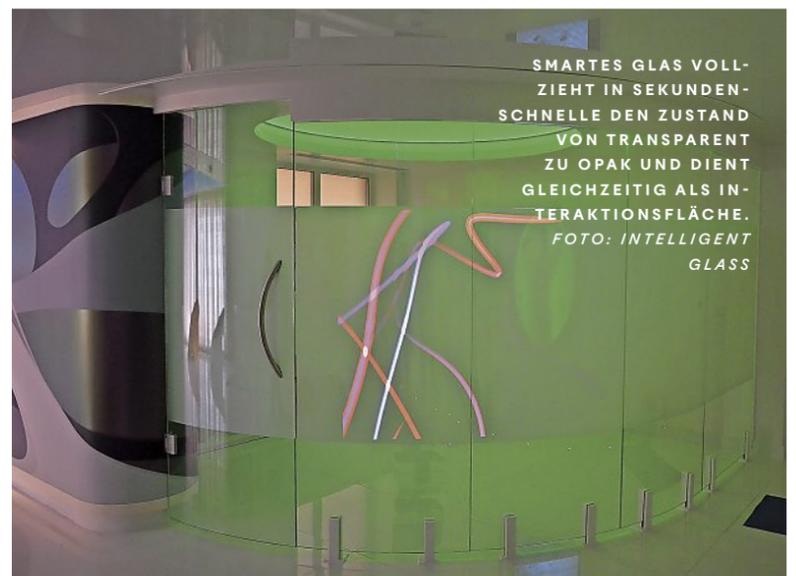
Noch sehen wir überwiegend Glas- und Fensterfronten, die oftmals nur zweierlei bieten: Sicht und Schutz zum Außenraum oder als Trennelement. Immerhin partizipieren die Menschen seit 1000 nach Christus vom ersten Fensterglas in Europa. Natürlich gab es im Laufe der Jahrhunderte stetige Weiterentwicklungen bis zum heutigen Glas. Da aber alles digital und intelligent zu werden scheint, beginnt aufgrund bedeutender technologischer Fortschritte ein neues Zeitalter auch in diesem Segment. Eines, das dem Werkstoff Glas nicht ansieht, welche Intelligenz in ihm steckt. Denn zunächst sieht der Betrachter lediglich eine normale Glasscheibe – also wie immer. Bedient man jedoch Knöpfe, Schalter oder Apps auf dem Smartphone, vollzieht sich eine Wandlung hin zu einem getönten, auch partiell initiierten Sonnenschutz oder einem Sichtschutz, der etwa in Hotelzimmereinrichtungen, Krankenhäu-



PARTIELLE GLASVERDUNKLUNG FUNGIERT ALS ARCHITEKTONISCHES GESTALTUNGSELEMENT UND WIRKT GENAU DORT, WO SIE BENÖTIGT WIRD. FOTO: HALIO INTERNATIONAL



IST DER SONNENSCHUTZ IM GLAS BEREITS INTEGRIERT, WERDEN EXTERNE BESCHATTUNGSELEMENTE OBSOLET. INTELLIGENZ BEWEIST DER WERKSTOFF ÜBERDIES, WENN ER SICH SELBSTSTÄNDIG BEIM EINFALLENDEN SONNENLICHT VERDUNKELT. FOTO: SAGE-GLASS



SMARTES GLAS VOLLZIEHT IN SEKUNDENSCHNELLE DEN ZUSTAND VON TRANSPARENT ZU OPAK UND DIENT GLEICHZEITIG ALS INTERAKTIONSFÄHIGE FLÄCHE. FOTO: INTELLIGENT GLASS

ern, Büros und den eigenen vier Wänden seine Existenzberechtigung findet. Seit Kurzem reicht sogar eine Berührung auf dem Glas. Neu ist obendrein, das Glas selbst als Interaktionsfläche zu nutzen

wie beispielsweise in Cafés. Man stelle sich vor, an einem der begehrten Fensterplätze zu sitzen, und plötzlich erschwert die Sonne den Blick auf das Laptop. Dank integrierter Technik im Fensterglas ließe

sich nun mittels Berührung auf dem Glas eine Art „Jalousie“ exakt auf dem benötigten Bereich erzeugen.

seine Intelligenz nur über eingebaute, nahezu unsichtbare Nanotechnologien. Die häufigste und bereits um die Jahrtausendwende angewandte Technologie ist die der polymerdispertierten Flüssigkristalle, kurz PDLC oder auch schaltbares Glas genannt.

Aktiviert durch einen Stromauslöser wie etwa einen Schalter, erhält das Glas in Sekundenschnelle sein milchiges Aussehen. Unterbricht man den Stromkreis, wandelt es sich in seinen transparenten Zustand zurück. Diesen Effekt erzielen die in zwei Flachglasscheiben eingebetteten Flüssigkristalle, die bei Wechsel vom festen in den flüssigen Zustand für das menschliche Auge eben transparent oder milchig erscheinen. Ähnlich verhält es sich mit thermochromen Glas. Der Unterschied liegt lediglich in der Art der Verwandlung – hier verdunkelt oder erhellt es sich.

Die Anwendung des smarten Glases nimmt rapide zu, was auf die verbesserte Qualität schaltbarer Glastechnologien sowie auf das Bewusstsein für Energieeinsparung zurückzuführen ist. **KKE**

Das Paradoxon – Glas versteckt Technik

Dieses Beispiel steht stellvertretend für unzählige Anwendungsoptionen, und so avanciert das intelligente Glas zum Vermittler von Privatsphäre, Energieeinsparung, Architektur-Ästhetik, Klimaschutz, Schaufensterwerbung oder gar als unsichtbares Kabel. Hinter Letzterem verbirgt sich eine Neuentwicklung der NSG/Pilkington Gruppe, die gemeinsam mit dem Designunternehmen Cohda ein leitfähiges Glas entwickelte.

Ermöglicht wird dies durch eine robuste, aber unsichtbare Beschichtung auf dem Glas, die elektrisch leitfähig ist. Je dicker die Beschichtung, desto höher die Leitfähigkeit. Überhaupt erhält das Glas

MÜNCHEN - PASING/OBERMENZING

DEM HIMMEL SO NAH

Stylisches Skyloft mit Blick über München



- 4-Zimmer, 3 Bäder, ca. 161,80 m² Wfl.
- 2 Tiefgaragen-Einzelstellplätze
- Hochwertige Ausstattung, Baujahr 2020
- Kurzfristig beziehbar
- Kaufpreis Wohnung 2.420.000 €
- Kaufpreis 2 TG-Stellplätze 74.900 €
- Gesamtkaufpreis 2.494.900 €
- Keine Käuferprovision

Telefon 089- 216 341-35

E-Mail: petra.koetterl@immomedia.de

Ansprechpartnerin: Frau Petra Kötterl



HOCH HINAUS – MITTEN IN MÜNCHEN!



QUARTIER
NEUHAUSEN

Arnulf 154



EA-B in Vorbereitung Abbildung Wohnung 20 aus Sicht des Illustrators

EG, 2-Zimmer-Whg., ca. 71,95m², West-Loggia, Gäste-WC
859.000 €

3. OG, 1-Zimmer-Wohnung ca. 44,82m², Balkon
589.000 €

CONCEPT
BAU

SEIT 1982

40
JAHRE

Infobüro:

Reichenbachstraße 43, 80469 München
Termine nach telefonischer Absprache:

Tel. 089 / 710 409-111

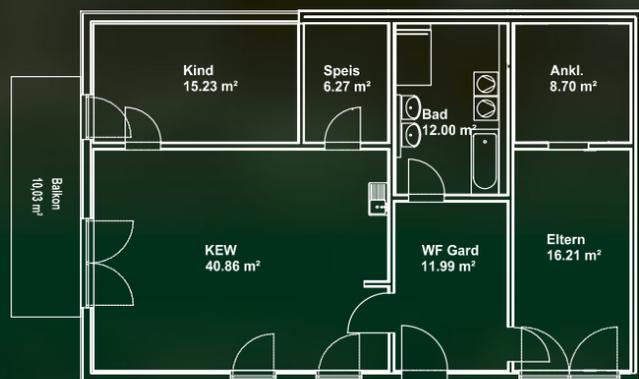
Weitere Projekte finden Sie auf www.conceptbau.de

Nachhaltig und mit ländlichem Charme.



Voraussichtl. bezugsfertig
ENDE 2022

Ihre Chance auf eine Eigentumswohnung in nachhaltiger, ökologischer und gesunder Holzbauweise am Generationenpark im historischen Zentrum von Ortenburg nahe Passau.



EG MIT SEPARATEM WOHNUNGSEINGANG



3 Zimmer | ca. 116 m² | EG |
Separater Wohnungseingang | Balkon | 2 Stellplätze

498.000 €

Provisionsfreier Verkauf: Sonnleitner Holzbauwerke GmbH & Co. KG
+49 8542 9611-0 | info@sonnleitner.de



Seit über 50 Jahren einer der Pioniere im ökologischen und gesunden Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Gewerbebauten und Geschosswohnungsbauten aus Holz.



www.sonnleitner.de

SONNLEITNER
HOLZHAUSBAU



DER SCHNEE AUF DEM GEHWEG MUSS WEG. DAS VERLANGT DIE VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT VOM HAUSEIGENTÜMER ODER VOM MIETER.
FOTO: ADOBE STOCK

KLEINE MASSNAHMEN - GROSSE WIRKUNG

Oft genügen ein paar Handgriffe, um das **HAUS IM WINTER** zu schützen

Der Winter lässt noch lange auf sich warten. Zumindest bei Redaktionsschluss war gefühlt noch Spätsommer und von der Last der kalten Jahreszeit noch nichts zu spüren. Da kann es leicht passieren, dass das Eigenheim nicht wirklich vor Sturm und Schnee geschützt ist. Hier einige Tipps, was sich jetzt noch tun lässt:

Herbst- und Winterstürme haben es in sich. Die Dachhaut, also die Deckung und Abdichtung, ist von Wetterkatastrophen besonders betroffen. Dachziegel und -steine lassen sich mit einer Sturmverklammerung schützen. Antennen, Satellitenschüsseln und Solaranlagen sind Wind- und Sturmböen besonders ausgesetzt. Robuste Führungsschienen sichern diese Dachaufbauten. Wer eine Photovoltaikanlage anschaffen will, sollte sie unbedingt ins Dach integrieren. Sturmböen können aber auch Rollläden, Markisen und Fensterläden aus ihrer Verankerung reißen. Spezielle Sturmhaken mindern dieses Risiko. Elektronische Sturm- beziehungsweise Sonnenwächter sind eine sinnvolle Vorbeugemaßnahme. Auch die Regenrinne sollte man regelmäßig kontrollieren. Ist sie verstopft oder undicht, tropft ständig Wasser auf die Fassade und kann zu schweren Bauschäden führen, da bei Kälte die Feuchtigkeit nur langsam verdunstet.

Bei Unwettern stößt die Kanalisation schnell an ihre Grenzen. Durch den entstehenden Rückstau drückt Abwasser über das Leitungsnetz ins Gebäude, vor allem in den Keller, und richtet riesige Schäden an. Die eigenen Abwasserleitungen sollten daher regelmäßig überprüft werden. Denn durch undichte Stellen kann auch Grundwasser in die Leitungen eindringen und sie überlasten. Der Einbau einer Abwasserhebeanlage und von Rückstauventilen hilft, das Zurückfließen von Abwasser aus dem öffentlichen Kanalnetz zu verhindern. Auch der Einbau von druckwasserdich-

ten Kellerfenstern ist eine gute Vorsorgemaßnahme. Lichtschächte und Kellereingänge lassen sich durch Überdachungen und Aufkantungen schützen. Schneeschippen und Streugut sollten griffbereit sein. Split, Kies, Granulat und Sand sind die Mittel der Wahl, denn das immer noch beliebte Streusalz ist nicht nur umweltschädlich, seine Verwendung ist mittlerweile auch in etlichen Gemeinden verboten. Zum Dauerstreitthema wird immer noch, wer wann wie oft räumen muss. Die kommunalen Vorschriften geben darüber Auskunft. Grundsätzlich sind Grundeigentümer und Vermieter für die winterliche Verkehrssicherung zuständig. Sie können diese Aufgabe jedoch ihren Mietern übertragen, müssen dies aber im Mietvertrag aufführen. Der gängigen Rechtsprechung zufolge ist es nicht zulässig, nur die Mieter der Erdgeschosswohnung(en) damit zu beauftragen. In schneereichen Regionen sind zudem häufig Schneefanggitter und entsprechende Warnschilder vorgeschrieben.

Normalerweise beginnt die Räum- und Streupflicht um 7 Uhr am Morgen, an Sonn- und Feiertagen, je nach kommunalen Verordnungen, um 8 oder 9 Uhr. Nach 20 Uhr muss niemand mehr zu Schaufel und Split greifen, es sei denn, er ist beispielsweise Kino- oder Restaurantbesitzer, hat also erheblichen Publikumsverkehr. Dann muss er auch noch nach 22 Uhr seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen. Bei extremen Wetterverhältnissen muss mehrmals am Tag geräumt und gestreut werden. Bei Glatteis ist jeder verpflichtet, sofort entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Bei starken Schneefällen reicht es aus, mit den Räumarbeiten zu beginnen, wenn ein Ende des weißen Treibens abzusehen ist. Schneit es jedoch so stark, dass jeder Versuch scheitern muss, des Schnees Herr zu werden, entfällt die Räumpflicht.

PUTZBRUNN BEI MÜNCHEN



Illustrative Darstellung



Moderne Eigentumswohnungen & Haus-im-Haus-Varianten in Putzbrunn bei München

KfW 55, Tiefgarage, **wohn gesunde Baustoffe** für echtes Wohlfühlklima, Rohbau in **Ziegel-Massivbauweise**, **umweltfreundliche Holz-Pellet-heizung**, alle Wohnungen mit Lift erreichbar, hochwertige und zeitlose Ausstattung.



