

# Filchner Quartett

**Wohnen mit Charme und Wohlfühlfaktor**

Die richtige Wahl für Ihr zukünftiges Zuhause!



## Unser Anspruch – Ihre Wohnfreude

**F**reude  
**i**n  
**l**ebenswerten  
**c**harmanten  
**h**ochwertigen  
**n**eu  
**e**rstellten  
**R**äumen

Ein Objekt der: **RUBA** Wohnprojekte  
GmbH & Co. KG

Exklusiv-Verkauf durch:

**RSI**  
Immobilien GmbH

Notburgastraße 3  
80639 München

**Tel: 089 / 178 768 350**  
vertrieb@rsi-immobilien.de

# Filchner Quartett

## Infrastruktur der kurzen Wege!

In einem gewachsenen Stadtbild, unweit des historischen Ortskerns von München-Forstenried, errichten wir für Sie in der Filchner Str. 103 individuelle Häuser zum Wohlfühlen.



Hier finden Sie alle Lagevorteile, die Ihnen die Großstadt München bieten kann und führt, kombiniert mit dem dörflichen Charakter des Stadtteils, zu einem ganz besonderen Wohngefühl.

## Die Lage

Wohnen in der Großstadt und doch gleich im Grünen -

Ist das nicht auch von Vorteil für Sie?



Gegenüberliegendes Schwimmbad Forstenrieder Park

# Filchner Quartett

## Ihre Lagevorteile auf einem Blick:

- ✓ 3 Fahrminuten zur Autobahn A95
- ✓ Gute Verkehrsanbindung an den Mittleren Ring und andere wichtige Verkehrsadern
- ✓ 8 – 10 Minuten fußläufig zur U-Bahn-Haltestelle Basler Str. (U3)
- ✓ Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und diverse Restaurants in fußläufiger Umgebung
- ✓ Kindergarten und Grundschule in unmittelbarer Nähe. Andere Schulen aller Bildungsstufen gut erreichbar.
- ✓ Schwimmbad (Stäblibad) praktisch gegenüber
- ✓ inkl. Außenanlagen gemäß Freiflächenplan
- ✓ Sehr guter Erholungs- und Freizeitwert durch Nähe zum Forstenrieder Park und den Erholungsgebieten im Süden Münchens



Kirche Heilig Kreuz in der Forstenrieder Allee



Kreuzung Forstenrieder Allee / Herterichstr.





# Filchner Quartett

## Starke Argumente auf den Punkt gebracht:



Freies Feld hinter Stäblibad



Bekanntes Gasthaus: Alter Wirt

- ✓ Real geteilte Reihenhäuser mit Einzelstellplatzgarage
- ✓ Alle Wohnzimmer nach Westen ausgerichtet
- ✓ Pfiffige Grundrisse
- ✓ Parkett in allen Wohnräumen
- ✓ Bodengleiche Duschen
- ✓ Angenehme Fußbodenheizung
- ✓ Umweltschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ✓ Eigene Privatgärten mit Terrassen
- ✓ Geschützte Dachterrassen
- ✓ Schlüsselfertig inkl. Außenanlagen

## Die Freiflächenübersicht

Ein eigenes Haus in München, ein Traum für viele –  
Auch für Sie?



Grünfläche zwischen TSV Solln / Forstenrieder Park

# Filchner Quartett

Ihr neues Zuhause von oben:





# Filchner Quartett

## Atmosphäre beginnt bei der Ausstattung

Unser neues Bauvorhaben zeichnet sich aus durch eine moderne Fassadengestaltung wie auch durch individuelle Grundrisse, in denen sich Ihre Wohnträume verwirklichen lassen.

