

4 faszinierende Eigentumswohnungen
in München-Obermenzing



Thuillestraße 4



Hoankekemma



Die Lage_ 4
Übersichtsplan_ 11
Der Wohnungsmix_ 15
Ansichten und Grundrisse_ 17
Die Bauweise und Ausstattung_ 29
Ihr Baupartner_ 30

Inhalt

Thuillestraße 4

4 faszinierende Eigentumswohnungen
in München-Obermenzing



Stachus
 Wellenreiten
 München Bayern
 Biergarten Dindl Englischer Garten
 Kultur Leben und leben lassen Weißwurst
 Olympiastadion Brezn Isar Mia san mia!
 Lifestyle Oktoberfest Hightech
 Laptop & Lederhose Frauenkirche
 Viktualienmarkt Pinakothek

München

München
ist regelmäßig ganz
weit oben im Ranking der Städte
mit der höchsten Lebensqualität – weltweit.

Alles spielt hier zusammen und spielt für München:

Die wirtschaftliche Stärke, die bayerische Lebenskultur
und die geografischen Vorzüge wie die Nähe zu den Seen und Bergen.

Die Rahmenbedingungen stimmen – doch entscheidend ist, was man daraus macht.

In München ist eine vielfältige Kunst- und Kulturszene lebendig und vor allem
ist hier ein Lebensgefühl zuhause, um das uns die Welt beneidet.

Global Player mit Heimatgefühl.

Das macht München attraktiv als Standort

für internationale Investoren –

und als Wohnort für Sie

und Ihre Familie

!





Die Lage ist eines der wichtigsten Kriterien für die Beurteilung einer Immobilie. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Entscheidung für eine Wohnung in der Thuillestraße 4 ganz einfach. Einen besseren Platz für Ihr neues Domizil werden Sie selbst in München kaum finden.

**Als Standort und als
Ausgangspunkt:
perfekt!**

 *Thuillestraße 4*
naheliegend



Nymphenburger Park *12* Minuten

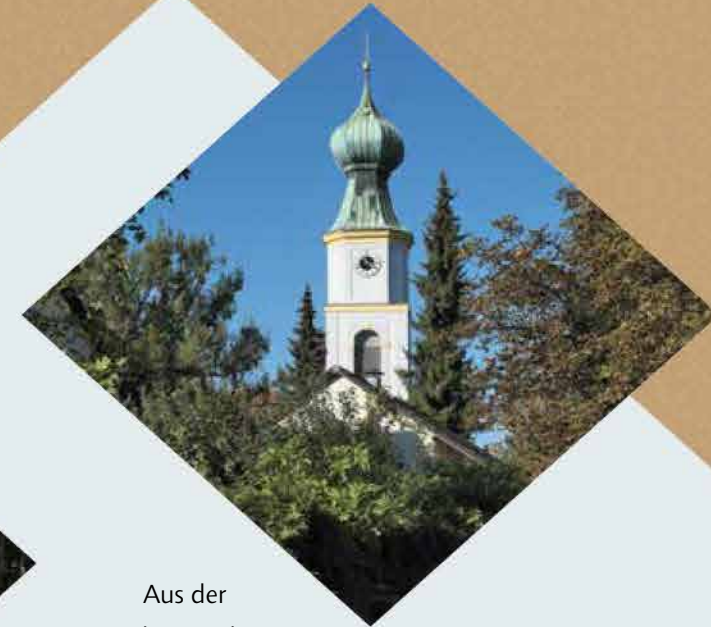
Das nennen wir *wah!* *20* Minuten  zum Stachus