Illustrative Darstellung

Wohnungsbeispiele

2 Zimmer	OG	Balkon	Wohnfläche	59,02 m ²	EUR	599.000,-
3 Zimmer	OG	Balkon	Wohnfläche	81,78 m ²	EUR	799.000,-
4 Zimmer	EG	Terrasse und Garten	Wohnfläche	110,10 m ²	EUR	999.000,-

Beratung & Verkauf im Infocenter, Solalindenstraße 4, 85640 Putzbrunn, Samstag und Sonntag von 14 - 17 Uhr. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

www.apfelwiese-putzbrunn.de



RECHTSBEGRIFFE VON A BIS Z

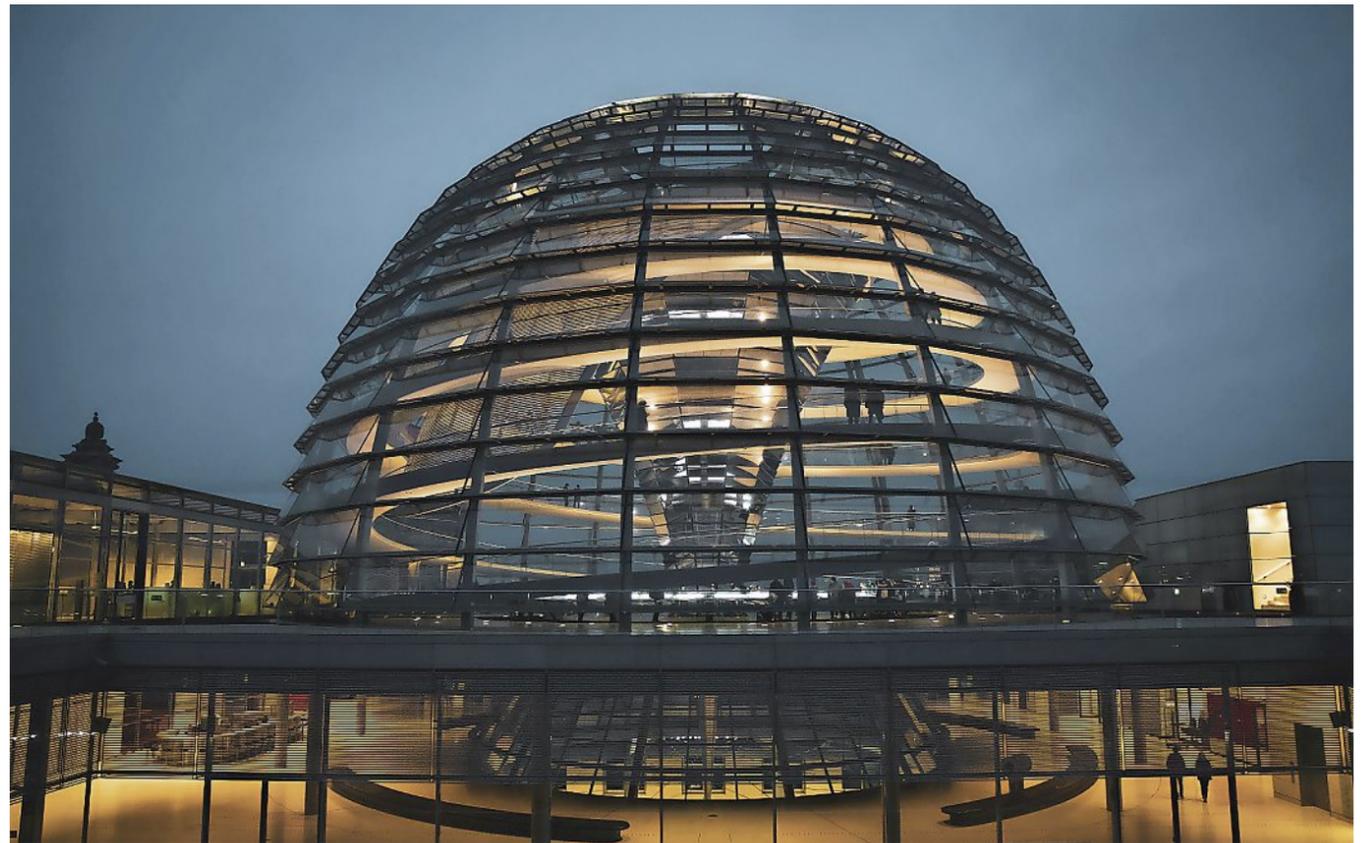
R wie RAUMORDNUNGSGESETZ, REALKREDIT und RESTNUTZUNGSDAUER

Raumordnungsgesetz

Das 1965 auf höchster Bundesebene beschlossene Raumordnungsgesetz (ROG) ist Bestandteil des Planungsrechts. Darin werden konkrete Rahmenbedingungen zur Ausgestaltung von Landes- und Regionalplänen definiert, die zur Abstimmung und Durchführung von Raumordnungsverfahren dienen. Bereits mehrfach novelliert, erfuhr das Regelwerk im September 2022 seine neueste Änderung. Wie das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen beschloss, soll die Gesetzes-Novellierung die so dringend benötigten Infrastrukturmaßnahmen beschleunigen. Im Kern steht hierbei unter anderem die Modernisierung aller Planungsprozesse, die Erleichterung bei der Abweichung von bereits festgelegten Raumordnungsplänen, aber vor allem die Reduzierung des Verwaltungsaufwandes, was in der Konsequenz zu einer Beschleunigung der Verfahren führen dürfte. Das Inkrafttreten der Novellierung wird mit Abschluss des parlamentarischen Verfahrens im Frühjahr 2023 erwartet.

Realkredit

Diese Kreditform könnte man auch als einer der Lieblinge der Kreditvergabe bezeichnen, denn deren Risiko wird durch die Absicherung von einer real existierenden Sicherheit wie etwa einer Immobilie oder eines Grundstücks deutlich minimiert. Ganz im Gegensatz zum Privat- beziehungsweise Konsumentenkredit. Bei jener Geldleihgabe tun sich die Geldinstitute aufgrund immer strenger werdender Auflagen und der globa-



DER BUNDESTAG BESCHLOSS EINE ERNEUTE NOVELLIERUNG DES RAUMORDNUNGSGESETZES, UM VOR ALLEM DIE GENEHMIGUNGSVERFAHREN ZU BESCHLEUNIGEN. FOTO: CHRISTIAN LUE / UNSPLASH

len Sachlage zunehmend schwer, sich auf die Kreditwürdigkeit des Antragstellers oder die Dauer seiner Arbeitseinkünfte zu verlassen. Aus diesem Grund kommt ein Realkredit meist im Zusammenhang mit bestehenden Immobilien infrage und wird daher als Immobilienkredit bezeichnet. Die Grundschuld lastet demnach auf dem Grundstück oder der Immobilie, und die Bank erhält den Eintrag im Grundbuch. Das hat leider bei völliger Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers zur Folge, dass die Bank in diesem Fall eine Zwangsversteigerung einleiten und den Erlös aus der Versteigerung in Gänze für sich beanspruchen

darf. Für den Kreditnehmer bietet das verminderte Bankenrisiko den Vorteil geringerer Kreditzinsen.

Restnutzungsdauer

Jedes Gebäude dieser Welt unterliegt einer begrenzten Lebensdauer. Bei Nichtwohngebäuden geht man von ungefähr 50 Jahren aus, bei Wohngebäuden im Durchschnitt von 80 Jahren. Die Annahmen konkretisieren sich aufgrund der Art, Nutzung, Bauweise und nicht zuletzt hinsichtlich der Pflege eines Gebäudes. Doch unabhängig von den genannten Kriterien entsteht immer eine Alterswertminderung. Steht beispiels-

weise ein Immobilienverkauf mit einer damit einhergehenden Schätzung an, so gilt im Augenblick der Bewertung ein sogenannter Verkehrswert. Um diesen korrekt zu ermitteln, bedarf es der Einbeziehung der Restnutzungsdauer. Deren Errechnung obliegt der gesetzlichen Grundlage von Paragraph 185 des deutschlandweit einheitlichen Bewertungsgesetzes. Die Restnutzungsdauer gibt Auskunft über die Jahre, in der die Immobilie bei sorgsamer Nutzung noch bewirtschaftet werden kann. Diese Bestimmung lässt sich allerdings ändern, wenn Modernisierungsmaßnahmen ein Gebäude aufwerten. KKE

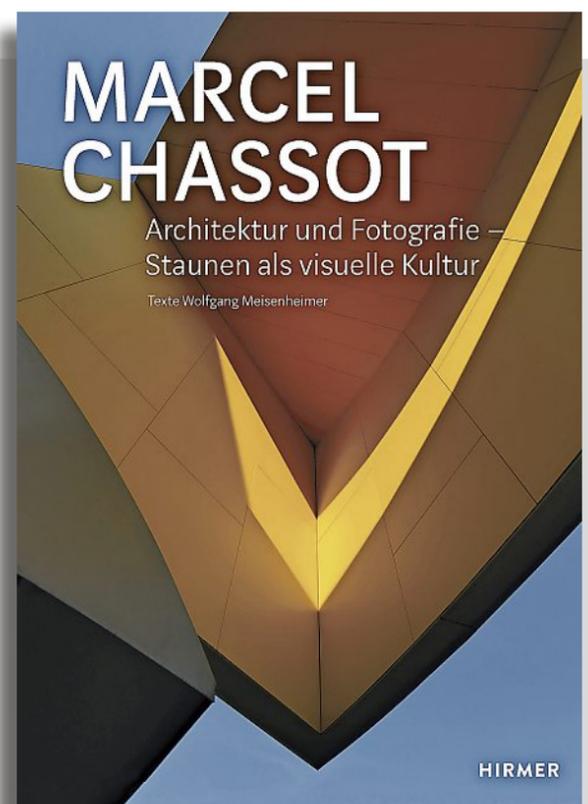
ZUM STAUNEN

Ein **XL-COFFEETABLE-BOOK** zeigt spektakuläre Fotografien **MODERNER BAUWERKE**

Dieser Fotoband ist ein Gesamtkunstwerk: Er versammelt auf fast 400 Seiten im XL-Hochformat nicht nur atemberaubende Bauten moderner Star-Architekten und -Architektinnen von Tadao Andō über Frank Gehry bis Zaha Hadid und Peter Zumthor, sondern zeigt auch die meisterliche Fotografie von Marcel Chassot, ein 1947 in Zürich geborener promovierter Wirtschaftswissenschaftler und fotografischer Autodidakt. Heute zählt er zu den weltweit besten Fotografen moderner

Architektur. „Architektur und Fotografie – Staunen als visuelle Kultur“ zeigt seine ganz spezielle Herangehensweise an die Motive. Farbgebung, Linienführung, Lichtregie – die fotografischen Mittel sind bei jedem Bild so präzise eingesetzt, dass es den Betrachter tatsächlich ins Staunen versetzt und man dieses gelungene Coffeetable-Book mit wunderbar geschriebenen Erklärungen des Dürerener Architekturtheoretikers, Philosophen und bildenden Künstlers Wolfgang Meisenheimer am liebsten nie wieder aus der Hand geben möchte. BB

Marcel Chassot:
Architektur
und Fotografie –
Staunen als visuelle
Kultur
Hirmer Verlag
374 Seiten,
256 Abbildungen
in Farbe
23,5 x 33 cm,
gebunden mit
Schutzumschlag,
69 Euro
ISBN:
978-3-7774-3006-5



MOUNTAIN VIEW. LAKE SHORE. ISARTAL.

ZELLER STRASSE 34-36
EBENHAUSEN – SCHÄFTLARN



Schäftlarn im Isartal, vor den Toren Grünwalds und Pullachs, ist bekannt für seine Lage: der Starnberger See lädt Sie zur Erholung ein, die Isar mit dem berühmten Gasthof Bruckenfischer liegt Ihnen zu Füßen und das Kloster Schäftlarn wird ihr beeindruckender historischer Nachbar sein.

Nachhaltige Grundrisse in unseren Doppelhaushälften schaffen den gewünschten Raum für Ihre Individualität. Erwarten Sie nicht nur im Wohn-, Koch- und Essbereich Raumerlebnisse aus Licht und Großzügigkeit. Auf die Anordnung der Privaträume wurde ebenso großer Wert gelegt (WCs getrennt vom Bad) wie auf die Ausblicke in Ihren Garten.

Parallel zur Isar durchziehen die Autobahn A95 München-Garmisch und die S-Bahnlinie Wolfratshausen das Grün - Ihre schnelle Anbindung nach München oder in den Süden: Oberland, Alpen, Gardasee.

- 155 m² Wohnfläche, vier Zimmer, zwei Bäder, zwei WCs
- Fitness-, Wellness- oder Atelierraum im Souterrain
- Viel Stauraum in den Hauswirtschafts- und Abstellräumen
- Bis zu 260 m² großer Garten mit Südausrichtung
- Zwei Tiefgaragen-Stellplätze pro Einheit mit direktem Zugang zum jeweiligen Haus
- Vorrüstung für Ihre E-Mobilität
- Provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger

Übrigens: ein offener Holzkamin hätte seinen Platz in Ihrem Wohnraum und vollendet Ihr Zuhause.

L
HOMES
Art of Living

Showroom München
Kurfürstenstraße 43
80801 München

+49(0)89 15 886 880
vertrieb@LHOMES.de

LHOMES.de

Unsere Grundrisse
finden sie hier



L HOMES
ist ein Unternehmen
der Leitner Gruppe

GREEN & URBAN



SCHWABING
-
BEZUG ANFANG 2023



ALTBOGENHAUSEN
-
JETZT NEU

MAXVORSTADT
-
JETZT NEU



AU - Haidhausen
-
BEZUG NOCH 2024



NICHT OHNE RECYCLING

WIEDERVERWENDUNG VON DÄMMSTOFFEN ist der einzige Weg, die Klimaziele zu erfüllen

Was die Klimarelevanz betrifft, bleibt die Baubranche weiterhin ein Sorgenkind. Dämmung ist sicher schon der richtige Schritt zu mehr Klimaneutralität durch Energieeinsparung. Die Verwendung von Naturmaterialien wie Hanf, Kork, Holzwolle, Jute oder Schafwolle trägt auch etwas zur Ökobilanz bei. Aber das reicht noch lange nicht aus, um die Klimaziele zu erreichen. Kurzum: An der ressourcenschonenden Kreislaufwirtschaft kommt die Baubranche nicht vorbei. Der wichtigste Aspekt ist dabei die Graue Energie, also die Energie, die notwendig ist, um ein Baumaterial oder einen Dämmstoff herzustellen. Wird ein Stoff beim Gebäudeabriss nicht recycelt, geht diese Energie verloren. Wandert er auf die Deponie oder wird er verbrannt, entweichen zudem große Mengen an klimabelastendem CO₂.

Eine aktuelle Lebenszyklusanalyse von Wohngebäuden ergab einen jährlichen Verlust an Dämmstoffen von 200.000 Tonnen, während etwa zwei Millionen Tonnen jährlich neu produ-

ziert werden müssen, um den Bedarf zu decken. Tendenz deutlich steigend. Der Verlust durch Entsorgung ist also durchaus beachtlich, was insofern inakzeptabel

BEI ABRUCHARBEITEN WIRD HEUTE MEISTENS SEHR ORDENTLICH GETRENNT.
FOTO: PIXABAY/MOMENTMAL

ist, da bei fast allen Dämmstoffen ein stoffliches Recycling prinzipiell möglich ist. Erfreulich ist, dass immer mehr Unternehmen neue Recyclingverfahren entwickeln.

Der Bundesverband Sekundärrohstoffe und Entsorgung e.V. (BVSE) informiert auf seiner Internet-Seite (bvse.de) über die neusten Entwicklungen. So haben das Technologies Design and Materials European Research Centre (Cetma) und zwölf weitere internationale Partnerinstitute „ein Konzept zur Wiederverwendung, Wiederverwertung, Vorfertigung und Sanierung von Altholz unter anderem als Dämmstoff in Holzfaserverplatten entwickelt“. Die Hempflex Solutions GmbH verwandelt indes alte Jutesäcke in einen Naturdämmstoff.