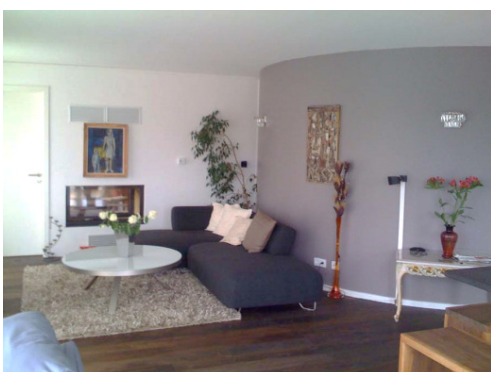
Eine sorgfältige Auswahl der Baumaterialien und die solide Bauweise sind unser Anspruch. Damit bieten wir Ihnen die beruhigende Sicherheit, eine Immobilie zu besitzen, die neben ihrer individuellen Klasse auch langfristig Bestand hat.

Viele wohlfreundliche Details wie beispielsweise eine angenehme Fußbodenheizung, bodengleiche Duschen (weitere Details entnehmen Sie der beiliegenden Baubeschreibung) sorgen für eine gute und angenehme Wohnatmosphäre. Entspannen Sie sich auf Ihrer großzügigen Erdgeschoss-Terrasse mit den umschließenden Gärten oder auf Ihrer schönen Dachterrasse.

Unsere Häuser überzeugen durch Individualität und Qualität und geben Ihnen das gute Gefühl, die richtige Entscheidung für Ihr zukünftiges Zuhause getroffen zu haben.



## Die Ausstattung



**Der Komfort ergibt sich aus der Liebe zum Detail –**

**Sie sind uns diese Liebe zum Detail wert!**

# Filchner Quartett

## Baubeschreibung

### Rohkonstruktion

Das Gebäude wird in solider Massivbauweise ausgeführt.

Fundamente und Kelleraußenwände in Stahlbeton.  
Tragende Kellerinnenwände und Kommunwand in Stahlbeton oder GisoBlock-Vollstein-Mauerwerk.

Außenwände in den Wohngeschoßen aus GisoPlan-Therm-Mauerwerk (Kombination aus 10 cm Polystyrol-Wärmedämmung und Blähton-Mauerwerk) nach statischer Berechnung.

Haustrennwände aus GisoBlock-Vollstein-Mauerwerk gemäß statischer und schalltechnischer Erfordernis.  
Tragende Innenwände mit Gisonsteinen gemäß statischer Erfordernis. In geringem Umfang Stahlbetonwände und -stützen, sofern statisch erforderlich.

Gebäudedecken einschließlich des Flachdaches in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung.

### Dachdeckung

Flachdach mit zweifach verschweißter bituminöser Abdichtung, inklusive Wurzelschutz und Wärmedämmung. Extensive Begrünung der Dachflächen.

### Spenglerarbeiten

Regenfallrohre, Attika- und Brüstungsverblechung sowie die übrigen Spenglerarbeiten überwiegend in vorbewittertem Titanzinkblech.

### Nichttragende Innenwände

Nichttragende Wände als doppelt beplankte Trockenbauwände mit innenliegender mineralischer Dämmung. Oberfläche malerfertig gespachtelt. Bei Naßbereichen feuchtraumgeeignete Trockenbauplatten.

### Wärme- und Schallschutz

Die hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) werden vollumfassend erfüllt.

Schallschutz gem. den Anforderungen der DIN 4109 (Neufassung 2016). Häuser voneinander entkoppelt mit der Ausnahme gemeinschaftlicher Fundamente.

Luftschallschutz zwischen Häusern: >62 dB

### Terrassen im EG

Terrassenboden im EG aus frostsicheren Terrassenplatten. Alle Terrassen mit je einem Wasseranschluss.

### Loggien und Dachterrassen

Aufgeständerte Terrassenplatten. Geländer aus einer hochwertigen Edelstahlrahmenkonstruktion mit Füllung aus Kunststoffverbundplatten. In Brüstungsbereichen Handlauf aus Edelstahl.

### Sanitärrohinstallation

Verteil- und Steigleitungen der Trinkwasserverrohrung in Edelstahl. Stockwerksleitungen in der Wohnung mit Kunststoffverbundrohren. Abwasserrohre aus schalldämmenden Kunststoff. Abwasserkanal mit Rohren aus hartem PVC.