Olympiazentrum *12* Minuten





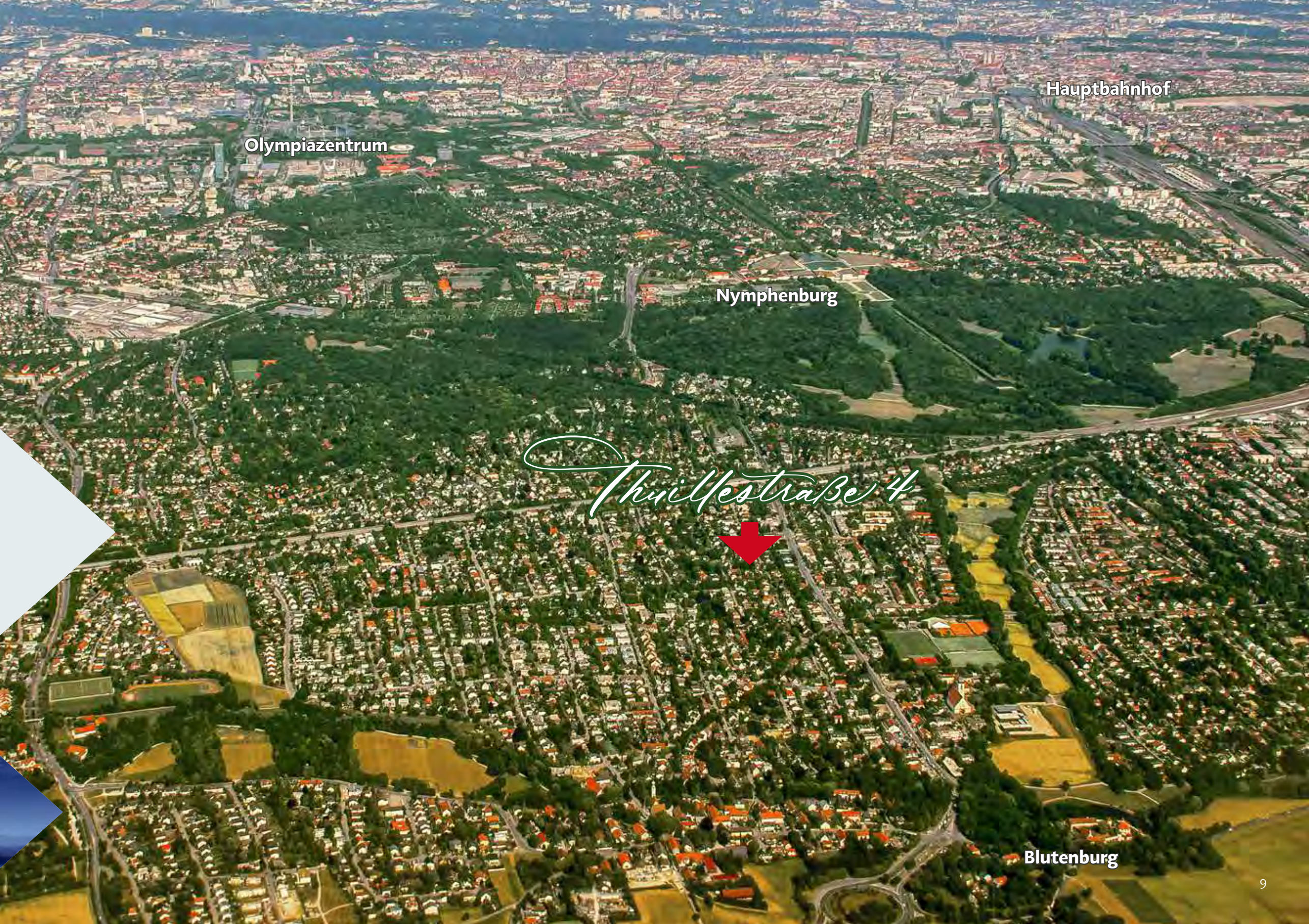
Obermenzing



Aus der Vogelperspektive wird am besten deutlich, warum Obermenzing seit Jahrzehnten zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnvierteln Münchens gehört: Der Stadtteil hat sich teilweise seine dörfliche Struktur bewahrt, er ist geprägt von ganz viel Grün, entlang der natürlich fließenden Würm, des traditionellen Nymphenburger Kanals, seinen Alleen sowie herrlichen Gärten der alten und neuen Villen. Hier kann man leicht vergessen, quasi inmitten einer pulsierenden Metropole zu leben und hat doch die besten Verbindungen zur nahen City und den großen Business-Standorten im Norden der Stadt. Genauso schnell ist man über die Fernstraßen oder mit der S-Bahn in der wunderbaren südlichen Freizeitlandschaft: Zum Sarnberger See dauert die "Reise" zum Beispiel gerade einmal ungefähr eine halbe Stunde.

**Lebensqualität
pur!**





Olympiazentrum

Hauptbahnhof

Nymphenburg

Thuilfstraße 4



Blutenburg

15 Minuten  Spaziergang zur Blütenburg.

Das nennen wir *Nah*erholung.





Ideale Infrastruktur und *Nah*versorgung

Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem "in der Nachbarschaft" erledigen, zumeist sogar zu Fuß oder mit dem Radl. Wie wär's mit einem Wochenend-Einkauf auf dem Pasinger Viktualienmarkt? Einrichtungen zur Kinderbetreuung und Schulen finden sich ebenso nicht weit von Ihrem neuen Zuhause wie diverse Sportanlagen und eine ganze Fülle von attraktiven Gastronomiebetrieben. Sicher werden Sie schon bald Ihren Lieblingsbiergarten haben! Der Kulturhunger lässt sich beispielsweise mit dem vielfältigen Programm der Pasinger Fabrik perfekt stillen.



Aussichten

N

Vier Wohnungen mit zwei, drei oder vier Zimmern bilden zusammen eine überschaubare Hausgemeinschaft, wobei die Planung vor allem auch auf eine möglichst große Privatsphäre ausgerichtet ist.

Das moderne Gebäude überzeugt durch seine attraktive und zeitgemäße Architektursprache, inspiriert durch das Bauhaus und in den Proportionen abgestimmt auf die Bebauung der Nachbarschaft.



W

Alle vier Wohnungen bieten ihren Bewohnern durch bodentiefe Fenster viel Licht im Haus und viele Sonnenstunden im Freien auf ihren Terrassen, Balkonen und Dachterrassen.

O

Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in einer der beiden Doppelparker-Garagen zugeordnet. Im Keller hat ebenfalls jede Wohnung einen eigenen Abstellraum, wobei die beiden Erdgeschosswohnungen im Untergeschoss eine Besonderheit aufweisen: mehr hierzu auf den folgenden Seiten...