Problematisch sind vor allem Polystyrol-Dämmstoffabfälle, der die EU bisher lediglich eine thermische Verwertung verordnete. Das Konsortium Polystyrene Loop, ein Zusammen-

schluss verschiedener Akteure, zeigte 2021 mit einer Demonstrationsanlage in Terneuzen (NL), dass Recycling trotz Belastung mit dem Brandschutzmittel HBCD möglich ist. Die Firma Puren GmbH umgeht indes das chemische Verfahren, um in einem Klebpressverfahren einen multifunktionalen Werkstoff aus Polyurethan (PU) herzustellen. Das Material kann wie Pressholz verwendet werden, weist aber bessere Dämmeigenschaften auf.

Unzureichend bleiben noch die Möglichkeiten der Rücknahme von Dämmstoffen aus dem Abriss. Erst für Baustellenverschnitte, also Materialien, die kaum verunreinigt sind, bestehen bereits Rücknahmesysteme, wie etwa das EPS-Rücknahmesystem von neun Herstellern. Die Rücknahme- und Recyclingsysteme Rockcycle (Deutsche Rockwool) und Isover Return (Saint-Gobain Isover) wurden indes für Mineralwoll-Dämmstoffe aufgebaut. Der BVSE appelliert weiterhin an die Politik, Baustoffhersteller wie bei Batterien, Verpackungen und Elektrogeräten zur Verantwortung zu ziehen. PALM



VILLA MIT „STÖCKLI“ IN NIEDERBIPP BE. Herrschaftliches Anwesen an naturnaher Lage mit viel Privacy.

Dieses herrschaftliche Anwesen (rund 6000 m²) befindet sich inmitten der Natur in einem Weiler außerhalb des Dorfkerns von Niederbipp (BE) auf einem parkähnlichen Grundstück. Die Wohnlage gewährt ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe. Mit dem Angebot der Pauschalbesteuerung ist der Kanton Bern besonders attraktiv für ausländische Zuzüger.

Die hochwertig ausgebaute Villa verfügt über eine überdurchschnittliche Wohnfläche von ca. 720 m², die keine Platzwünsche offen lässt. Erholung garantiert der großzügige Wellnessbereich mit Schwimmbad und Sauna. Das kleinere

Gebäude, das „Stöckli“ (ca. 160 m²), bietet die Möglichkeit, Gäste oder Hausangestellte komfortabel zu beherbergen.

Kaufpreis

Auf Anfrage

Wüst und Wüst AG
Fischmarkt 1
6300 Zug
Tel. +41 41 727 53 78

lea.rellstab@wuw.ch
www.wuw.ch

Wüst und Wüst
Exklusives Wohneigentum. Seit 1954.

EXCLUSIVE AFFILIATE OF
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



INZWISCHEN BEMÜHEN SICH ABRUCHUNTERNEHMEN, BAUSTOFFE BEIM HAUSABBRUCH MÖGLICHT SAUBER VONEINANDER ZU TRENNEN. BEI DEN DÄMMSTOFFEN IST ES OFT SCHWIERIG. GELINGT DIE TRENNUNG, KÖNNEN RECYCLING-DÄMMSTOFFE ENTSTEHEN. SO ETWA DAS SCHWER ENTLAMMBARE PURENIT CLASS C AUS POLYURETHAN DES HERSTELLERS PUREN IN ÜBERLINGEN. FOTO: PUREN GMBH



Lehel: Am Englischen Garten

3 Zimmer | ca. 80 m² Wfl.
Maisonette, frei ab 01.01.2023,
möbliert, Lift, TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 1.085.000 €

EA-V: 125,8 kWh/(m²a) | Effizienzklasse D | ET Erdgas E | Bj. 1993
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Schwantalerhöhe: Schmuckstück

2,5 Zimmer | ca. 68 m² Wfl.
Frei, 5. OG (mit Lift), Dachterrasse,
TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 665.000 €

EA-V: 96 kWh/(m²a) | Effizienzklasse C | ET Nah-/Fernwärme | Bj. 2006
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Au-Haidhausen: Nahe Reichenbachbrücke

2 Zimmer | ca. 48 m² Wfl.
Frei, möbliert,
6. OG (Lift bis 5. OG)

Kaufpreis: 600.000 €

EA-B: 216,7 kWh/(m²a) | Effizienzklasse G | ET Erdgas E | Bj. 1954
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Au-Haidhausen: Welfenhöfe

3 Zimmer | ca. 90 m² Wfl.
Befristet vermietet, 1. OG (mit Lift), möbliert,
Balkon, TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 915.000 €

Ein neuer aktueller EA ist in Bearbeitung und liegt zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht vor.
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Forstenried: Ruhig Wohnen

4 Zimmer | ca. 101 m² Wfl.
Frei ab 01.09.2023, verteilt auf EG und UG,
Terrasse und Garten, Stellplatz möglich

Kaufpreis: 999.000 €

EA-V: 45,8 kWh/(m²a) | Effizienzklasse A | ET Strom | Bj. 2009
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Maxvorstadt: Bestlage Univiertel

1 Zimmer | ca. 31 m² Wfl.
Vermietet an eine Firma, 2. OG (mit Lift),
Balkon, TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 420.000 €

EA-V: 99,8 kWh/(m²a) | Effizienzklasse C | ET Heizwerk, Fossil | Bj. 1970
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Unterschleißheim: Für die Familie

6 Zimmer | ca. 138 m² Wfl.
Frei, 4 Etagen, Garage,
Grundstücksfläche ca. 246 m²

Kaufpreis: 950.000 €

EA-B: 161,9 kWh/(m²a) | Effizienzklasse F | ET Erdgas E | Bj. 1972
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Maxvorstadt: Zum Innenhof

1 Zimmer | ca. 23 m² Wfl.
Frei ab Dezember,
3. OG (mit Lift), Balkon

Kaufpreis: 300.000 €

EA-V: 194 kWh/(m²a) | Effizienzklasse F | ET Nah-/Fernwärme | Bj. 1972
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



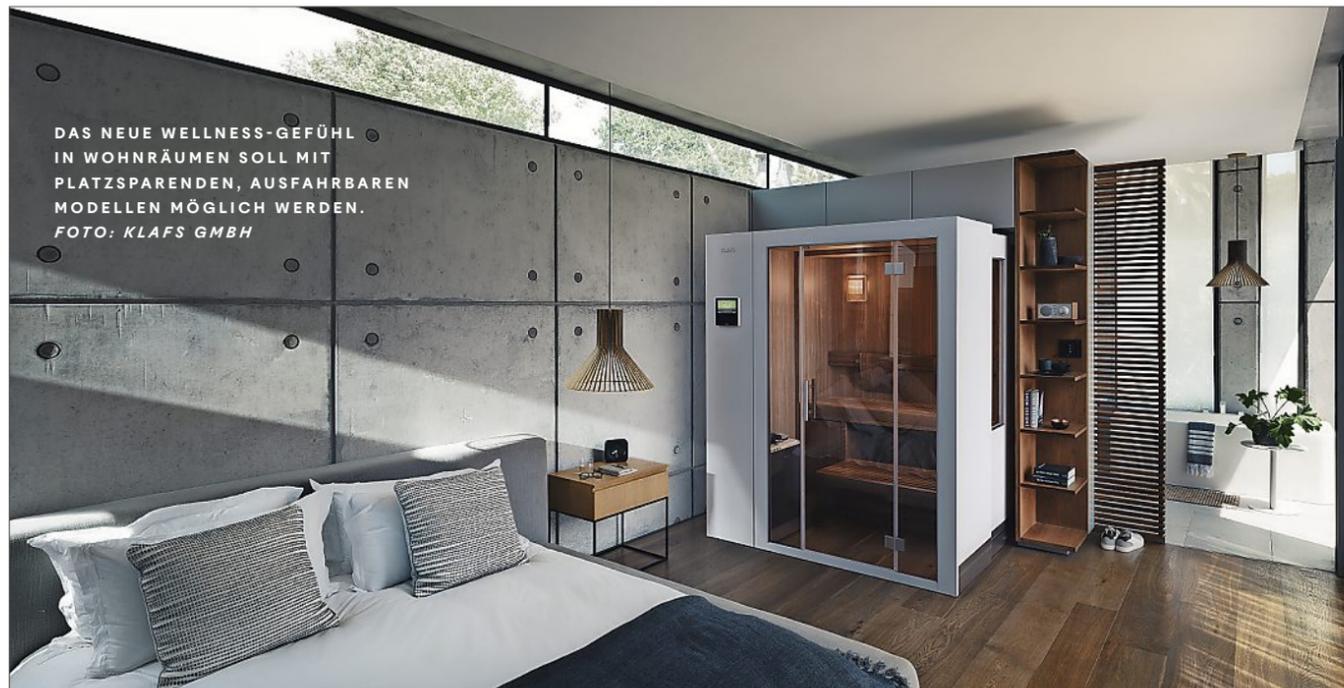
Berg am Laim: Kapitalanlage

1 Zimmer | ca. 28 m² Wfl.
Befristet vermietet, 2. OG (mit Lift),
möbliert, Balkon, TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 225.000 €

EA-B: 131,9 kWh/(m²a) | Effizienzklasse E | ET Erdgas E | Bj. 1975
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.

SCHWITZEN TROTZ KNAPPER ENERGIE?



DAS NEUE WELLNESS-GEFÜHL
IN WOHNÄUMEN SOLL MIT
PLATZSPARENDEN, AUSFAHRBAREN
MODELLEN MÖGLICH WERDEN.
FOTO: KLAFS GMBH

Mit **SAUNA UND
INFRAROTKABINE**
gut über den Winter

Öffentliche Gebäude werden in diesem Winter nur noch auf 19 Grad Celsius geheizt und auch in den eigenen vier Wänden sollte die Heizung heruntergedreht werden, um Energie zu sparen. Dies hilft nicht nur gegen die Gasknappheit, seit Russland den Hahn zugedreht hat, sondern schont auch den Geldbeutel und dient dem Klimaschutz. Angesichts der weltweiten Krisen und abgedrehten Heizungen dürfte die Sehnsucht nach Wärme im kommenden Winter umso größer sein. Glücklicherweise, wer da eine Sauna oder eine Infrarot-Kabine besitzt. Beides ist nicht nur gut für das Gemüt, sondern stärkt auch im Wechsel von Hitze und Kälte die Abwehrkräfte gegen Infekte. Das starke Schwitzen befördert Toxine auf die Haut, die beim anschließenden Duschen abgewaschen werden. Der regelmäßige Saunagang fördert zudem die Fähigkeit des Körpers, sich an kältere Temperaturen anzupassen. Die 19 Grad im Büro können dann nicht mehr schrecken und werden als angenehm empfunden. Doch wer regelmäßig saunt, verbraucht nicht nur viel Energie, sondern zahlt zukünftig auch hohe Stromkosten. Um die klassische finnische Sauna auf 80 bis 90 Grad aufzuheizen, werden im Schnitt 6 bis 8 Kilowattstunden vom elektrischen Saunaofen verbraucht. Eine gute Isolierung und Isolierglas-Fronten helfen, den Energieverbrauch zu verringern.

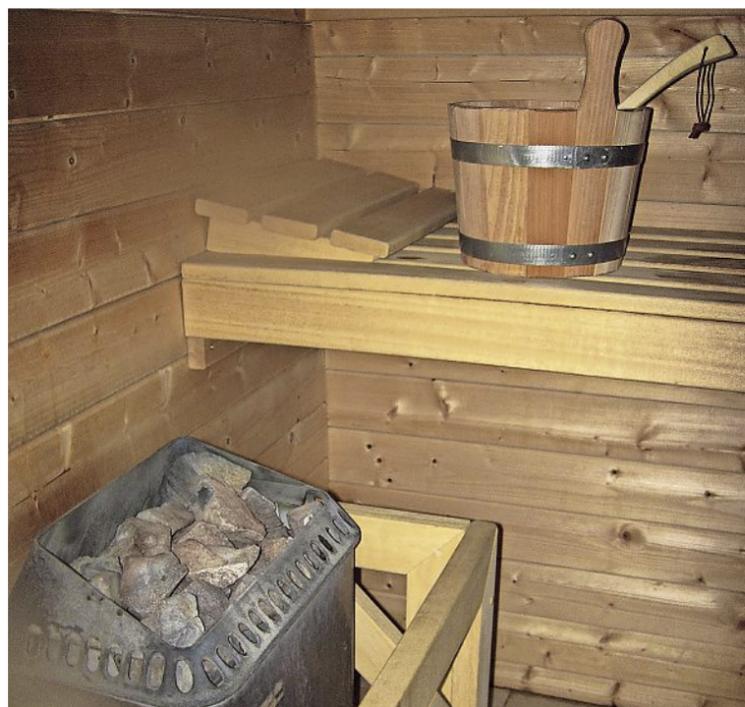
Wer seine Sauna – wie in Finnland üblich – im Freien stehen hat, könnte sie auch mit einem Holzofen beheizen. Der Blick in das Feuer sorgt bei schweißtreibenden Temperaturen für ein angenehmes Raumklima und ein besonders uraltes Saunaerlebnis. Doch das romantische Saunafeuer hat zahlreiche Nachteile und sorgt kaum für Kostenersparnis, da auch Brennholzpreise in die Höhe geschossen sind. Zudem muss das Brennholz trocken gelagert werden. Das Einheizen ist aufwendiger, die Temperatur kann nicht einfach geregelt werden,



EIN SAUNAHAUS IM GARTEN MUSS
BAURECHTLICH GENEHMIGT WERDEN.
FOTO: PIXABAY

und die Asche muss hinterher aus dem Ofen entfernt werden. Der Einbau eines Holzofens ist zudem mit zahlreichen bürokratischen Hürden verbunden. Die Sicherheitsabstände zu den Wänden und die Raumhöhe für Holzöfen in Saunen ist vorgeschrieben. Die Holzöfen müssen der Emissions-Schutzverordnung des Bundes entsprechen, da Holzfeuer

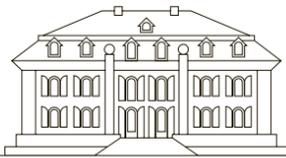
Schadstoffe und Feinstaub freisetzen. Es empfiehlt sich, das Vorhaben mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu besprechen. Er kann genau über die örtlichen Vorschriften Auskunft geben, denn nicht alles ist bundeseinheitlich geregelt. Eine Außensauna gilt als Gartenhaus und unterliegt dem Baurecht des jeweiligen Bundeslandes.