Rohrauslässe der Küche enden am Versorgungsschacht.

### Heizung

Zentralheizungsanlage je Haus mit umweltfreundlicher Luft-Wasser-Wärmepumpe und Pufferspeicher. Heizungsregelung mit Nachtabsenkung ist vorgesehen.

Alle Aufenthaltsräume ebenso Küchen, Bäder und Hobbyraum mit angenehmer Fußbodenheizung. Alle diese Räume sind einzeln über Thermostate regelbar.

Handtuchheizkörper in Bädern nach Bedarf der Heizlastberechnung.

### Elektrorohinstallation

Elektroverteilung mit notwendigem Zählerplatz sowie Erdung entsprechend den VDE- und EVK-Vorschriften mit allen notwendigen Einbauautomaten.

### Außenfassade

Putz mittlerer Körnung. Farbe nach Vorgabe des Architekten.



# Filchner Quartett

## Baubeschreibung (Fortsetzung)

### Innenputz

Mauerwerks- und Betonwände in Wohnräumen und Hobbyraum mit Kalkgips- oder Kalkzementputz verputzt.

Decken entweder analog zu Wänden (bei Ortbetondecken) oder gespachtelt (bei Halbfertigteildecken).

In Keller- und Technikraum Betonwände und -decken entgratet.

### Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster mit Isolierverglasung. U-Wert vom Glas 1,0 W/(m²K). Fensterrahmenfarbe außen und innen weiß. Im EG Fensterrahmen in Anlehnung an RC1N-Sicherheits-Standard (d.h. mehr Schließstücke und bessere Befestigung). Fenstergriffe im EG absperrbar.

Je Wohnraum mindestens ein Fensterelement zu öffnen und mit Einhanddrehkippschlag versehen. Alle Fensterflügel erhalten Lippendichtungen. Glasfüllung bei Bädern aus Ornamentglas.

Vor Fenstern ohne Brüstung (außer Balkon- und Terrassentüren sowie Fenstertüren zu Sondernutzungsrecht) französische Geländer aus Edelstahl.

### Fensterbänke

Fensterbänke außen aus Aluminium. Sofern innen Fensterbrüstungen vorhanden sind, Fensterbänke aus Carrara-Marmor. Küchen, wo Arbeitsplatte vor Fenster gezeichnet (Arbeitsplatte durch Käufer), und Bäder (hier Fliesen) haben innen keine Fensterbänke. Fenster ohne Brüstung haben innen keine Fensterbänke.

### Estrich

Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung in allen Wohnbereichen. Im Keller Estrich mit Wärmedämmung.

### Verschattung

Vorbau-Rollladenkästen an allen Fenstern und Fenstertüren in den Wohnungen. Fenster im UG und Treppenhaus DG ohne Verschattung. Rollläden in allen Wohnräumen und Küchen elektrisch, alle anderen Räume mit Gurt. Hochschiebeschutz im EG.

### Treppen

Stahl-Holz-Treppenkonstruktion. Trittstufen mit kunststoffbeschichteter Oberfläche (CPL-Longlife mit Dekor in Eiche bzw. alternativ: Buche). Stahlgestell in weiß beschichtet oder lackiert. Geländerstäbe weiß beschichtet bzw. lackiert.

### Fliesen

Sämtliche Fliesen können bei einem von der Firma RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co KG bestimmten Fliesenhändler ausgesucht werden.

Bad OG: Wandverfliesung raumhoch. Bodenfliesen orthogonal verlegt.

Bad DG: Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe. Ausnahme Duschbereich: hier raumhoch gefliest. Bodenfliesen orthogonal verlegt.

WC: Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe. Darüber aufgebracht Feinputz weiß gestrichen. Bodenfliesen orthogonal verlegt.

Küche: Küchenboden orthogonal gefliest. Wandssockel.

Eingangstür EG: Boden orthogonal gefliest. Wandssockel

Alle Bodenfliesen als Keramikfliesen oder Feinsteinzeug für Bäder, WC's und Küchen sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 40 €/m² inkl. MwSt. (Fliesenbreite/ -höhe 10 bis 60cm) im Kaufpreis enthalten.