Aussichten

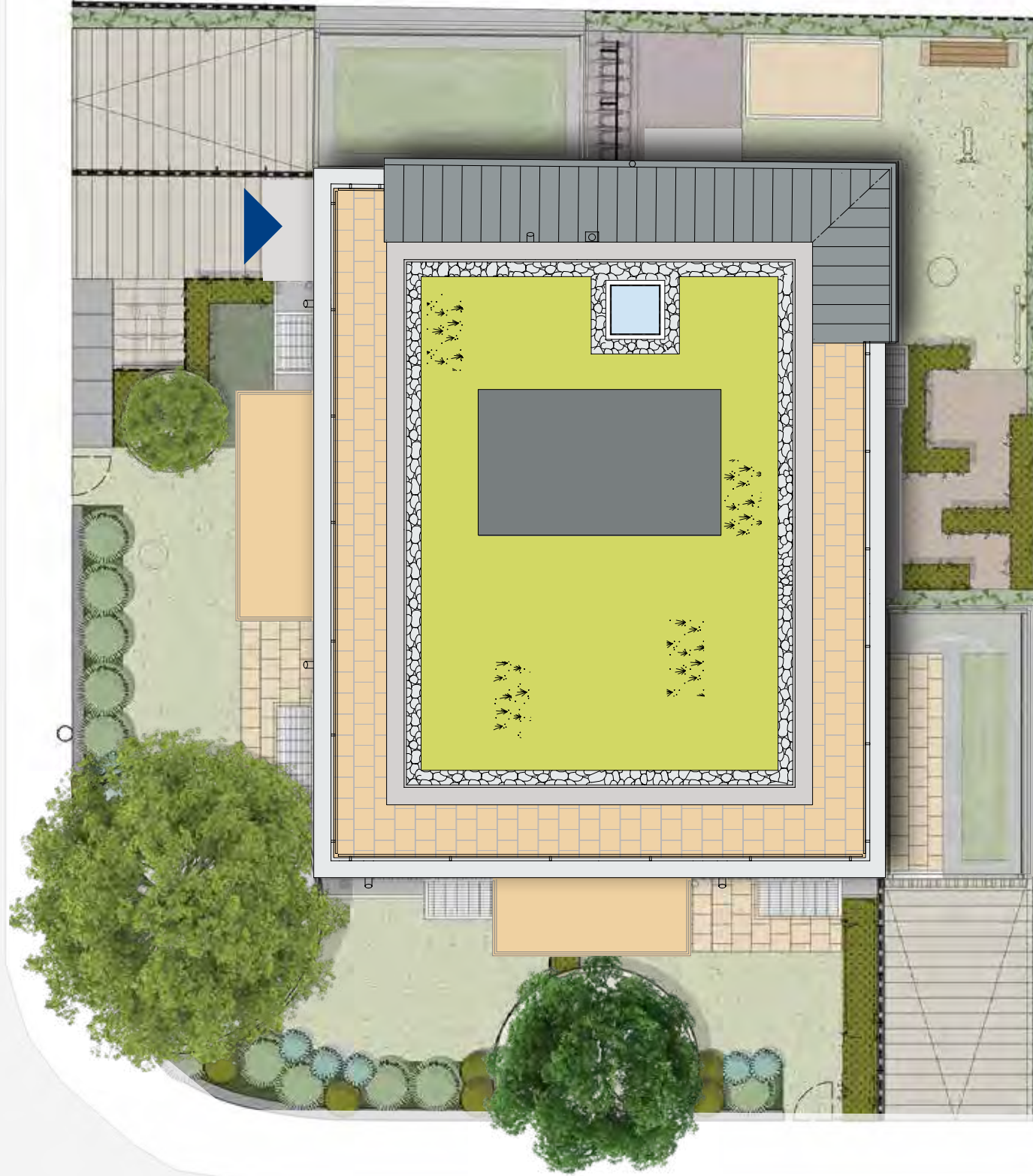
S







Thuillestraße



Rathochstraße



Übersicht

2 – Zimmer-Gartenwohnungen

Erdgeschoss	Wfl.	Seite
Wohnung 1	81,6 m ²	19
Wohnung 2	79,3 m ²	21

4 – Zimmer-Familien-Wohnung

Obergeschoss		
Wohnung 3	139,0 m ²	23

3 – Zimmer-Penthouse-Wohnung

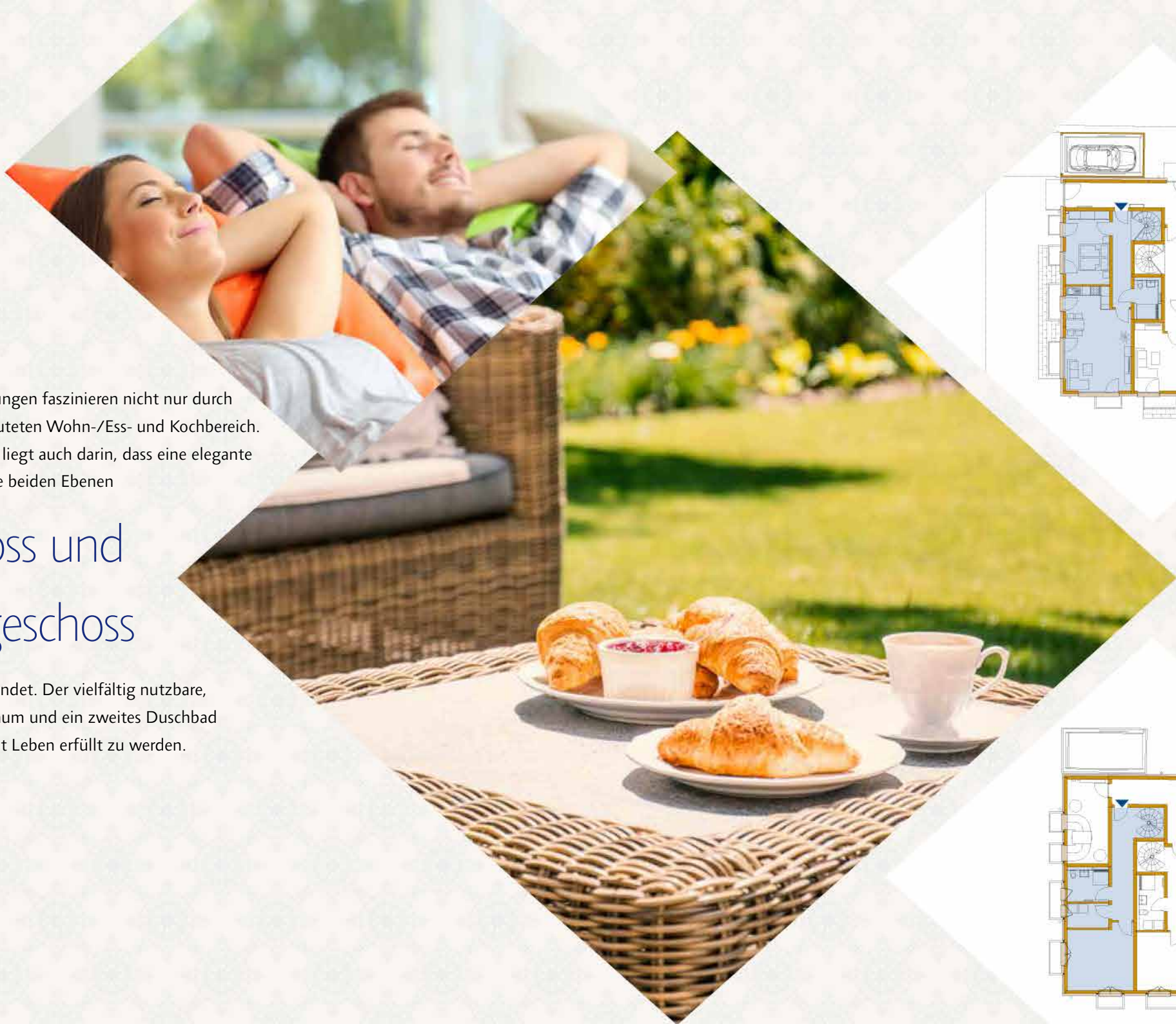
Dachgeschoss		
Wohnung 4	101,6 m ²	24



*großzügig
großartig
Grundrisse*