Eine beliebte Alternative zur klassischen Sauna sind Infrarot-Saunen, die platz- und energiesparend einfach aufgestellt und an das Stromnetz angeschlossen werden. Die meisten Modelle können über das normale 220-Volt-Netz betrieben werden. Für einen Saunaofen ist ein Starkstromanschluss notwendig. Während eine finnische Sauna in der Regel auf 80 bis 95 Grad aufgeheizt wird, liegen die Temperaturen für Infrarot-Kabinen nur bei 40 bis 50 Grad. Die Wärmestrahlung einer Infrarot-Sauna dringt tiefer in die Haut ein, ohne den Kreislauf so stark zu belasten wie in einer finnischen Sauna. Ausreichend geschwitzt wird dennoch. Für Infrarot-Saunen wird in der Regel nur ein Gang von 30 Minuten empfohlen, bei der klassischen Sauna sollten mindestens zwei Gänge von zehn bis zwanzig Minuten erfolgen. Freigänge, Schwallbrausen oder Tauchbecken sind zur Abkühlung nicht notwendig, eine lauwarme Dusche genügt. Damit es in den engen Kabinen nicht ungemütlich wird, sind viele Infrarot-Saunen mit Radio, Musikanlage und Leselampe ausgestattet. Infrarot-Saunen verbrauchen wesentlich weniger Energie und sind wegen ihrer kreislaufschonenden Wärme für ältere Menschen besonders geeignet.

Mit platzsparenden Designer-Modellen sollen Saunen heute aus der Verbannung im Keller geholt und im Wohnraum integriert werden. Einen „Geniestreich“ nennt der Marktführer Klafs sein neues Saunamodell „S1“: Im eingefahrenen Zustand ist es nicht tiefer als ein Kleiderschrank, ausgefahren bietet die Sauna auf 160 Zentimetern ausreichend Liegekomfort für zwei Personen. Wahlweise ist das Modell auch als Infrarot-Kabine ausgestattet. **SEP**

ELEKTRISCHE SAUNAÖFEN HABEN ZAHLREICHE VORTEILE GEGENÜBER HOLZÖFEN.
FOTO: PIXABAY



DUKEN & v. WANGENHEIM



Detlev Freiherr v. Wangenheim
Vorstand und Gründer

Miriam Schnitzke
Geschäftsleitung Büro München

André Schnitzke
Geschäftsführer Büro Münchner Süden



NEUBAU

Illustration

__ Obermenzing

Fünf Stadthäuser. Moderne und ästhetische Architektur.
Wfl. ab ca. 106 – 170 m², KP ab EUR 1,25 Mio.*

Energiedaten in Arbeit | M5235

Transparent, zuverlässig und verantwortungsbewusst.
Finden oder verkaufen Sie Ihre Immobilie mit uns.



__ Gärtnerplatzviertel

Eleganz und Charme. Moderne Stadtwohnung.
Wfl. ca. 158 m², 4 Zimmer, KP EUR 2,95 Mio.

EA-V, 67 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2009 | M4654



__ Alt-Bogenhausen

Symbiose aus Tradition und Moderne. Stadtresidenz.
Wfl. ca. 217 m², 4 Zimmer, KP auf Anfrage

Energiedaten in Arbeit | M5282



__ Grünwald

A true piece of art. Exklusive Villa von Titus Bernhard.
Wfl. ca. 238 m², Grdst. ca. 567 m², KP EUR 6,22 Mio.

EA-B, 71,6 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2019, EEK B | S3448



Interieur Vorschlag

__ Nymphenburg

Gartenraum direkt am Canaletto. Wohnung für Genießer.
Wfl. ca. 206 m², 4 Zimmer + Hobbyraum, KP EUR 3,1 Mio.

Energiedaten in Arbeit | M5281



__ Bogenhausen – Priel

Hochwertiges Apartment. Mit Balkon und Blick ins Grüne.
Wfl. ca. 34 m², 1 Zimmer, KP auf Anfrage

Energiedaten in Arbeit | M5290



__ Obermenzing

Familienraum. Gartenidylle mit Wohlfühlgarantie.
Wfl. ca. 156 m², 4 Zimmer + Hobbyraum, KP EUR 1,495 Mio.

EA-V, 99 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2008, EEK C | M4987



__ Nymphenburg

Elegante Gartenwohnung. Mit Sauna und Schwimmbad.
Wfl. ca. 295 m², 6,5 Zimmer, KP EUR 4,5 Mio.

EA-V, 201 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2002, EEK F | M5109



__ Maxvorstadt

Beste Aussicht vom Dachgarten. Wohnung der Extraklasse.
Wfl. ca. 266 m², 5 Zimmer, KP EUR 5,5 Mio.

EA-B, 68 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. 2009, EEK B | M5289



__ Baldham

Puristisch inspirierte Villa. Ausgesuchte Qualität.
Wfl. ca. 186 m², Grdst. ca. 359 m², KP EUR 2,58 Mio.

Energiedaten in Arbeit | S3407



Zuhause in München. Und im Umland. | 089 – 99 84 330 | info@wangenheim.de | www.wangenheim.de

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Käuferprovision i.H.v. 3,57 % inkl. 19 % gesetzl. Mehrwertsteuer aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig. Im Anwendungsbereich der §§ 656a ff. BGB ist die Höhe der Käuferprovision jedoch begrenzt durch die vom Verkäufer zu leistende Provision. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt. *keine Käuferprovision

EIN STANDBEIN IN DER STADT

Die Rückkehr der **PIED-À-TERRE-WOHNUNGEN**: Ein **NEUER TREND** im Immobilienmarkt, der eigentlich ein alter ist

In postpandemischen Zeiten suchen viele nach einer Bleibe in Metropolen, welchen sie zuvor den Rücken kehrten. Ein Standbein „downtown“ zu haben, eine kleine Wohneinheit also, erscheint als persönlicher Immobilienraum – geeignet für spontane Übernachtungen in der

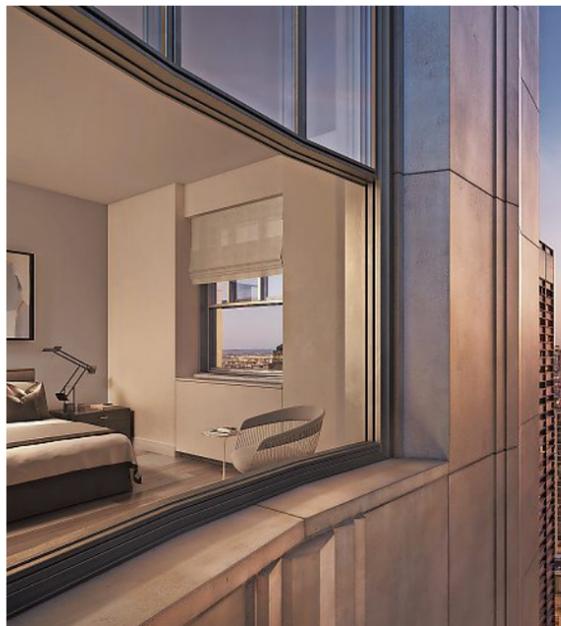
Home Office, der Markt für Luxus-Immobilien brach bis zu 67 Prozent ein.

Warum dieser ZDF-Bericht über New York City so exemplarisch ist? „Die Stadt war schon immer ein Versuchslabor für gesellschaftliche Entwicklungen, ein Brennglas sozialer und ökonomischer

unterschiedlichen Zeitfenstern teilen. Auch das klassisch-kleine Stadtpartment – Stichwort Downsizing – als City-Standbein steht aktuell hoch im Kurs, es erlaubt spontane Trips mit persönlichem Wohnambiente, ganz ohne langwierige Buchung oder Planung. Ein

ähnelt kaum jenen kleinen Pendler-Absteigen von früher, sie kommen heute deutlich komfortabler und gediegener daher. In NYC hält dieser Trend an. Und anderswo. „Wir beobachten das in Miami oder in Austin, in Jacksonville oder Nashville. Wichtig dabei ist, dass es ein

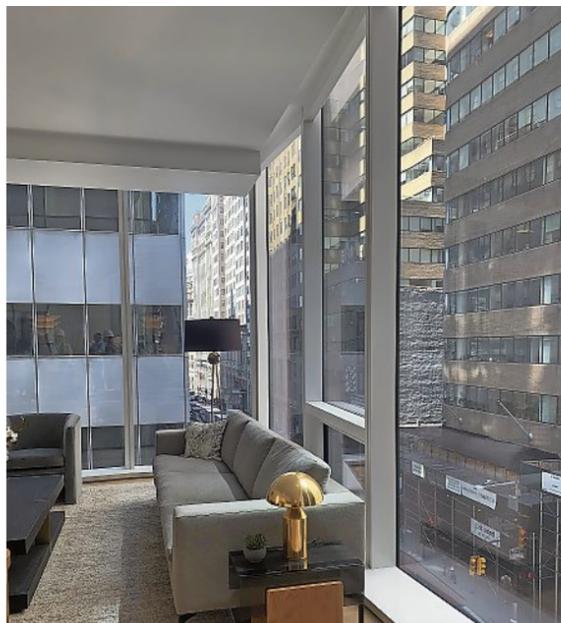
AUS DER PRIVATEN KOJE BETRACHTET FUNKELN DIE LICHTER DER GROSSSTADT DOPPELT VERLOCKEND. HIER EINE MODELLWOHNUNG DES IMMOBILIENPROJEKTS „ONE WALL STREET“ IN NEW YORK. FOTO: DBOX FOR MACKLOWE PROPERTIES



LUXUS-APARTMENT MIT GRÜNZONE: TRENDIGE GELDANLAGE UND ZUKUNFTSTRÄCHTIGE INVESTITION. IM BILD: „ONE WALL STREET“, NY. FOTO: DBOX FOR MACKLOWE PROPERTIES



PRIVATER WOHNRAUM IM STADTAMBIENTE DER METROPOLLEN: GEFRAGT WIE SELTEN ZUVOR. FOTO: FRANZISKA HORN



EINE FREIE COUCH IN DER CITY - WOHL DEM, DER EINE EIGENE ZUFLUCHT IM ASPHALTDSCHUNDEL BESITZT. FOTO: FRANZISKA HORN



City. Interessant: Der Boom der chichen Stadt-Apartments erweist sich dabei als internationales Phänomen. Zum Hintergrund: Ein ZDF-Beitrag („Auslandsjournal“) im September 2020, dem ersten Pandemiejahr, zeigte New York als reine Kulissenstadt. Seit März hatten 400.000 Menschen die Stadt verlassen, zogen aufs Land, nach New Jersey oder in die Hamptons. Restaurants, Bars und Theaters waren geschlossen. Wer blieb, saß in seinem Wohnsilo fest und korrespondierte via Zoom. Eine Existenz in downtown wurde überflüssig. Galerist Marc Glimcher von der Pace Galerie sagt im Film: „Die Natur der Pandemie hat den Leuten gezeigt, dass sie außerhalb des Betons genauso gut funktionieren können wie in ihm.“ Ein Exodus folgte. Große Firmen verlegten ihre Mitarbeiter ins

schwerer Konflikte und Herausforderungen. Die Antworten, die diese Stadt liefert, strahlen aus in die ganze Welt – denn die ganze Welt ist in New York zu Hause“, so das Exposé zum Filmbeitrag. Als sich die Pandemie in den Folgejahren abschwächte, folgte der Gegen-trend: Die Menschen hatten sich zwar an ihre neue Lebensqualität auf dem Land gewöhnt, vermissen nun aber den „hustle and bustle“ der City und mit ihm all die Bars, Theater, Restaurants. Also musste nun ein Standbein her, eine zentrale Bleibe, möglichst downtown, für kürzere Aufenthalte oder Wochenendtrips.

Zu Beginn 2022 stieg die Anzahl unterzeichneter Kaufverträge für Teilzeit-Residenzen in NYC sprunghaft an. Objekte also, die sich mehrere Mieter in

Trend, der sich in anderen Weltmetropolen wiederholt: Der Run auf die urbanen Nebenwohnsitze ist hoch, sei es in London, Paris oder München.

Stichwort Downsizing

Eine weitere soziale Gruppe, die hier ins Gewicht fällt, sind „empty nesters“, Ehepaare also, deren Kinder das Haus bereits verlassen haben. Diese Paare zieht es häufig zurück in die City. Sie profitieren dabei vom Run auf die Vororte, indem sie die dortige Immobilie verkaufen und gönnen sich vom Gewinn ein kleineres Apartment in der Innenstadt. Dabei gilt: Die Pied-à-terres von heute

substantielles Kulturangebot in der Stadt gibt“, sagt der New Yorker Immobilienentwickler Harry Macklowe. Gefragt sind hier vor allem kleine Studio- oder Ein-Zimmer-Apartments.

Ebenso in NYC zu beobachten: Große Luxushotels gestalten ihre Suiten um und verkaufen diese als „Residential Units“, zum Beispiel das Aman, das Ritz Carlton oder das Mandarin Oriental. Sie bieten den Bewohnern ihrer Residences zusätzliche Vorteile wie Concierge Services et cetera. Als das Waldorf Astoria den Verkauf seiner Waldorf-Tower-Apartments ankündigte, erreichten rund 8000 Anfragen aus aller Welt die Sales Manager – darunter Interessenten aus Übersee, die ihr neues Pied-à-terre sogar unbesehen kauften und sofort vertraglich unterzeichneten.



GRAF IMMOBILIEN

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum



Augsburg 17 exklusive Eigentumswohnungen

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum und verbinden Sie modernes Wohnen mit einer bewegten Historie: Im Zentrum von Biburg entsteht unser Projekt „Zur Alten Post“ mit 17 exklusiven Eigentumswohnungen. Die 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten Raum für zeitgemäßes Wohnen, welche auch höchste Ansprüche zufriedenstellt.