Alle Wandfliesen als Keramikfliesen für Bäder und WC's sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 35 €/m² inkl. MwSt. (Fliesenbreite/ -höhe 10 bis 60cm) im Kaufpreis enthalten.

Sofern in der vom Bauträger gesetzten Frist keine Fliesen ausgewählt werden, behält sich der Bauträger vor, Fliesen selbst auszuwählen (Einzelhandelspreis +/- 5%)

## Ausstattung (Forts.)



### Türen

Stabile Hauseingangstürelemente aus Aluminium mit satinierter Glasfüllung in Anlehnung an RC2N-Standard (3-fach-Verriegelung; Verbundsicherheitsglas)

Im Wohnbereich Röhrenschantüren. Türblätter und Zargen in Weißlack.

Türbeschläge aus Aluminium. Tür vom Flur zum Wohnzimmer mit Glaseinsatzelement in Klarglas.



## Baubeschreibung (Fortsetzung)

### Elektroausstattung

Überwiegend verwendetes Fabrikat: z.B. Busch Jäger Serie „Future linear“ oder gleichwertig.

Für die Räume ist folgende Elektroausstattung vorgesehen

	Antennen- dose	3-fach- Steckdose	Doppel- steckdose	Einzel- steckdose	Telefon- dose	Lichtauslass Decke	Lichtauslass Wand
Wohnzimmer	1	1 <sup>1)</sup>	2	2	-	2	-
Schlafzimmer	1	-	3 <sup>2)</sup>	1	-	1	-
Kinderzimmer	1	-	2 <sup>3)</sup>	2	-	1	-
Flur EG	-	-	-	2	1	2	-
Flur OG,DG,KG	-	-	-	1	-	1	-
Küche	-	-	3 <sup>4)</sup>	1 <sup>4)</sup>	-	1	-
Bäder	-	-	1 <sup>5)</sup>	-	-	1	1 <sup>5)</sup>
WC	-	-	-	1	-	1	-
Abstellkammer	-	-	-	1	-	1	-
Balkon/Terr.	-	-	-	1	-	1	-
Hobbyraum	-	-	1	3	-	2	-
Keller	-	-	-	1	-	1	-
Hauswirtschaft	-	-	-	1	-	1	-
Garage	-	-	-	1	-	1	-

<sup>1)</sup> neben Antennendose

<sup>2)</sup> davon 1 neben Antennendose, 2 neben Bett

<sup>3)</sup> davon 1 neben Antennendose, 1 neben Bett

<sup>4)</sup> 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte + 1 **geschaltete** Einzelsteckdose

<sup>5)</sup> Angaben je Waschbecken, d.h. bei 2 Waschbecken, doppelte Anzahl

In **Küche** je eine zusätzliche Dose für Herdanschluss, Kühlschrank, Gefrierschrank, Spülmaschine, Dunstabzug.

Im **Hauswirtschaftsraum** je eine zusätzliche Dose für Waschmaschine, Wäschetrockner.

In **Garage** Vorrüstung für Stromanschluss Elektroauto, bestehend aus Leerrohr zwischen Elektroraum und Garage.

Jedes Haus erhält einen eigenen Elektro-Anschluss mit einem FI-Schutzschalter in jeder Verteilung.

Elektrische Türöffner mit Gegensprechanlage.

Batteriebetriebene Rauchmelder in Schlafzimmer, Kinderzimmern und Flur gem. Vorschrift.

Antennen- und Telefonanschluss: je Haus Vorbereitung der Hausanschlüsse durch Leerrohr zwischen Hausverteilung und straßenseitigem Übergabepunkt. Die Kosten für den jeweiligen Vertragsabschluss trägt der Käufer.