Die Gartenwohnungen faszinieren nicht nur durch ihren lichtdurchfluteten Wohn-/Ess- und Kochbereich. Die Besonderheit liegt auch darin, dass eine elegante Wendeltreppe die beiden Ebenen

Erdgeschoss und Kellergeschoss

miteinander verbindet. Der vielfältig nutzbare, beheizte Hobbyraum und ein zweites Duschbad warten darauf, mit Leben erfüllt zu werden.

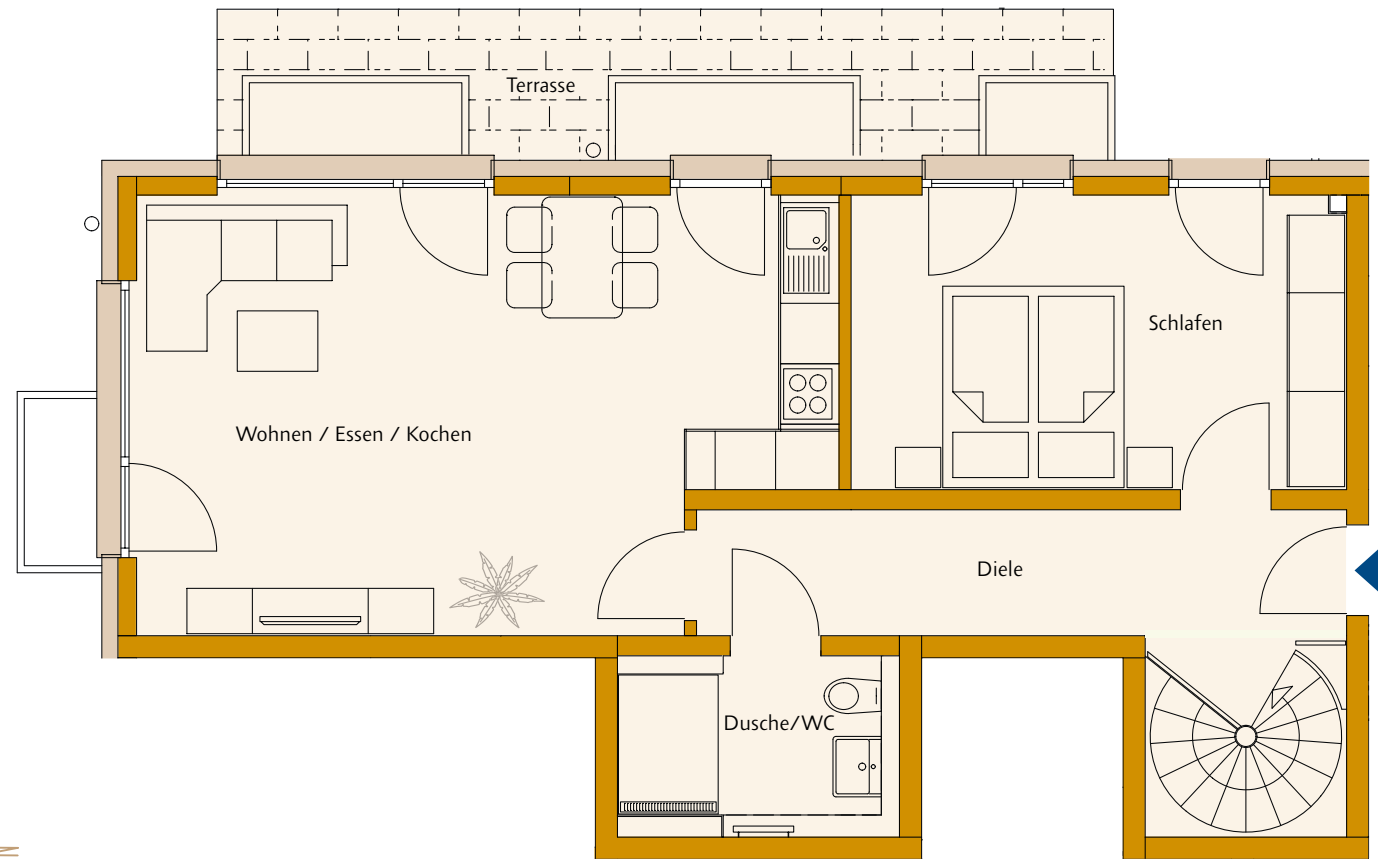


Wohn-/Nutzfläche EG

Diele	8,1 m ²
Wohnen/Essen/ Kochen	28,3 m ²
Schlafen	14,4 m ²
Dusche/WC	4,6 m ²
Terrasse	13,4 m ²
gesamt ca.	68,8 m ²

anteilig zur Wohnfläche ca.