- 2 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen zwischen ca. 44 m² und 144 m²
- Hochwertige Ausstattung

- Aufzug zu allen Etagen
- Tiefgarage
- KfW 40 EE Bauweise
- Fertigstellung Q4 2024

EA in Erstellung

*Kaufpreise ab: € 289.800,- | Objekt ID: 7587



Altbau | Glockenbachviertel

- 5 Zimmer
- Ca. 122 m² Wohnfläche
- 2 Badezimmer
- Terrasse
- Baujahr 1900
- *Kaufpreis € 1.895.000,-
- Objekt ID: 7569

HZG Gas, EA-V, 57,80 kWh/(m²a), EEK B



Altbau | Haidhausen

- 3 Zimmer
- Ca. 90 m² Wohnfläche
- Ca. 20 m² Terrasse
- Kernsanierte (Haus & Wohnung)
- Baujahr 1911
- *Kaufpreis € 1.350.000,-
- Objekt ID: 7629

HZG FW, EA-V, 88kWh/(m²a), EEK C



Haus im Haus | Schwabing

- 4,5 Zimmer
- Ca. 99 m² Wohnfläche
- Bodentiefe Fenster
- Süd-Garten
- Baujahr 2002
- *Kaufpreis € 1.250.000,-
- Objekt ID: 7545

HZG FW, EA-V, 93,00 kWh/(m²a), EEK C



Grundstück | Grünwald

- Bestlage
- Ca. 1.476 m² Grundstücksgröße
- Wohnnutzfläche gesamt: ca. 703 m²
- Bebaubarkeit: 1 Villa oder 2 Einfamilienvillen
- Baugenehmigung in Kürze
- **Kaufpreis € 7.600.000,-
- Objekt ID: 7681



Neubauprojekt | Trudering-Riem

- 3 Zimmer Wohnungen
- Wfl. zwischen ca. 73 m² und 157 m²
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit WRG
- Energiesparende Wärmepumpe
- Fertigstellung Q1 2024
- **Kaufpreise ab € 849.000,-
- Objekt ID: 7697

EA in Erstellung



Grundstück | Heimstetten

- Ca. 1.053 m² Grundstücksgröße
- Grundstück mit Altbestand
- Bauvorbescheid für 2x MFH
- Mögliche Bebauung nach §34 BauGB
- Eignung: EFH, DHH, ZFH, RH, MFH
- *Kaufpreis VB € 2.300.000,-
- Objekt ID: 7500

*zzgl. Käuferprovision | **Provisionsfrei für Käufer



4x in München & 1x am Tegernsee

Graf Immobilien GmbH | Innere Wiener Str. 13 | 81667 München | T +49 89 66 67 68 90 | M info@grafimmo.de | www.grafimmo.de

ANTIKES LEGO

Das **DOUGONG** IST EINE FLEXIBLE HOLZVERBINDUNG, die selbst Erdbeben standhält

In der Regel assoziiert man die Devise „form follows function“ mit der modernen Architektur und dem Design. Doch das Prinzip ist uralt. Das Strebewerk gotischer Architektur ist in der abendländischen Baukunst ein gutes Beispiel dafür. In der chinesischen Bauweise reicht die Idee noch weiter zurück, auch wenn sie in der Umsetzung ihre Funktionalität auf den ersten Blick nicht verrät. Gemeint sind Bauelemente zwischen den vertikal tragenden Stützen und dem horizontal lagernden Gebälk unter dem Dachansatz. Was wie ein reich differenziertes Zierwerk anmutet, ist de facto eine komplexe tektonische Holzverbindung: das Dougong. In einfacheren Gebäuden bleibt das Strukturelement der Tragekonstruktion deutlicher erkennbar, da es in seiner funktionalen Grundform als Stapelung mehrerer Konsolen unverzerrt bleibt. Doch in den Palästen und Tempeln verwandelte es sich in ein bunt ausgemaltes System an schmucken Details von geometrischer Regelmäßigkeit. De facto ist es ein raffiniertes Stecksystem aus mehreren Teilen, das die Stützen mit dem Gebälk verbindet. Alle Teile sind nach dem Lego-Prinzip lose ineinandergesteckt, das heißt ohne Verwendung von Dübeln, Schrauben oder Nägeln. Man könnte das Bauwerk also mühelos in seine Bestandteile zerlegen. Das legt die Vermutung nahe, dass es sich um eine recht labile Konstruktion handelt. Doch das Gegenteil ist der Fall, denn China liegt in einer recht aktiven Erdbebenzone. In Anbetracht des Alters der Bauwerke ist daher davon auszugehen, dass die traditionelle Bauweise besonders robust ist. Statik muss demnach in der chinesischen Baukunst eine



DER KAISERPALAST VON BEIJING (PEKING) ÜBERDAUERTE TROTZ ERDBEBEN JAHRTAUSENDE. ZU VERDANKEN HAT ER DAS VERBINDUNGEN ZWISCHEN STÜTZEN UND GEBÄLK, DIE AUS INEINANDER GESTECKTEN HÖLZERN BESTEHEN. DAS TEKTONISCH FLEXIBLE SYSTEM WURDE IN DEN REICHEREN BAUWERKEN ALS VERZIERUNG AUSGESTALTET UND IST MIT SEINER FORMENVIELFALT TYPISCH FÜR DIE CHINESISCHE ARCHITEKTUR.

FOTO: PIXABAY / SHANGHAI STONE MAN, FALCO, FOR YOU



besondere Beachtung gefunden haben. Offenbar haben die chinesischen Baumeister schon früh erkannt, dass starre Verbindungen in den Bauwerken die Bewegungen eines Erdbebens nicht abfangen können, da das Holz bricht und reißt. Ein lockeres Stecksystem ist indes in der Lage, mit den Erschütterungen mitzugehen und so den waltenden Kräften möglichst wenig Angriffsfläche zu bieten. In einer wissenschaftlichen Versuchsanordnung im Rahmen der Untersuchung des Kaiserpalastes von Beijing (Peking) wurde das Phänomen bestätigt. Selbst die bis dato höchstgemessenen Erschütterungen konnten das Versuchsobjekt nicht zu Fall bringen. Diese Untersuchung bestätigte, dass einerseits Holzarchitektur weit stabiler sein kann als massiv gemauerte Gebäude, andererseits die Potentiale des nachhaltigen Holzbaus noch lange nicht ausgeschöpft sind. Und es lohnt sich, nach neuen

Möglichkeiten in historischen Bauwerken zu suchen. Schließlich hat der Holzbau eine Jahrtausende alte Tradition, in der unentwegt nach neuen Lösungen gesucht wurde, meist mit Erfolg. Kein Wunder also, dass der technische Fundus so hochentwickelt und auf alle Eventualitäten vorbereitet ist. Was die ästhetische Form betrifft, stehen bei den scheinbar primitiven Lösungen alle nur erdenklichen Möglichkeiten offen, sofern die Funktion dadurch nicht beeinträchtigt wird. PALM

ANZEIGE

FÜR SIE NOTIERT

ALEXANDER CRONAUER WIRD NEUER GESCHÄFTSFÜHRER BEI INVESTA DEVELOPMENT GMBH

München, 30. September 2022



Alexander Cronauer wird zum 1. Oktober 2022 als neues Geschäftsführungsmitglied die Aktivitäten des Immobilienentwicklers Investa Real Estate

übernehmen. „Mit Alexander Cronauer konnten wir einen hochqualifizierten Experten für unsere Geschäftsführung gewinnen. Durch seine verschiedenen Stationen in der Immobilienwirtschaft ist Herr Cronauer bestens in der Branche vernetzt und kann die Investa Real Estate mit seiner Expertise maßgeblich unterstützen und voranbringen“, erklärt Rupprecht Rittweger, CEO Investa Holding. Investa Real Estate Gründer Klaus Laminet zum gelungenen Engagement: „Wir freuen uns sehr, einen gleichermaßen anerkannten und talentierten Manager wie Alexander Cronauer als Geschäftsführer gewonnen zu haben.“ Alexander Cronauer greift auf einschlägige Berufserfahrung in den Bereichen Projektentwick-

lung, Projekt- und Niederlassungsleitung zurück und hat seine Führungsqualitäten bereits langjährig unter Beweis stellen können. Seine bisherigen Stationen umfassen unter anderem MAB sowie SIGNA, bei der Cronauer in fast neun Jahren den Unternehmensaufbau erfolgreich begleitet hat und dort als Head of Project Development tätig war. Alexander Cronauer komplettiert damit das Management-Team der Gesellschaft und wird zusammen mit Rupprecht Rittweger und Ulf Achenbach die Geschäftsführung bilden. „Ich freue mich auf die neue Herausforderung als Geschäftsführer der Investa Development GmbH. Die neue Position bedeutet für mich, äußerst spannende Entwicklungen von

unterschiedlichen Assetklassen voranzutreiben. Hierbei wird insbesondere die ökologisch und ökonomisch nachhaltige Weiterentwicklung von Quartiersprojekten mit dem Schwerpunkt auf Innovation und Digitalisierung eine große Rolle spielen. Ich freue mich, gemeinsam mit dem Team den erfolgreichen Weg des Unternehmens weiterzugehen.“, sagt Alexander Cronauer, der am Karlsruher Institut für Technologie (KIT) Bauingenieurwesen studiert und berufsbegleitend einen Abschluss in Immobilienökonomie (RICS) der IREBS erworben hat.

Über die INVESTA Real Estate
Seit 50 Jahren entwickelt Investa Real Estate Immobilien in Deutschland. Im Zentrum des

Leistungsportfolios steht die Projektentwicklung von qualitativ hochwertigen Büro- und Verwaltungsgebäuden, Hotels, Einzelhandelsimmobilien sowie Immobilien im Bereich des Gesundheitswesens und ausgewählte Wohnungsbauvorhaben. Innovative Anlagemodelle für institutionelle Investoren werden seit 2013 im Bereich Investment Management umgesetzt. Weitere Informationen finden Sie unter www.investa.de.

Pressekontakt
INVESTA Real Estate
Sarah Gulich
PR & Marketing
Investa Holding GmbH
Tel. +49 (0) 6196 7732-1742
sarah.gulich@investa.de



München-Giesing

ZENTRUMSNAHE NEUBAU-STUDENTENAPARTMENTS



BIS 18.11.22
MÖBLIERUNG
GESCHENKT
BEKOMMEN



- 65 Apartments von ca. 18 m² bis ca. 37 m² Wohnfl., größtenteils mit Balkon
- Attraktive, hochwertige Architektur
- Größtenteils bodentiefe Fenster-elemente mit elektr. Rollläden
- Fußbodenheizung im ganzen Apartment
- Moderne Planung inkl. Pantry-Küche, Duschbad, Einbauschränk etc.
- Aufzug in alle Etagen
- Zentrale Lage mit guter Infrastruktur und großem Freizeitangebot
- Werthaltige Bauweise (KfW-55-Standard)

WE 01, 18 m² Wfl., 1 Zimmer, EG
WE 11, 21 m² Wfl., 1 Zimmer, 1. OG
WE 65, 21 m² Wfl., 1 Zimmer, DG

KP € 277.200,-
KP € 326.500,-
KP € 389.700,-

Energieausweis ist in Bearbeitung

Projektadresse: Kagerstraße 12/14, 81669 München
 Nach Vereinbarung:

www.studentenapartments-muenchen.de

vertrieb-muenchen@bpd-de.de | Tel. 089 38 47 68-34

INFORMATION UND VERTRIEB Hegerich Immobilien GmbH

PROJEKTE DER



BPD Immobilienentwicklung GmbH
 Kistlerhofstraße 172 | 81379 München | www.bpd-muenchen.de

theview Bad Aibling

MODERNE WOHNKULTUR, UMGEBEN VON TRAUMHAFTER NATUR



JETZT
VORMERKEN
FÜR DEN 2.
BAUABSCHNITT



- Insgesamt 63 ETW von ca. 54 m² bis ca. 135 m² Wohnfl.
- Klassisch-moderne Architektur
- Schön angelegte Gemeinschafts-freiflächen
- Sonnige Terrassen und große Balkone
- Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen (z. B. offene Wohn-Ess-Bereiche, tw. bodentiefe Fenster etc.)
- Aufzüge in alle Etagen, Zugänge stufenlos ausgeführt
- Tiefgaragen überwiegend mit Einzelstellplätzen

WE 05, 103 m² Wfl., 4 Zimmer, 1. OG
WE 20, 54 m² Wfl., 2 Zimmer, 2. OG
WE 29, 54 m² Wfl., 2 Zimmer, 2. OG

KP € 690.000,- zzgl. TG
KP € 400.000,- zzgl. TG
KP € 405.000,- zzgl. TG

Energieausweis ist in Bearbeitung

Projektadresse: Dr.-Willhelm-Knarr-Weg, 83043 Bad Aibling
 Nach Vereinbarung:

www.neubau-bad-aibling.de

vertrieb-muenchen@bpd-de.de | Tel. 089 38 47 68-34

INFORMATION UND VERTRIEB Chiemgau Residenzen GmbH



Stärkste Marke Deutschlands
PROJEKTENTWICKLER WOHNBAU

Weitere Wohnungen unserer aktuellen Projekte erhalten Sie auf Anfrage.

Duken & v. Wangenheim vermittelt ein imposantes WOHN- & GESCHÄFTSHAUS IN SCHWABING-MAXVORSTADT.

Das Münchner Immobilienunternehmen **Duken & v. Wangenheim AG** hat unter Begleitung von **Christian Maas** erfolgreich ein Ensemble im Münchner Univiertel nahe dem Siegestor in Schwabing vermittelt. Das Ensemble in der Assetklasse Wohn- & Geschäftshäuser zählt zu einer ausgesprochenen Trophy-Immobilie mit 1.920 m² Gesamtfläche. Mit dieser Transaktion im Bereich von deutlich über € 20 Mio. wird das Vertrauen in den Münchner Markt bestätigt. Es zeigt sich, dass die bayrische Landeshauptstadt mit ihrem großen Wirtschaftsfaktor für Investoren auch weiterhin ein interessanter Standort ist. „Wenn das Verhältnis von Lage, Objekt

und nachhaltig erzielbaren Erträgen stimmt, schlägt die drohende Inflation und die langfristige Sicherung von Kapital in Immobilien immer noch jede panische Negativ-Schlagzeile“, so Detlev Frhr. v. Wangenheim, Vorstand von Duken & v. Wangenheim.

Ein wesentlicher Grund für die erfolgreiche Durchführung dieser Vermittlung ist die vertrauensvolle und jahrzehntelange Zusammenarbeit mit vermögenden Suchkunden, Privatiers und Family-Offices und nicht zuletzt wertschätzenden und wertschöpfenden Kooperationen mit Privatbanken bzw. Private Wealth Beratern internationaler Banken.



Miriam Schnitzke, Geschäftsleitung und Gesellschafterin von Duken & v. Wangenheim:

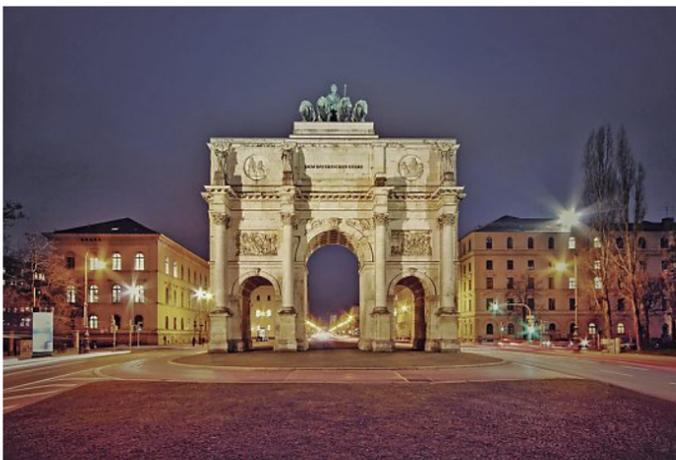
„Wir freuen uns am meisten über eine positive Marktnachricht. München und der Immobilienmarkt werden zu Unrecht und völlig übertrieben negativ in den täglichen Pressemeldungen behandelt. Eine gesunde Konsolidierung des Marktes ist nach den aufregenden und überhitzten Zeiten durchaus auszuhalten. Jetzt steigen wieder unsere vermögenden und bestens situierten Kunden ein, die sich den

Bieterwettstreiten der vergangenen Jahre nicht angeschlossen haben. Es ist und bleibt weiterhin spannend.“

Duken & v. Wangenheim vermittelte in den vergangenen 18 Monaten ein Objektvolumen von € 400 Mio., davon jährlich einen hohen dreistelligen Anteil in Wohn- & Geschäftshäusern und Grundstücken für Projektentwicklungen. Transaktionsberatung und Management sind seit Jahrzehnten erprobt. Das bestens eingespielte Team von 28 fachlich ausgebildeten Mitar-

beitern ist die Grundlage für die erfolgreiche und umfassende Immobilienvermittlung. „Unsere Strategie bestätigt sich, durch Leistung und Beständigkeit unsere Kunden beidseits zum Erfolg zu verhelfen. Für das Vertrauen unserer Kunden bedanken wir uns sehr“, so Miriam Schnitzke.