### Sanitäreinrichtung in Bad und WC

Sanitäreinrichtungen von namhaften deutschen Markenherstellern. Farbe der Keramikgegenstände ist weiß. Aufputzarmaturen verchromt. Im einzelnen werden - wo im Exposé gezeichnet – folgende Sanitärgegenstände eingebaut:

1. Emaillierte Stahleinbaubadewanne 170/75 cm in mit kombinierter Wannenfällbatterie und Brause für Kalt- und Warmwasser, Ablaufgarnitur.
2. Dort, wo Duschen geplant sind, werden bodengleiche, geflieste Duschen mit Gefälle und Wandablauf eingebaut. Brausekopf an Verstellstange mit Einhebelmischer. Die notwendigen Duschtrennwände mit Dichtlippen sind nicht im Leistungsumfang enthalten und sind als Eigenleistung durch den Käufer auf eigene Kosten zu erbringen.
3. Kristallporzellanwaschtisch (Fabrikat: R&F Mystar oder Mystyle oder gleichwertig) ca. 60/50 cm (in WC´s kleineres Waschbecken) mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf, Ablaufgarnitur sowie verchromten Handtuchhalter. In WC´s teilweise auch Handtuchring oder – knopf, sofern sinnvoll.
4. Kristallporzellantiefspülklosett (Fabrikat analog Punkt 3) als Wandmodell, Spülkasten unter Putz, wassersparende 2-Mengen-Spültechnik, mit Kunststoffstift und Deckel sowie verchromtem Papierrollenhalter.
5. Je ein Anschluss für Waschmaschine und Ausgussbecken im Hauswirtschaftsraum.

### Malerarbeiten

Wand- und Deckenflächen mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.



# Filchner Quartett

## Baubeschreibung (Fortsetzung)

### Bodenbeläge

Alle Wohnbereiche und Flur UG - außer geflieste Flächen - mit Fertigparkettbelag in Eiche (alternativ Buche) gemäß Parkettmuster. Parkett schwimmend verlegt.

Einzelhandelspreis (Materialkosten) Parkett ca. 45 €/qm inkl. MwSt. Vergütungspreis für Material inkl. Verlegung 50 € / qm.

Keller und Hauswirtschaftsraum Estrich in abriebfester Farbe gestrichen.

### Lichtschächte

aus Beton mit Gitterrost. Können sich in Lage und Größe je nach Erfordernis noch ändern

### Garagen

Garage 1 in Massivbauweise, Garagen 2-4 als Fertigteilgaragen aus Beton. Wände und Decken in allen Garagen weiß gestrichen. Elektrisches Kipp-Tor mit Fernbedienung

### Außenanlagen

Bäume und Sträucher in der Anlage gemäß Freiflächengestaltungsplan (im Kaufpreis enthalten).

Die Privatgärten werden zum Nachbarn bzw. Gehweg durch einen Zaun abgetrennt.

Wege mit Betonsteinen gepflastert. Garagenzufahrten im Fahrspurbereich mit Rasenpflaster, ansonsten Schotterrasen

Die Pflege der angepflanzten Bäume und Sträucher obliegt nach der Übergabe dem jeweiligen Eigentümer bzw. sofern im Gemeinschaftseigentum (im Zuwegungsbereich) den jeweiligen Eigentümern.

### Wohnflächen

Bei den angegebenen Quadratmetern handelt es sich um Fertigmaße, d.h. der Putz ist bereits abgezogen.

Terrassen, Balkone und Dachterrassen sowie Hobbyräume werden bei der Wohnfläche jeweils mit der Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt. Flur zum Hobbyraum und Kellerräume in Wohnfläche unberücksichtigt

### Sonderwünsche

Änderungen und Sonderwünsche sind rechtzeitig schriftlich mitzuteilen und bedürfen der Zustimmung der RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co KG.

Sollte die RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co KG Sonderwünschen und Änderungen zustimmen, geschieht dies ausschließlich auf Kulanz. Diese können nur durchgeführt werden, wenn sie die Bauabwicklung nicht beeinträchtigen und statisch nicht relevant sind.