8,1 m ²
28,3 m ²
14,4 m ²
4,6 m ²
6,7 m ²
62,1 m²



Wohnung 1

Wohnfläche **81,6 m²**

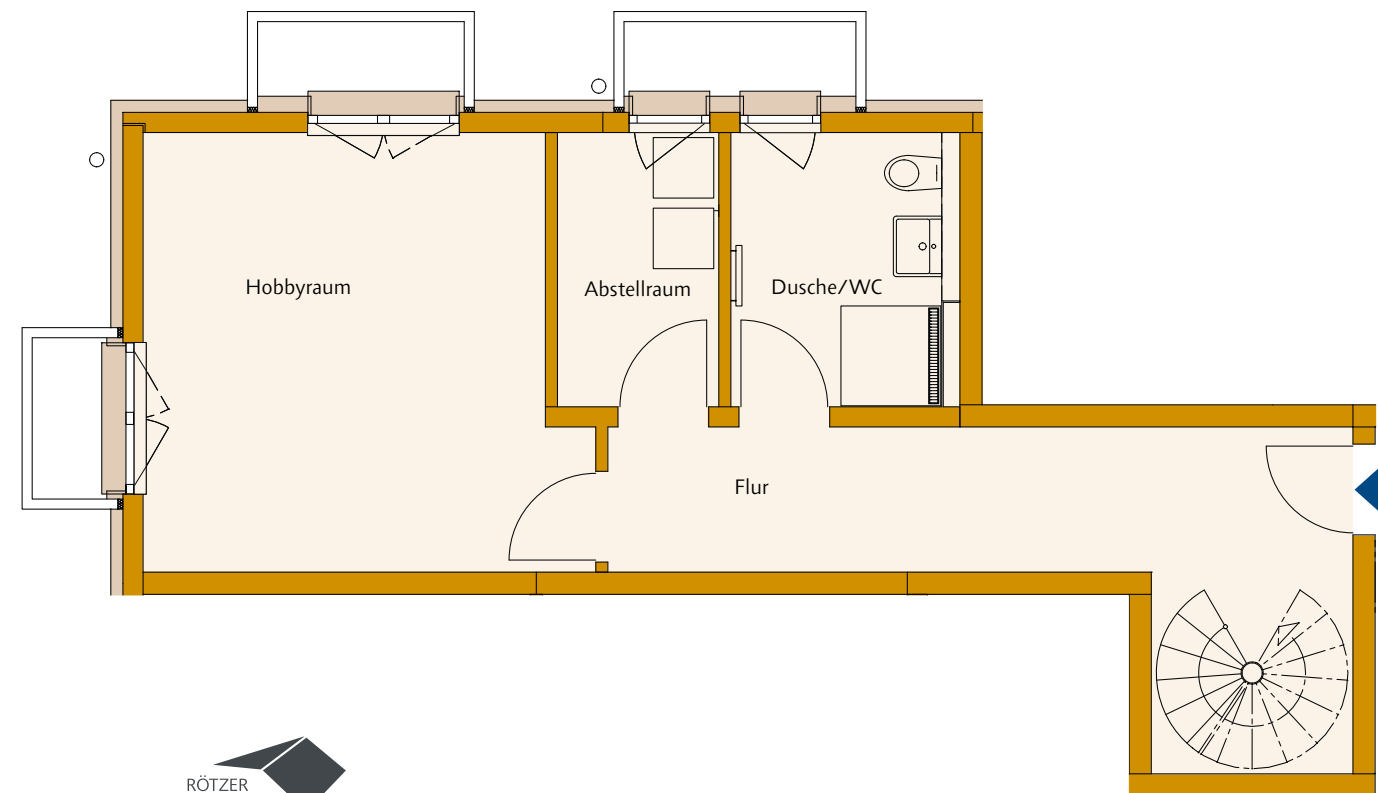


Wohn-/Nutzfläche KG

Flur KG	14,6 m ²
Dusche/WC KG	6,0 m ²
Hobbyraum KG	18,1 m ²
Abstellraum KG	4,4 m ²
gesamt ca.	43,1 m ²