**Kontakt: Duken & v. Wangenheim AG, Grosjeanstraße 4, 81925 München
Tel. 089 – 99 84 330, E-Mail: marketing@wangenheim.de, www.wangenheim.de**



SORGENFREI WOHNEN UND LEBEN IM ALTER...ABER NICHT DEN RICHTIGEN ZEITPUNKT VERPASSEN!

Mit dem Immobilien-Verrentungskonzept der **WALSER IMMOBILIENGRUPPE MÜNCHEN** zur **Finanziellen Unabhängigkeit im Alter**

Der Traum vieler Menschen nach einem arbeitsreichen Leben, den wohlverdienten Ruhestand finanziell gut abgesichert in der eigenen Immobilie zu genießen, wird mit dem **WALSER SENIOREN-KONZEPT „IMMOBILIE PLUS EURO“** Wirklichkeit.

Der richtige Zeitpunkt – trotz Inflation und Co.

Die eigene Immobilie, für die viele Jahre gearbeitet und gespart worden ist, wird als lebenslange Geldquelle für ein sorgenfreies Wohnen und Leben im Alter genutzt – und das trotz hoher Inflation und stark gestiegener Energiekosten.

Wie funktioniert das? Die Spezialisten der **WALSER IMMOBILIENGRUPPE MÜNCHEN** erläutern das Geheimnis des sicheren und bewährten Konzeptes, wie das in der eigenen Immobilie gebundene Kapital und insbesondere auch der jahrelange Wertzuwachs nun für ein sorgenfreies Leben genutzt werden können.

Das Konzept ist speziell auf die Bedürfnisse älterer Immobilien-Eigentümer zugeschnitten: Diese können ihre Immobilie verkaufen, darin aber

weiter mietfrei und sorgenfrei wohnen oder diese auch vermieten, wenn sie später einmal in eine Senioreneinrichtung gehen sollten. Die Miete der Immobilie fließt einem weiter zu. Lebenslanges mietfreies Wohnrecht und Nießbrauch werden im Grundbuch notariell abgesichert. Den Erlös kann man in eine Zusatzrente, Reisen und die eigene Gesundheit investieren.

Die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren ständig gestiegen. Nun ist aber eine Wende eingetreten – durch die Energiekrise, die hohe Inflation und steigende Zinsen. Die Immobilienpreise werden sinken. Fachleute rechnen mit teilweise erheblichen Preisrückgängen. Aus diesem Grund sollte man derzeit die immer noch gute Preissituation für die Verrentung der eigenen Immobilie nutzen (Wohnrecht mit Nießbrauch, Verkauf mit Rückmieteung etc.), denn damit hat man alles rechtzeitig geregelt.

Gehört eine Immobilie in München, im Umland oder der weiteren Region zum Eigentum und gibt es den Wunsch nach mehr finanzieller Unabhängigkeit im Alter?

Dann steht die **WALSER IMMOBILIENGRUPPE MÜNCHEN** telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung. Die Spezialisten sagen genau, wie es funktioniert.

WALSER – Einer der führenden Immobilienmakler!

Mit über 18000 verkauften Immobilien in vier Jahrzehnten gehört die **WALSER IMMOBILIENGRUPPE MÜNCHEN** zu

den führenden Immobilien-Unternehmen und zu den fairsten Immobilienmaklern in Deutschland. Laut Focus Money, Ausgabe 6/2021 wurde die **WALSER IMMOBILIENGRUPPE** von ei-

NUTZEN SIE IHRE EIGENE IMMOBILIE ALS LEBENSLANGE EINKOMMENS-QUELLE!

Sichere Immobilien-Verrentung mit der WALSER IMMOBILIENGRUPPE

LEBENSLANG WOHNEN & SORGENFREI LEBEN!

IMMOBILIE PLUS EURO

DAS WALSER SENIOREN-KONZEPT

- ✓ Sie bleiben weiterhin in Ihrer Immobilie wohnen
- ✓ Sie erhalten eine hohe Einmalzahlung und / oder eine lebenslange Immobilienrente.
- ✓ Lebenslanges Wohnrecht oder Nießbrauch werden im Grundbuch notariell abgesichert.
- ✓ Evtl. hohe Erbschaftssteuer vermeiden durch rechtzeitiges Handeln.
- ✓ Instandhaltungskosten trägt der neue Eigentümer
- ✓ Hier sind unsere erfolgreichen Modelle für Sie:
 - **Wohnrecht mit Nießbrauch**
 - **Verkauf mit Rückmieteung**
 - **Teilverkauf oder Leibrente**
- ✓ Finanzielle Unabhängigkeit im Alter: Sie sind sofort schuldenfrei und können sich Ihre Träume erfüllen!

Mit über 18.000 verkauften Immobilien in 4 Jahrzehnten gehören wir zu den führenden Immobilien-Unternehmen und sind eine TOP-Adresse, wenn es um Immobilien geht.

Hier ist er: Der GOLDENE SCHLÜSSEL zur finanziellen Unabhängigkeit im Alter!

**Unverbindliche & kostenfreie Beratung werktags von 10-13 und 16-19 Uhr: Telefon 089 / 609 20 12
Jetzt Kurz-Prospekt anfordern!
E-Mail: p.walser@walser-immobiliengruppe.de**



WALSER IMMOBILIENGRUPPE MÜNCHEN
Die Immobilien-Spezialisten – auch für Verrentung



Die **WALSER IMMOBILIENGRUPPE** bietet ein bewährtes Konzept – für ein sorgenfreies Wohnen und Leben im Alter.
Foto: Adobe Stock / Darren Baker

nem „gut“ im Vorjahr nun mit „sehr gut“ in der Rangliste bewertet.

Die **WALSER IMMOBILIENGRUPPE** praktiziert seit vielen Jahren ein bewährtes Konzept für die Immobilienverrentung und steht für eine absolut seriöse und professionelle Abwicklung.

WALSER bietet einen ganzheitlichen Immobilien-Service, von der Marktbewertung über eine professionelle Vermarktung bis zum Notartermin, und steht als erfahrener Partner mit einem erprobten „Rundum-Sorglos-Paket“ zur Seite.

WALSER IMMOBILIENGRUPPE MÜNCHEN – Die Immobilienspezialisten auch für Verrentung!
Profi-Beratungs-Hotline werktags von 10 bis 13 Uhr und 16 bis 19 Uhr unter der Telefonnummer 089/6092012 oder per Fax 089/6097084 oder E-Mail an: p.walser@walser-immobiliengruppe.de

SEIT 1967 IHR PARTNER FÜR WOHN-EIGENTUM IN MÜNCHEN UND UMGEBUNG

Die DEMOS Wohnbau GmbH zählt seit über fünf Jahrzehnten zu den führenden Anbietern von Neubau-Wohnimmobilien auf dem Münchner Immobilienmarkt. Zeitgemäße Architektur, gehobene Ausstattung, durchdachte Grundrisse, ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis und eine vielfach unter Beweis gestellte Qualität durch jahrzehntelange Erfahrung im Wohnungsbau zeichnen jedes Bauvorhaben der DEMOS aus – wir schaffen Raum zum Leben.



- Häuser mit 4 bis 6 Zimmern
- Wohnflächen von ca. 114 m² bis ca. 175 m²
- Preise von € 960.000,- bis € 1.498.000,-



EA Bedarf: in Vorbereitung

FERTIGSTELLUNG ROHBAU



EA Bedarf: in Vorbereitung

AQ

ALEXIS QUARTIER

Das Duett

- 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 27 m² bis ca. 121 m²
- Preise von € 376.000,- bis € 1.035.000,-

GRÜN=ELD
FELDMOCHING

- 1- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 33 m² bis ca. 118 m²
- Preise von € 373.000,- bis € 1.128.000,-



EA Bedarf: in Vorbereitung

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

Ansprechpartner und Informationen zu den Projekten: www.demos.de | 089/231 73 200



AUSHÄNGESCHILD UND MYTHOS

AUF DEM BALKON geht der Wohnraum in die Verlängerung



BEGRÜNTE
BALKONE
BELEBEN DAS
STADTBILD UND
SORGEN FÜR
BESSERE LUFT.

Balkone sind mehr als ein lauschiger Ort für Ferien auf „Balkonien“, um Getränke zu kühlen oder Wäsche aufzuhängen. Balkone gelten als Aushängeschilder eines Gebäudes und stehen für berühmte, mythische Orte: Romeo und Julia ohne Balkon, unter dem der Liebhaber schmachtet – kaum vorstellbar. Wo sollte der Papst den Erdkreis mit „urbi et orbi“ segnen, wenn nicht von der Benediktionsloggia des Petersdoms? Das britische Königshaus könnte seinen Glanz ohne den Balkon des Buckingham Palace kaum wie gewohnt zelebrieren. Und selbst der geraniengeschmückte Rathausbalkon auf dem Münchner Marienplatz wäre ein herber Verlust für die jährliche Meisterfeier des FC Bayern, wenn es ihn nicht gäbe. Auch für die Politik hatten Balkone eine

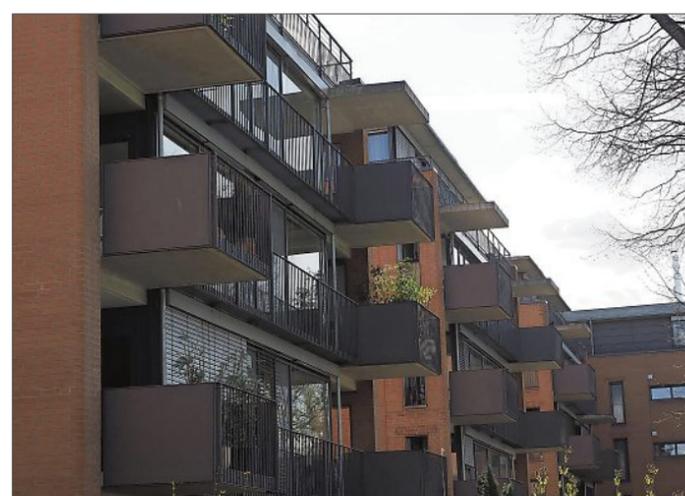
MIT ÜPPIGEN GERANIENVERZIERTEN BALKONEN SCHENKEN DIE BEWOHNER EINES BAUERNHAUSES EINEN TEIL IHRES GLÜCKS DER ALLGEMEINHEIT.
FOTOS: PIXABAY

das Botschaftsgelände geflüchteten Ostdeutschen unter. Auf Balkonen wurde Geschichte geschrieben, hier zeigten sich Würdenträger dem Volk. In der Kaiserzeit hießen sie daher auch „Erscheinungsbalkone“. Entsprechend legten Architekten schon früh das Augenmerk auf ein repräsentatives Erscheinungsbild mit breiter, klassischer Brüstung und sakralen Elementen. Bei den römischen Bauherren, wie etwa in Pompeij, kamen Balkone im 1. Jahrhundert in Mode. Ihre Blütezeit erreichten sie im 17. und 18. Jahrhundert. Der von Johann Küchel 1756 im Rokoko-Stil gestaltete Balkon des Alten Rathauses in Bamberg etwa ist ein eindrucksvolles

chen von außen mit einem Seilzug auf den Dachboden zu hieven. In Zeiten des wirtschaftlichen Aufschwungs entwickelten sich die Balkone der Bauernhäuser auch als Platz, um den eigenen Wohlstand zur Schau zu stellen und mit prächtigem Geranienschmuck zu versehen. Im Wohnungsbau der Neuzeit

lungszwecke genutzt. Die geschützten, überdachten Loggien hingegen dienten schon im 19. Jahrhundert als Erweiterung des Wohnbereiches und als lauschiger Platz für die Sommerfrische des Bürgertums.

Als Erholungsort werten Balkone heute Wohngebäude erheblich auf.



MODERNE BALKONE PRÄGEN DAS ARCHITEKTONISCHE BILD UND SORGEN FÜR LEBENSQUALITÄT.

herausragende Bedeutung. Der Begriff der „Balkonrede“ wurde im Duden aufgenommen: Die Weimarer Republik wurde von Philipp Scheidemann am Balkon der Westseite des Reichstages ausgerufen, Kaiser Wilhelm II. nutzte den Balkon des Berliner Stadtschlösses, um die deutschen „Pickelhauben“ gegen den französischen Erzfeind in die Schlacht zu schicken, und selbst Außenminister Hans-Dietrich Genscher konnte noch ohne technische Hilfsmittel vom Balkon der Prager Botschaft verkünden, „dass heute Ihre Ausreise ...“ – der Rest ging allerdings im Jubel der auf

Beispiel für die aufwändige, repräsentative Fassadengestaltung mit Balkonen in dieser Zeit.

Bei Bauernhäusern, wie etwa dem im Voralpenraum stilgebenden Rottaler Bauernhaus, wurden schon im 16. Jahrhundert optisch prägende, umlaufende Balkone (auch „Schrote“ genannt) gebaut. Durch auskragende Giebel geschützt, boten sie viel Platz zum Trocknen von Flachs, Schindeln, Bettfedern oder zum Aufstellen von Bienenkörben. Der obere Balkon, der „Hochschrot“, bot die Möglichkeit, durch eine Giebeltür auch schwere Sa-



FRÜHER WURDEN SOLCHE BALKONE ZUR STRASSE AUCH „SCHMUCKBALKONE“ GENANNT.

dienten Balkone als Wirtschaftsbalkone, um Essen und Getränke vor der Küche abzustellen und zu kühlen. Bei beengten Wohnverhältnissen waren die Balkone oft nur ein mal einen Meter groß – gerade genügend, um einen Stuhl rauszustellen.

Auch der 1926 errichtete Walter Gropius Bau in Dessau, ein Klassiker der Moderne im Bauhaus-Stil, ist mit solchen Mini-Balkonen versehen. Die Balkone zur Straßenseite hin wurden als „Schmuckbalkone“ bezeichnet und bis ins 20. Jahrhundert kaum für Erho-

Nach Süden ausgerichtet bieten sie passiven Energiegewinn und können auch für die Anbringung von Sonnenkollektoren genutzt werden. Verglast können Balkone auch als Wintergarten dienen und einen Schutz vor Verkehrslärm bieten. Trotz des praktischen Nutzens der Balkone sind sie auch heute wichtig für das architektonische Gesicht von Häusern: Die Gestaltungsmöglichkeiten reichen von feuerverzinkten Metallbalkonen, gemütlichen Holzbalkonen, bis zu modernen Glasbalkonen, die eine freie Sicht ermöglichen. SEP



KLASSISCHE BALUSTRADE FÜR EIN REPRÄSENTATIVES ANWESEN.

meinraum
München West

Neubauwohnungen im Münchner Westen

Stilvoll, lichtdurchflutet, intelligent geschnitten und mit vielen sorgfältig ausgewählten Ausstattungsdetails

1- bis 4-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 25 m² bis 118 m²

Durch ein modulares Konzept sind
auch 5-Zimmer-Wohnungen möglich

Sämtliche Wohnungen mit Balkon/Loggia,
Terrasse oder Dachterrasse

IM EXKLUSIV-VERTRIEB
DER KWAG NEUBAU GMBH

089.15 701 238
MEINRAUM.DE

Darstellungen aus Sicht des Illustrators.