### Allgemeine Hinweise

***Vorbehalten werden Änderungen, die sich in der Planungsphase ergeben und keine wesentlichen Standardunterschiede bedeuten.***

**Außer den in der Baubeschreibung genannten sanitären Einrichtungsgegenständen sind die dargestellten Möbel und Küchengeräte nicht im Verkauf enthalten.**

**Ausführlichere Informationen und eventuelle Unklarheiten der Baubeschreibung werden auf Nachfrage von der Firma RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co KG erläutert und erklärt.**

## Ausstattung (Forts.)



# Filchner Quartett



**Dachau**  
**Etzenhausener Str. 6-14c**

Neubau Eigentumswohnungen mit  
21 (1. Bauabschnitt), 42 (2. BA)  
bzw. 39 Wohneinheiten (3. BA)  
**Fertigstellung 2012 bis 2015**



**Leipzig-Böhlitz-Ehrenberg**  
**Barnecker Str. 36a+36b**

Neubau eines Doppelhauses mit 2  
real geteilten Doppelhaushälften  
**Fertigstellung 2013**



**München-Altperlach**  
**Unterbiberger Str. 56 + 56a**

Neubau einer Eigentumswohnungs-  
anlage mit 13 Wohneinheiten,  
aufgeteilt auf 2 Häuser  
**Fertigstellung 2013**



**München-Obersendling**  
**Schondorfer Str. 24**

Neubau einer Doppelhaushälfte  
als 2-Familienhaus mit 2  
Wohnungen  
**Fertigstellung 2011**



**München-Obersendling**  
**Höglwörther Str. 386**

Neubau einer Eigentumswohnungs-  
anlage mit 14 Wohneinheiten  
**Fertigstellung 2010**



**München-Thalkirchen**  
**Am Isarkanal 18**

Neubau einer Eigentumswohnungs-  
anlage mit 7 Wohneinheiten  
**Fertigstellung 2009**

## Unsere Referenzen

Unsere Erfahrung stützt sich auf die Planung und der Realisierung einer Vielzahl von Eigentumswohnungen sowie Doppelhaushälften und Büroflächen –

Oben abgebildet ein kleiner Auszug der von uns projektierten und umgesetzten Bauvorhaben



# Filchner Quartett

## Bauträger



Ein Objekt der:

**RÜBA** Wohnprojekte  
GmbH & Co. KG

Zirler Str. 32  
81377 München

Tel.: 089 / 72 44 907- 0  
Fax: 089 / 72 44 907-29  
Mail: [info@rueba.com](mailto:info@rueba.com)

Hinter RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co. KG verbirgt sich eine Familiengesellschaft, die seit über 35 Jahren im Immobiliensektor tätig ist.

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung mit Projektentwicklungen können wir unserem Anspruch gerecht werden, den schwierigen Spagat zwischen angemessenen Preisen, attraktiver Architektur und hochwertiger Qualität zu schaffen. Besonderen Wert legen wir darauf, durch gut geschnittene und individuelle Grundrisse sowie eine solide Ausführung unseren Kunden eine angenehme Wohnatmosphäre zu bieten. Nähere Informationen erhalten Sie unter: [www.rueba.com](http://www.rueba.com)

## Architektonisches Gesamtkonzept und Planung



**gbp rümmele gmbh**  
gesamtheitliche bauplanung  
zirler str. 32 - 81377 münchen  
Tel.: 089 / 714 50 28 Fax: 089 / 714 54 38

Mit unserem verlässlichen Partner für gesamtheitliche Bauplanung sind wir seit Jahrzehnten verbunden und arbeiten sehr eng zusammen. Dies ermöglicht uns schnelle Entscheidungswege und eine effiziente Bauüberwachung. gbp besteht seit den 1960er Jahren und verfügt über eine umfassende Erfahrung im Bereich der gesamtheitlichen Bauplanung.

## Ihre zuverlässigen Partner

Exklusiv-Verkauf durch:

**RSI**  
Immobilien GmbH

Notburgastraße 3 - 80639 München

**Tel.: 089 / 178 768 350**

eMail: [vertrieb@rsi-immobilien.de](mailto:vertrieb@rsi-immobilien.de)