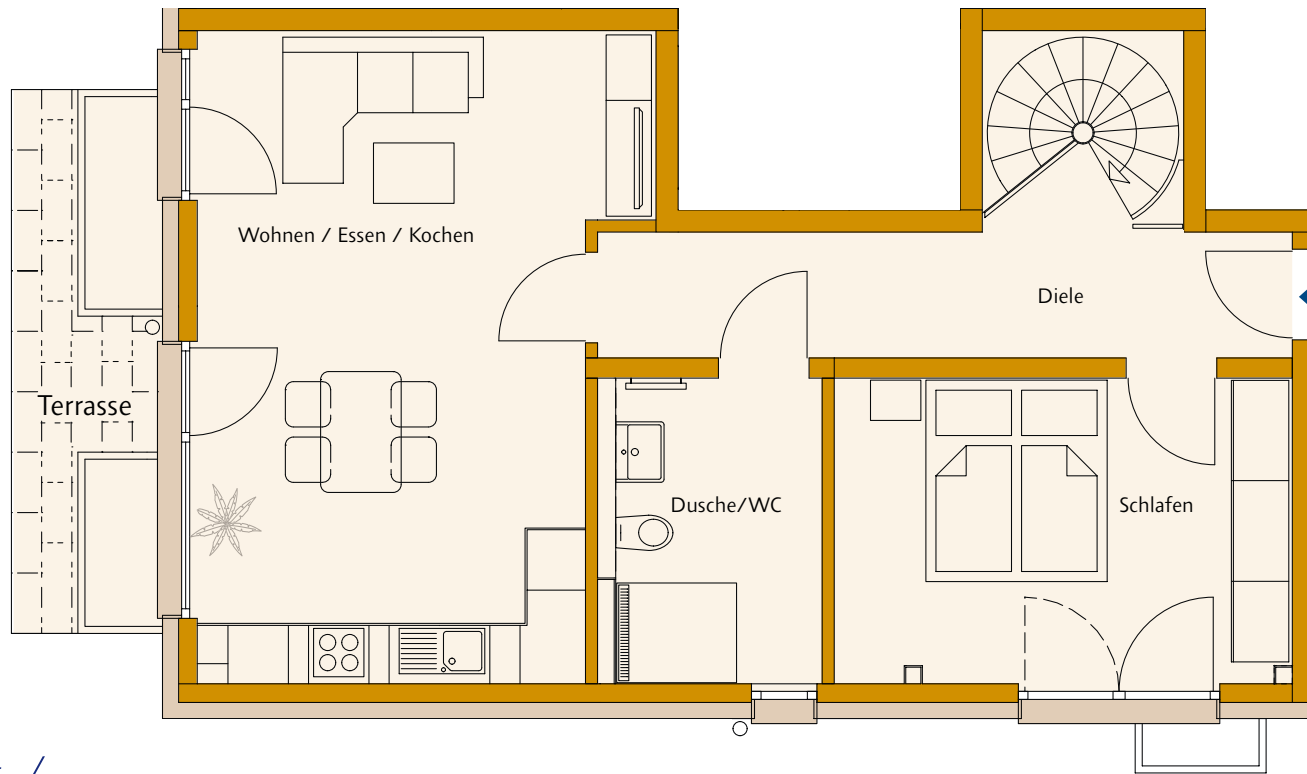
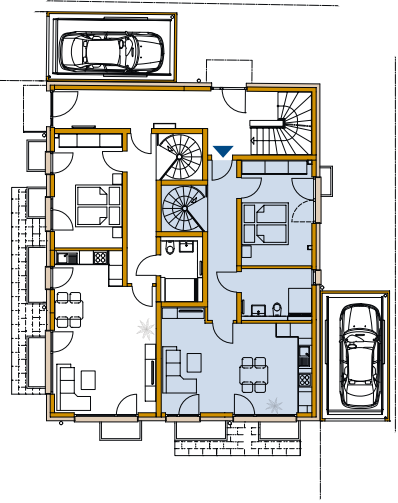
anteilig zur Wohnfläche ca.

7,3 m ²
3,0 m ²
9,2 m ²
-
19,5 m²



Wohn-/Nutzfl. gesamt ca. 111,9 m²





Wohn-/Nutzfläche EG

Diele	8,6 m ²
Wohnen/Essen/ Kochen	26,3 m ²
Schlafen	13,7 m ²
Dusche/WC	6,6 m ²
Terrasse	8,1 m ²
gesamt ca.	63.3 m ²

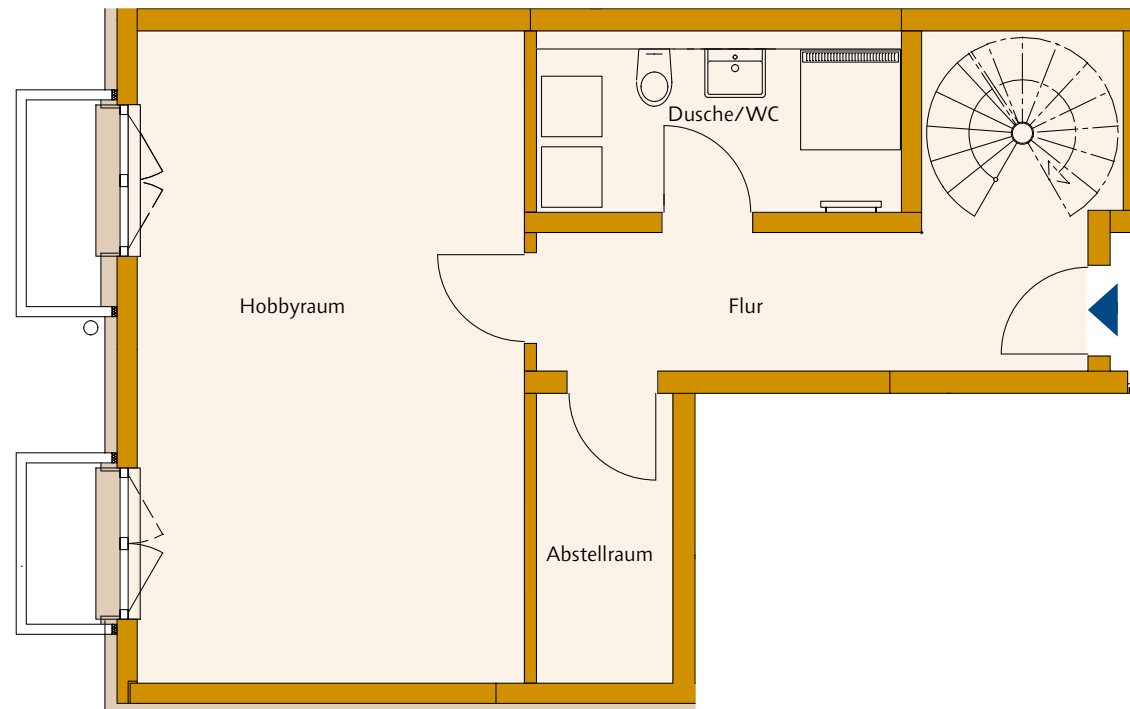
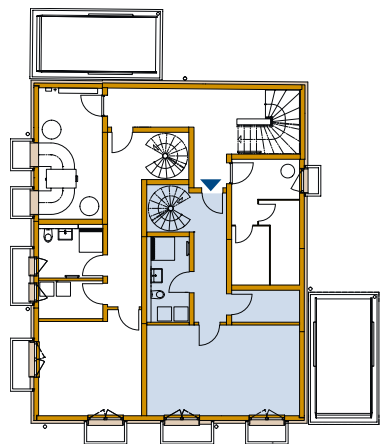
anteilig zur Wohnfläche ca.