KWAG

1-ZIMMER-WHG.

📍 SCHWABING | AINMILLERSTRASSE

#139



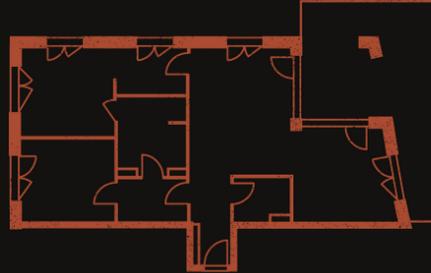
Unvermietetes 1-Zimmer
Apartment im Herzen Schwabings

Wfl.: ca. 38,96 qm | 1. OG | Bj.: 1960 | Zustand: Gepflegt
1 Wohn-Schlafbereich | EBK | 1 B | Verfügbar: ab sofort
Kaufpreis: 469.000,00€ | Käuferprovision: 2,38%
EEK-F • EA-V • 169,4 kWh/(m²·a) • HZG FW • Bj. 1960

3-ZIMMER-WHG.

📍 GIESING | LIVING ISAR

#75



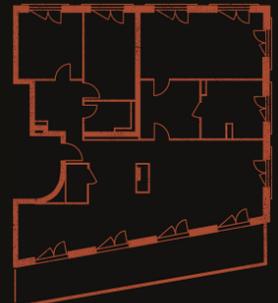
Helle 3-Zimmer Wohnung mit großzügiger Terrasse

Wfl.: ca. 106,31 qm | EG | Bj.: 2022 | Zustand: Erstbezug
2 SZ | 1 Wohn- Essbereich mit Küchenanschluss | 2 B
Terrasse | Personenaufzug | Verfügbar: ab sofort
Kaufpreis: 1.475.000,00€ zzgl. 2 TG-Stellplatz á
39.000,00€ | Käuferprovision: 1,785%
EEK-B • EA-B • 54 kWh/(m²·a) • HZG FW • Bj. 2022

4-ZIMMER-WHG.

📍 GIESING | LIVING ISAR

#96



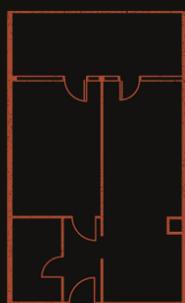
Penthouse-Wohnung
mit vier Zimmern und
sonniger Terrasse

Wfl.: ca. 169,91 qm | 4. OG | Bj.: 2022 | Zustand: Erstbezug
3 SZ | 2 B | 1 Wohn- Essbereich mit Küchenanschluss
1 HWR Terrasse | Personenaufzug | Verfügbar: ab sofort
Kaufpreis: 2.499.000,00€ zzgl. 2 TG-Stellplätze á 39.000,00€
Käufer Provision: 1,785%
EEK-B • EA-B • 54 kWh/(m²·a) • HZG FW • Bj. 2022

2-ZIMMER-WHG.

📍 HAIDHAUSEN | BALANSTRASSE

#149



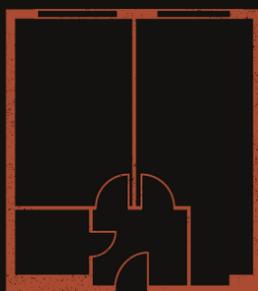
Ideal geschnittene,
frisch sanierte
2-Zimmer-Wohnung
mit sonniger Dachterrasse

Wfl.: ca. 61,18 qm | 7. OG | Bj.: 1970 | Zustand: Saniert
1 SZ | 1 Wohn- Essbereich mit Küchenanschluss | 1 B
Balkon | Personenaufzug | Verfügbar: ab sofort
Kaufpreis: 699.000,00€ zzgl. 1 TG-Stellplatz á 35.000,00€
Käuferprovision: 1,19%
EEK-D • EA-V • 123,90 kWh/(m²·a) • HZG Gas • Bj. 1970

2-ZIMMER-WHG.

📍 MÜNCHEN | THALKIRCHEN

#111



2-Zimmer-Wohnung
im Dachgeschoss

Wfl.: ca. 41 qm | 4. OG | Bj.: 1960 | Zustand: Gepflegt
1 SZ | 1 Wohn- Essbereich mit Küche | 1 B | Verfügbar: nach
Vereinb. | Kaufpreis: 399.000,00€ | Käuferprovision: 2,38%
EEK-D • EA-V • 127 kWh/(m²·a) • HZG Heizöl • Bj. 1960

2-ZIMMER-WHG.

📍 GIESING | PERLACHER STRASSE

#141



Sehr gut ausgestattete
2-Zimmer-Wohnung in
moderner Wohnanlage

Wfl.: ca. 67,22 qm | 3. OG | Bj.: 2013 | Zustand: Gepflegt
1 SZ | 1 Wohn- Essbereich mit EBK | 1 B | Balkon | Personen-
aufzug | Verfügbar: nach Vereinb. | Kaufpreis: 745.000,00€
zzgl. 1 TG-Stellplatz á 30.000,00€ | Käuferprovision: 2,38%
EEK-B • EA-B • 60 kWh/(m²·a) • HZG FW • Bj. 2013

#EIN ANGEBOT DER KWAG IMMOBILIEN GMBH

KWAG.DE

MASSGEFERTIGT UND NACHHALTIG

Ein **JUNGES SCHWEIZER MÖBEL-LABEL** setzt auf besonderes Design und Premiumanspruch

Je weiter man sich zurücklehnt, desto bequemer wird er“, sagt Designer Benny Mosimann vom Atelier Oï über seinen Sessel Jon für Weibelweibel. Das ist wohl die höchste Ehrung, die einem Stuhl zuteil werden kann – denn wirklich gute Stühle zu designen, gilt als eine der schwierigsten Disziplinen im Möbelbereich. „Ein Stuhl muss bequem sein, sonst verdient er es nicht, als Stuhl bezeichnet zu werden“, meinte auch der weltbekannte Architekt und Möbeldesigner Antonio Citterio kürzlich in einem Interview mit der Schweizer „Wohnrevue“. Diesen Anspruch haben auch Johannes und Lukas Weibel – die Brüder führen seit rund 20 Jahren gemeinsam das Polstermöbelunternehmen Intertime, das ihr Vater in den 1960er Jahren gegründet hat. Auch um eigene Pfade zu betreten, haben sie in den letzten fünf Jahren an einem weiteren Label gefeilt – das sie kurzerhand nach ihren Nachnamen benannten.

Mit einer eigenen Fertigung – erst in Zürich, mittlerweile im aargauischen Endingen hat Intertime seit jeher einen Premiumanspruch an Ergonomie, Material und Verarbeitung der Möbel. Die Marke wollen die Brüder weiterhin in die Zukunft führen, setzen mit ihrem kleinen „Outspin“ noch mal einen drauf: Mit ihren Sitzmöbeln wollen sie Ästhetik, maßgeschneiderte Sitzqualität und nachhaltige Produktion in Einklang bringen. „Mit sorgfältiger Gestaltung, dem bewussten Einkauf hochwertiger Materialien und einem respektvollen Umgang mit unseren Ressourcen schaffen wir so bleibende Werte“, sagen die Brüder. Und diese entstehen insbesondere auch durch das Design – wie beim Sessel Jon oder dem ebenfalls neuen Poi: Sitzmöbel, die in ihrer Gesamterscheinung eine Art Selbstverständlichkeit ausstrahlen, gleichzeitig aber zurückhaltend sind und an denen man sich nie satt sieht. Und auch eben dadurch langlebig sind.

BB

DER JON WIRD IMMER BEQUEMER, JE WEITER MAN SICH ZURÜCKLEHNT.
FOTOS: WEIBELWEIBEL

DIE DESIGNER BENNY MOSIMANN UND MARTIN BIRNER VOM ATELIER OÏ.



DER FOKUS AUF NACHHALTIGKEIT ZEIGT SICH AUCH IM ZURÜCKHALTENDEN DESIGN DES SESSELS POI.



ODE AN DAS MOTORRAD

Die **KTM MOTOHALL** in Mattighofen zelebriert die Marke mit besonderer Architektur



SPEKTAKULÄRER STAHLBAU: DIE KTM MOTOHALL IN MATTIGHOFEN.
FOTOS: KTM SPORTMOTORCYCLE GMBH

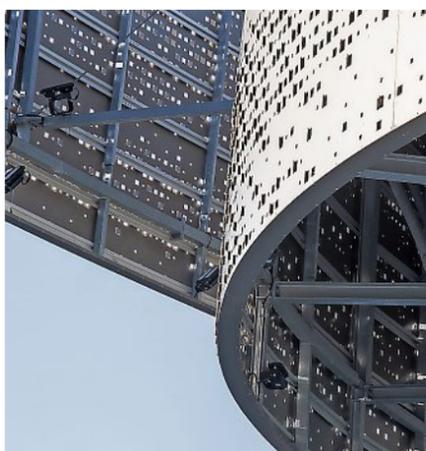
Ausrufezeichen dieses im Frühjahr 2019 eröffneten imposanten Bauwerks am Firmensitz in Mattighofen. Der Museumsbau befindet sich direkt am KTM Platz 1 in Mattighofen, nur wenige Meter von der allerersten Werkstatt des Unternehmensgründers Hans Trunkenpolz entfernt. Der spektakuläre Stahlbetonbau strahlt geradezu die rasante Dynamik der weltbekannten Motorrad-Firma aus. Den Grundkörper bilden zwei ineinander verschobene Ellipsen, die um jeweils vier Prozent entgegengesetzt geneigt sind und so die Topografie des Geländes in gebauter Form fortführen. Die Fassade ist mit drei Bändern aus eloxiertem Aluminium umwickelt, das perforierte Lochmuster symbolisiert Rei-

fenabdrücke – als hätte ein KTM-Werksfahrer die KTM-Motohall unter Überwindung der Schwerkraft umkurvt. Je nach Sonnenstand und Wetter changieren die teils aufgeklappten Perforierungen und es kommt zusätzlich Bewegung in die Fassade. Innen kann man auf allen Ebenen die Faszination von KTM hautnah erleben – barrierefrei, mit interaktiven Displays, virtuellen Rundgängen und Originalbikes. Mit ihren rund 10.000 Quadratmetern bietet die KTM Motohall ein großes Universum rund um die Themen Innovation, Historie und Technik inklusive einem 300 Quadratmeter großen Shop und einem Eventbereich für bis zu 400 Personen. Alles in allem eine wahre Wallfahrtsstätte für Freunde des Motorsports – und die, die es noch werden wollen.

BB

Spektakulärer Beton, Glas, Stahl, Metall: Das sind die drei Grundzutaten, mit denen die Hofbauer Liebmann Wimmesberger Architekten

und X Architekten für den österreichischen Motorrad- und Sportwagenhersteller KTM Außergewöhnliches schufen. Eine umspannende Metallkonstruktion mit Lochmuster ist das architektonische



DAS PERFORIERTE LOCHMUSTER SYMBOLISIERT REIFENABDRÜCKE.



SPANNENDE EIN- UND DURCHBLICKE BILDET DAS INNERE DES MUSEUMS.



WIE IM SETZKASTEN WURDEN DIE MOTORRÄDER AUF REGALEN ANGEORDNET.



BLICK IN DIE HISTORIE IN EINEM DER AUSSTELLUNGS-PAROURS.



Ludwig Schwanthaler

1802–1848

Mitten in München, umgeben von Kunst und Kultur

München
Schwanthalerstraße 88

Erlesen wohnen

Anzahl der Wohnungen	50
Etagen Gebäude vorne	8
Rückgebäude	3
Parkplätze Tiefgarage	10
Stellplätze Zweiräder	52
Wohnfläche gesamt	1.201 m ²
Bruttogeschossfläche	1.705 m ²



Im Jahr 2022 legten wir in der Schwanthalerstraße in München den Grundstein für zukunftsweisende Wohnungen. Inmitten der geschichtsträchtigen Ludwigsvorstadt, eingebettet zwischen Theresienwiese und Hauptbahnhof, realisieren wir ein modernes, für Eigentümer und Mieter komfortables Wohnkonzept. Durch die zentrale Lage sind alle Ziele in der Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch zu Fuß schnell zu erreichen.



HARMONIE
STIL
TECHNIK

Kontaktieren Sie uns

+ 49 (0) 171 612 64 76
info@ludwig-schwanthaler.de
www.ludwig-schwanthaler.de

Rottmannstraße 22A, 80333 München
 Hagen Allee 44, 94315 Straubing

SANFTER EINSTIEG

Die behutsame und sukzessive **SMARTHOME-IMPLEMENTIERUNG** kann für viele Nutzer der bessere Weg sein

Smarthome ist nicht jedermanns Sache. Es sind aber nicht per se technisch Ungebildete, die sich gegen die Automatisierung ihrer Privatsphäre bewusst entscheiden. Die Qualitäten dessen, was heimische Intimität und Behaglichkeit bedeutet, sind eben individuell verschieden. Was Energiesparsamkeit und Komfort betrifft, herrscht allerdings meist Einigkeit, was wiederum für die Nutzung von Smarthome-Lösungen spricht. Der sanfte Einstieg mit Nachrüstung und behutsamer Technisierung könnte für viele Menschen die bessere Wahl sein, als eine Komplettlösung von vornherein. Was im Altbau ja ohnehin in der Regel die einzige Möglichkeit ist, intelligente Geräte zu implementieren. Wer nicht technikaffin ist, hat dabei die Chance, sich allmählich in die Bedienung und Nutzung einzufühlen und Berührungspunkte abzubauen.