8,6 m ²
26,3 m ²
13,7 m ²
6,6 m ²
4,1 m ²
59,3 m²


 Erdgeschoss /
 Kellergeschoss




 Wohnfläche **79,3 m²**



Wohn-/Nutzfläche KG

Flur KG	11,4 m ²
Dusche/WC KG	6,1 m ²
Hobbyraum KG	24,9 m ²
Abstellraum KG	3,9 m ²
gesamt ca.	46,3 m ²

anteilig zur Wohnfläche ca.

4,6 m ²
3,0 m ²
12,4 m ²
-
20,0 m²

Wohn-/Nutzfl. gesamt ca. 109,6 m²



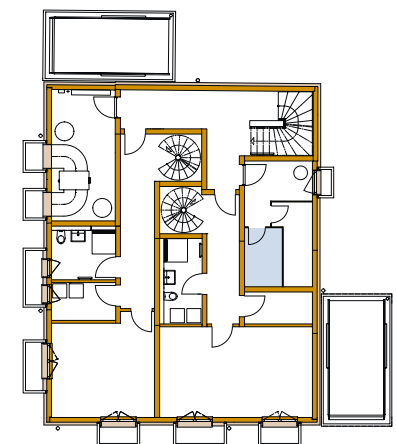


Wohnung 3

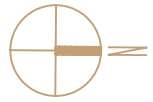


Wohnfläche ca.	
Diele	14,3 m ²
Wohnen/Essen/ Kochen	52,3 m ²
Schlafen/Ankleide	19,4 m ²
Kind 1	14,1 m ²
Kind 2	10,2 m ²
Bad	7,1 m ²
Dusche/WC	5,6 m ²
Hauswirtschaftsraum	5,8 m ²
Dachterrasse 5,6 m ² (50%)	2,8 m ²
Balkon-Loggia 7,7 m ² (50%)	3,9 m ²
Balkon 6,9 m ² (50%)	3,5 m ²
gesamt ca.	139,0 m²

Privater Keller-Abstellraum
Nutzfläche ca. 4,0 m²



Dachgeschoss

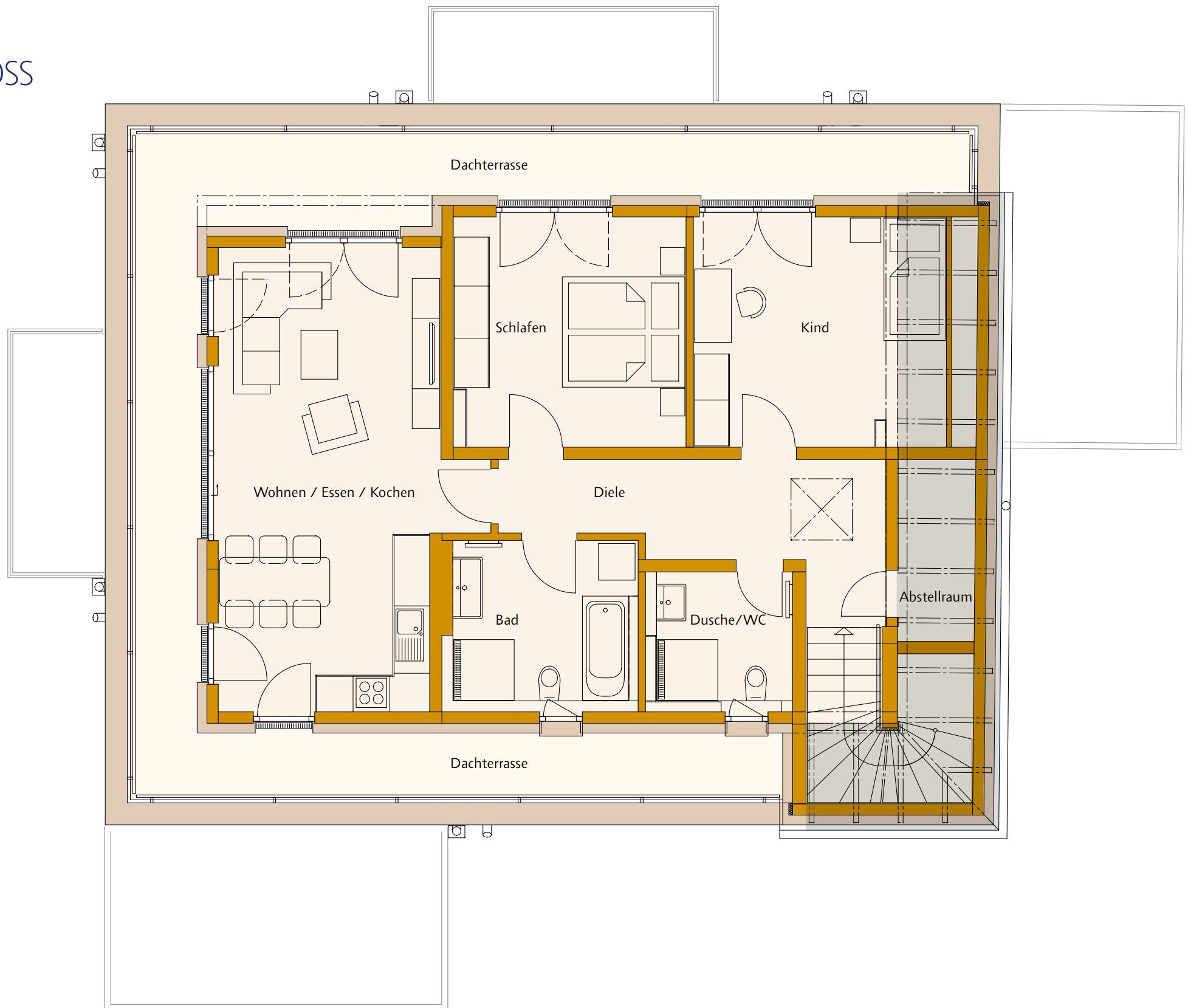
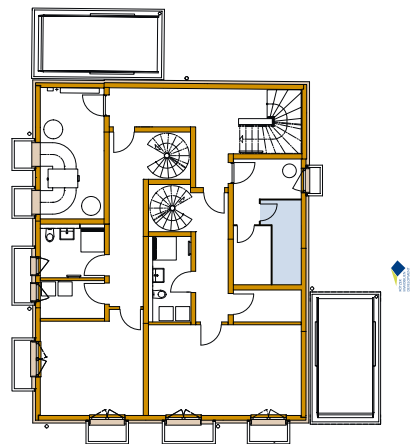


Wohnung 4

Wohnfläche ca.

Eingang OG	1,6 m ²
Diele	10,7 m ²
Wohnen/Essen/ Kochen	28,0 m ²
Schlafen	14,1 m ²
Kind	13,6 m ²
Bad	8,6 m ²
Dusche/WC	5,0 m ²
Abstellraum 3,7 m ² (25%)	0,9 m ²
Dachterrasse 38,1 m ² (50%)	19,1 m ²
gesamt ca.	101,6 m²

Privater Keller-Abstellraum
Nutzfläche ca. 5,0 m²





High-End





Happy End





Ein Auszug aus dem Leistungspaket. Vergleichen Sie!

Ein Haus besteht aus einer großen Menge von Ausstattungselementen: Fenster, Waschbecken, Heizungen, Putz, Türen, Wasserhähne, Ziegel, Rohre und Hunderte mehr. Und viele dieser Komponenten werden von unterschiedlichen Herstellern produziert.

Sie wissen ja: Es gibt fast nichts, das man nicht auch einfacher und billiger herstellen kann. Doch das Billigere ist selten das Bessere! Und gerade beim Hausbau lohnt es sich ganz gewiss nicht, an der falschen Stelle zu sparen.

In Ihrem neuen Haus finden sich daher ausschließlich Komponenten mit geprüfter Markenqualität von führenden Herstellern. Einige sehen Sie auf der dieser Seite aufgeführt.

Erdgeschosswohnungen mit Hobbyraum im Keller



Dachgeschoss-Wohnung mit Dachterrasse



Energiesparende Fußbodenheizung



Elektrische betriebene Raffstore



Tageslichtbäder in Wohnungen 2, 3 und 4



Separate Gäste-WCs in Wohnungen 3 und 4



Parkettböden, in allen Wohnräumen



CAT-7-Duplex-Verkabelung



Farb-Video-Gegensprechanlage



Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung



Inkl. Außenanlagen, Pflasterarbeiten, Zäune, Terrasse



Individuelle Top-Ausstattung.

Als Käufer einer Eigentumswohnung in der Thuillestraße bestimmen Sie die Ausstattung nach Ihrem Geschmack. Hierzu wählen Sie aus einer Vielzahl attraktiver Wand- und Bodenbeläge. Für die Bäder und Gäste-WCs stehen hochwertige Serien von Sanitärgegenständen in modernem Design zur Wahl.



Häuser aus gutem Hause.



Die RÖTZER IMMOBILIEN DEVELOPMENT GmbH ist ein Unternehmen der LECHNER GROUP, einer in vierter Generation inhabergeführten Unternehmensgruppe mit eigenen Baustoff- und Fertigteilwerken.

RÖTZER IMMOBILIEN DEVELOPMENT ist spezialisiert auf die Immobilienentwicklung und Projektierung sowie die Fertigstellung von Wohngebäuden bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe.

Zahlreiche Referenzgebäude sind in den vergangenen Jahren in besonders attraktiven Lagen Süddeutschlands entstanden – gerade auch in München und seinem Umland.

Hoankekemma

Dieser Prospekt und die hiermit verbundenen Angaben werden nicht Vertragsbestandteil. Der Umfang der Leistungsverpflichtungen des Verkäufers bestimmt sich ausschließlich nach den Regelungen des Kaufvertrages und der Baubeschreibung. Die in den Grundrissen eingezeichneten sowie abgebildeten Darstellungen von Einrichtungsgegenständen gehören nicht zum vertraglichen Lieferumfang. Es handelt sich hierbei lediglich um Gestaltungs- und Einrichtungsvorschläge. Alle übrigen Abbildungen unterliegen dem Vorbehalt zukünftiger Änderungen hinsichtlich der Entwicklung des Baugebietes sowie unternehmerischer Disposition. Bilder und Illustrationen enthalten ggf. Sonderausstattungen.

Bildnachweis:

Luftaufnahme S. 8 Ingo Bäuerlein, frankenair
©Adobe Stock: S. 1 DoraZett | S. 4 Markus |
S. 5 FleischiPixel, Kzenon | S. 6/7 allesuper_1979 |
S. 9 candy1812 | S. 25 pressmaster |
S. 27 famveldman
unsplash: S. 2 Wladislaw Sokolowskij, Alistair
Macrobert | S. 4 Sven Mieke, Ankid Sood |
S. 8 Patrick Keller
weitere Bilder: Archiv Lechner Group
Visualisierungen: lichtecht
design: oh-werbung
© Rötzer Immobilien Development GmbH
www.roetzer-immobilien.de
Stand Januar 2022





Rötzer Immobilien Development GmbH
Hafnerstraße 14 | 92444 Rötz
Tel.: (09976) 2002-0
Fax: (09976) 2002-11
info@roetzer-immobilien.de
www.roetzer-immobilien.de

Ein Unternehmen der
LECHNER Group