Entscheidend für den Smarthome-Einsteiger ist, den eigenen Bedarf genau zu kennen. Intelligente Lösungen sollen keine Technikspielerei sein, sondern sind nur dann sinnvoll und tatsächlich



INTELLIGENTE STECKDOSEN, LEUCHTEN, LAMPEN, TÜRÖFFNER, SICHERHEITSTOOLS, THERMOSTATE, ELEKTRISCHE ROLLLÄNDEN- UND FENSTERBEDIENUNG KÖNNEN MIT ÜBERSCHAUBAREM AUFWAND AUCH IM ALTBAU NACHGERÜSTET WERDEN. ENTSPRE-

CHENDE STARTER-KITS, DIE DEN EINSTIEG IN DIE SMARTHOME-WELT ERLEICHTERN SOLLEN, WERDEN BEREITS VON VIELEN HERSTELLERN ANGEBOTEN.
FOTOS: AMAZON, BLINK, TADO, PHILIPS HUE, NUKI



auch intelligent, wenn sie die expliziten Wünsche der Bewohner erfüllen. Deshalb ist eine gründliche, auf Kenntnis der Möglichkeiten basierende Planung vorab der allerwichtigste Schritt. Daraus resultiert die richtige Wahl des Systems, das nur so dann exakt im Sinne der Bewohner eingestellt und neben den automatischen Abläufen mit einem geringstmöglichen Aufwand – auch über Sprachsteuerung – bedient werden kann. Hier ist die Beratung durch unabhängige Fachberater unabdingbar, zumal auch die Wohnsituation sowie Kompatibilität berücksichtigt werden müssen.

Für ein Smarthome-System in Nachrüstung wird man in der Regel als Verbindungsart die kabellose Variante wählen, da sonst das sogenannte Bus-Netz (Steuerungsnetz) nachträglich verlegt werden müsste. Was bauseits jedoch auf

alle Fälle erfüllt sein muss, ist die Stromversorgung dort, wo intelligente Lösungen zur Anwendung kommen sollen. Gegebenenfalls müssen dezente Aufputzsteckdosen in Kauf genommen werden. Alles andere kann sich auf Funkbasis abspielen, was gerade bei Mietwohnungen oft die einzig realisierbare Lösung ist. Gibt es im Altbau wegen der massiven Wände Störungen im Funknetzwerk, helfen W-Lan-Repeater bei der Abdeckung aller Bereiche.

Inzwischen bieten viele Hersteller von Smarthome-Systemen verschiedene Starter-Kits an, die unkompliziert nach minutioser Anleitung auf dem PC eingerichtet werden können. So etwa Bosch, Honeywell oder Homematic. Sie decken meist Teilaspekte wie Komfort, Sicherheit und Energiesparen mit den gängigen Lösungen ab. Wer diese Basisfunktionen beherrscht, kann im nächsten Schritt

zwei Aspekte wie etwa Fensteröffnen und Heizen miteinander verknüpfen, dann auch mit dem Sicherheitsaspekt. Nach und nach können so alle Vorteile des Systems erschlossen werden.

Dezente Lösungen

Für den Einstieg sind vor allem intelligente Thermostate, Lichtschalter, Steckdosen, Lampen und Türöffner sinnvoll und mit überschaubarem Kostenaufwand realisierbar. Elektrische Rollos und Fensteröffner sind in der Regel in der Montage ebenfalls unkompliziert. Mit akkubetriebenen koppelbaren Tür-, Fenster- und Glasbruchsensoren kann zudem eine Einbruchssicherung installiert werden, die Alarm schlägt,

wenn sich jemand an Fenstern und Türen zu schaffen macht. Leider sind all die nachzurüstenden Elemente im Design ausschließlich modern gestaltet und an der Neubausthetik orientiert. Wer sich im gemütlichen Altbau hyggebehaftet eingerichtet hat, wird sich erst einmal an die „Fremdkörper“ gewöhnen müssen. Bei den Geräten sollte deshalb darauf geachtet werden, möglichst dezente Modelle zu wählen. Es bleibt zu hoffen, dass die Hersteller künftig vom Design her eine breitere Auswahl anstreben.

Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz sowie der Barrierefreiheit mittels Smarthome-Lösungen werden übrigens auch über die KfW mit Zuschüssen und vergünstigten Krediten gefördert. Und dies nicht nur bei Gesamtlösungen, sondern bereits bei Einzelmaßnahmen.

PALM

ROHRER

— IMMOBILIEN SEIT 1919 —

AUSZUG UNSERER AKTUELLEN ANGEBOTE



MODERNE NEUBAUWOHNUNG IN
FREISTEHENDEM EINFAMILIENHAUS

—
M-SOLLN



MEHRFAMILIENHAUS MIT
ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

—
M-MOOSACH



GUT GESCHNITTENE WOHNUNG MIT
SÜDBALKON IN RUHIGER LAGE

—
M-HADERN



GROSSZÜGIGE DOPPELHAUSHÄLFTE
IN BELIEBTER LAGE

—
M-SOLLN



SONNIGE GARTENWOHNUNG
UNWEIT DES ZENTRUMS

—
HERRSCHING AM AMMERSEE



DACHTERRASSEN-WOHNUNG IN
DENKMALGESCHÜTZTEM ALTBAU

—
M-NEUHAUSEN

MEHR AUF: WWW.ROHRER-IMMOBILIEN.DE

Rohrer Immobilien GmbH
Lessingstraße 9 | 80336 München



Andrea Rohrer-Keussen, Gesellschafterin
& Sven Keussen, geschäftsf. Gesellschafter

+49 89 54 30 40
info@rohrer-immobilien.de

Wir behandeln Ihre Immobilie so, als wäre sie unsere eigene – seit über 100 Jahren!

VON POCKETSYSTEM BIS HEISSWASSERARMATUR

JUNGE MARKEN bringen innovativen Wind in die Küchenwelt

Von Luxus, über Premium bis „normal“, egal welche Küche man sich für sein Zuhause wünscht, es gibt eine schier unendliche Auswahl an Herstellern: Deutschland ist das Land der Küchenbauer, deutsche Küchenproduzenten sind führend in Europa und exportieren in die ganze Welt, so das „Küchen & Design“-Magazin. Besonders im Gebiet rund um Ostwestfalen haben sich zahlreiche namhafte Küchenhersteller angesiedelt, die zum Teil seit mehr als 100 Jahren existieren. Doch auch viele junge Marken mischen in der Küchenwelt mit und setzen spannende neue Impulse, darunter auch die junge Marke Next125 des 1966 gegründeten Traditionsherstellers Schüller aus dem Fränkischen Herrieden. Eine Küche in Kobaltgrün samt-

**EIN POCKETSYS-
TEM LÄSST DIE
KÜCHENZEILE
HINTER RAUM-
HOHEN TÜREN
VERSCHWINDEN.
FOTO: NEXT125**



EINE KÜCHE IN MANGOLD GEFÄLLIG? DIE JUNGE KÜCHENMARKE POPSTAHL MACHT ES MÖGLICH. FOTO: POPSTAHL



EIN INNOVATIVER DAMPFBACKOFEN IST DER HINGUCKER IN EINER MODERNEN KÜCHE. FOTO: BORA



KOCHENDES WASSER AUS DEM HAHN - DER QUOOKER MACHT ES MÖGLICH. FOTO: QUOOKER

matt und in reduziertem minimalistischen Design gefällig? Dann ist man bei diesem Label genau richtig. Inspiriert von den Ideen des Bauhaus – funktional, langlebig und zeitlos schön – fertigt Next125 Premiumküchen mit innovativen Ideen, reduziert, elegant und überraschend anders. Ein aktuelles Beispiel ist die neue Küche für das „So leb ich“-Apartment in München. Hier haben zahlreiche Hersteller in Kooperation mit dem Online-Magazin Solebich.de einen Showroom für urbanes Wohnen geschaffen. Die Küche bildet darin das kommunikative Herzstück und hat zahlreiche Besonderheiten zu bieten: eine raumhohe Planung mit einem Maximum an Stauraum und einem „Pocketsystem“, das bei Bedarf die Küchenzeile hinter den raumhohen verschließbaren Einschubtüren verschwinden und sie wie ein Möbelstück im Raum wirken lässt. Kombiniert mit dem beleuchteten Regal „Framework“ und einem massiven, fast schwebend wirkenden Küchenblock entsteht so eine Stimmung wie in einem New Yorker Loft.



SMARTE FEATURES HAT EIN NEUER DAMPFBACKOFEN AUS DEM HAUSE BORA ZU BIETEN. FOTO: BORA

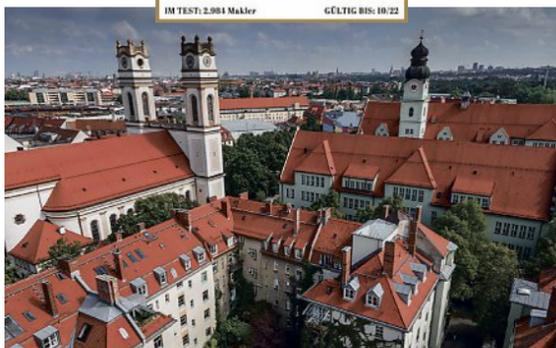
Jung, poppig und echt etwas anderes sind auch die Küchen des erst vor zehn Jahren gegründeten Unternehmens Popstahl: Sie bestehen aus 100 Prozent purem Metall, wobei Küchen aus Popstahl nicht einfach nur bunt lackiert sind. Die Farbe wird direkt mit dem Material verschmolzen und damit zu einer widerstandsfähigen, pflegeleichten und langlebigen Einheit. Das Beste ist: Fast jede Wunschfarbe ist möglich, von Mangold bis Zitrone oder

Tomate und natürlich auch klassische Weiß- oder Grautöne. Mithilfe eines Online-Farbkonfigurators kann aus 200 RAL-Farben die persönliche Lieblingsfarbe für die neue Traumküche ausgewählt werden. Front und Korpus müssen nicht zwingend dieselbe Farbe haben und auch die Innenauszüge können farbig werden, was aus jeder Küche ein Unikat werden lässt. In die Riege der jungen smarten Küchenunternehmen reiht sich seit 2007

auch Bora ein. Im September 2022 feierte das Unternehmen mit Sitz im oberbayerischen Raubling den Lieferstart eines neuen und hochmodernen Dampfbackofens. Bekanntgeworden durch innovative Dunstabzugssysteme und Kochfelder hat Firmengründer Willi Bruckbauer nun auch die Welt des E-Herds im Visier: Der neue Bora X BO vereint Backofen,

Dampfgarer und Dunstabzug mit integrierter Reinigungsfunktion und bietet damit Profitechnik für den Privathaushalt. Die vielen interessanten Funktionen mit smarter Steuerung begeistern auch Spitzenköche, die bereits mit dem X BO probekocht haben: In Zusammenarbeit mit den vier Küchengroßmeistern Lafer, Witzigmann, Speinle und Senn entstand das Kochbuch „Sterneküche aus dem Dampfbackofen“, übrigens auch mit durchaus alltagstauglichen Rezepten vom Backhendl bis zum Kaiserschmarrn.

Eine weitere interessante Neuheit ist der Quooker – ein cleveres Küchengerät, das kaltes, warmes und kochendes Wasser spendet. Die revolutionäre Idee stammt von 1970, als der Rotterdamer Henri Peteri einen Prototyp für den ersten Kochendwasserhahn der Welt entwickelte. Als sein Sohn Niels sein Studium beendet hatte, wurde aus der Idee ein Produkt. Ab 2004 wurden die Quooker (ein Kunstwort aus „Quick Cooker“) ins Ausland exportiert und entwickelten sich seither stetig zum „Must have“ in einer neuen Küche. **BB**



15051: München – Sendling

Schöne 1,5-Zi.-Altbauwohnung, Bj. 1920, 43 m² Wfl., Bad mit Fenster, 3,10 cm Raumhöhe, EBK, EA-V, EEK-D, 118,7 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 389.000,- zzgl. 3,57% Prov.**



15024: München – Laim

Renovierungsbedürftige 3-Zi.-Wohnung mit viel Potential, Baujahr 1973, 70,72 m² Wfl., Balkon, TG-Stellplatz, EA-V, EEK-D, 106,4 kWh/m²a, Heizöl, **KP € 500.000,- zzgl. 3,57% Prov.**

50 Jahre, zigtausend erfolgreiche Immobilienvermittlungen und unzählige zufriedene Kunden.

Nutzen auch Sie unsere Expertise und vertrauen uns Ihre Immobilie zum Verkauf an!



15048: München – Sendling

Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon, Baujahr 1963, 80,76 m² Wfl., vermietet, EA-V, EEK-D, 105 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 525.000,- zzgl. 3,57% Prov.**



15007: München – Pasing

Helle und freundliche 3-Zi.-DG-Wohnung, Bj. 1993, 78,2 m² Wfl., Balkon, Duplex-Stellplatz, Einbauküche, EA-V, EEK-E, 156,6 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 600.000,- zzgl. 3,57% Prov.**



15057: München – Solln

Exklusive 2-Zi.-Whg. im schönen Solln, Bj. 1969, 66,35 m² Wfl., Süd-Balkon, EBK, EA-V, EEK-C, 97 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 647.800,- zzgl. 3,00% Prov.**



15050: München – Moosach

Renovierungsbedürftige 3-Zi.-Whg. mit Südbalkon, 1.OG, Baujahr 1972, 80 m² Wfl., vermietet, TG, EA-V, EEK-C, 92 kWh/m²a, Fernwärme, **KP € 535.500,- zzgl. 3,57% Prov.**



15023: München – Untermeuzing

5-Zi.-Dachgeschoss-Whg., Baujahr 2010, 144 m² Wfl., Galerie, Kamin, zwei Balkone, EBK, EA-B, EEK-B, 39,8 kWh/m²a, Wärmepumpe, **KP auf Anfrage zzgl. 3,57% Prov.**



BETREUTES WOHNEN

15056: Taufkirchen

Sonnige 2-Zi.-DG-Whg. mit „betreutem Wohnen“, Bj. 1998, 66,5 m², gr. Südbalkon, zentral, s.ruhig, TG-Stellpl., EBK, EA-V, Hack-schnitzel, **KP € 579.900,- zzgl. 3,57% Prov.**



15062: München – Riem

Sonniges 4-Zi.-Reiheneckhaus + Hobbyraum, am Bugasee, Bj. 2006, ca. 111 m² Wfl., Terrasse, TG, EBK, EA in Erstellung, Fern-Heizung, **KP € 1.030.000,- zzgl. 2,38% Prov.**



15059: München – Fürstenried

6-Zimmer-DHH, Bj. 2006, 227 m² Wfl., 335 m² Grundstück, Südgarten mit Terrasse, Balkon, EBK, EA-V, EEK-B, 64,2 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 1.290.000,- zzgl. 2,97% Prov.**



15047: Erding

Investment – Zeitmiete + Gewerbe – starke Rendite! Bj.1978 + 1991, möbliert vermietet, 1.499 m² Grund, 937 m² Gesamtfläche, EA in Erstellung, **KP € 2,5 Mio. zzgl. 3,57% Prov.**

Start
Rohbau



bauwerk.



Als erstes Holz-Hybrid-Ensemble im städtischen Gefüge Münchens setzt VINZENT ein klares Statement in Nachhaltigkeit und Design. Ein durchdachter Mix für individuelle Wohnperspektiven im authentischen St.-Vinzenz-Viertel im Herzen von Neuhausen. Limitierte Jubiläumsaktion – jetzt mehr erfahren.



Beratung und für den Käufer provisionsfreier Verkauf
vinzent@bauwerk.de / +49 (89) 89675422
www.vinzent-home.de

NEUE AVANTGARDE
DES WOHNENS