

GEISELGASTEIGSTR. 22, 81545 MÜNCHEN



# WOHNEN IN ISARNÄHE HARLACHINGER WOHNTRÄUME

# DIE GRÜNE IDYLLE: WOHNEN IN ISARNÄHE

In Harlaching gelingt es einem trotz Großstadt zu entspannen. Der Stadtteil im Münchner Süden bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Hier finden sich Hightlights, wie beispielsweise der Tierpark Hellabrunn - mit seinem weltweit einzigartigem Konzept des Geozoos, indem die Tiere nach Kontinenten geordnet und gemeinsam untergebracht sind. Das Objekt liegt in unmitellbarer Nähe des Naturschutzgebietes der Isarauen und des Flauchers, die sich hervorragend für sportliche Aktivitäten wie Joggen, Radeln, Yoga im Freien, Schwimmen oder Boot fahren eignen. Hier kann man auch ganz entspannt spazieren, grillen oder einfach nur die Sonne genießen.

Wer lieber ins Freibad geht, entspannt mit der gesamten Familie im nahe gelegenen Naturbad Maria-Einsiedel.









Die Bavaria Filmstudios sind sowohl mit dem Auto als auch mit den Öffentlichen schnell erreicht. Dort bekommt man faszinierende Einblicke in Fernsehproduktionen und kann diese auch als Zuschauer live erleben.

In der näheren Umgebung befindet sich auch der Perlacher Forst. Scheinbar unendliche Wälder warten darauf entdeckt zu werden. Auch ideal für 4-Beiner. Dicht bewachsen bieten die Bäume im Sommer Schutz vor der Sonne, im Herbst verlieren sie ihre orangenen Blätter und laden ein zu romantischen Spaziergängen. Aber auch im Winter muss sich der Perlacher Forst nicht verstecken.

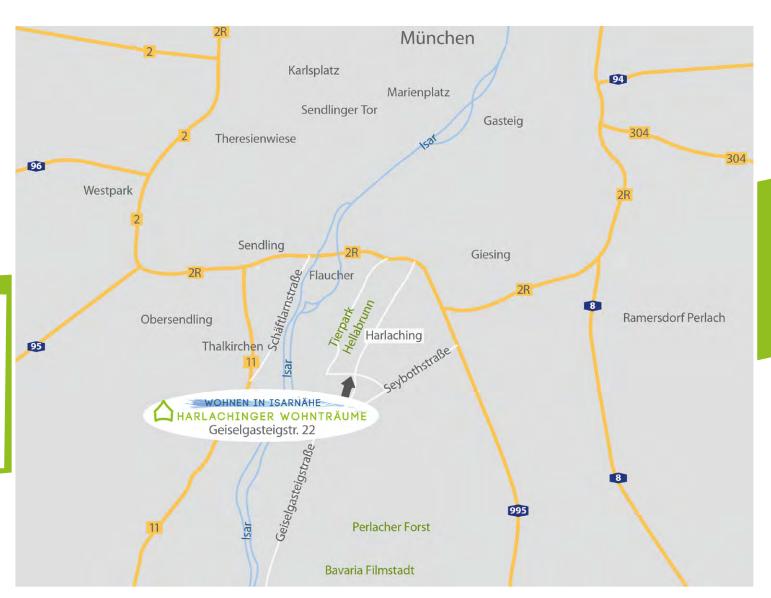
Harlaching hat aber auch Vorzüge gastronomischer Art. Traditionell bayrische Köstlichkeiten gibt es beispielsweise in der Gaststätte und Biergarten Menterschwaige, im Harlachinger Jagdschlössl, im Augustiner Schützengarten oder der Grünwalder Einkehr.

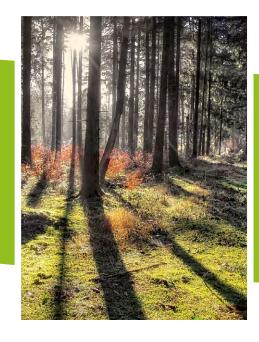
Gymnasien, Krippen und Kindergärten (darunter auch ein Waldorfkindergarten) sind fußläufig erreichbar. Ebenso finden sich in der Nähe Ärztehäuser und Kliniken (Klinikum Harlaching, Schön-Klinik).

In Denn's Biomarkt unweit der Geiselgasteigstraße finden sich nicht nur biologische Produkte. Vieles stammt auch von regionalen Landwirten und Bio-Bäckereien.

### GEISELGASTEIGSTR. 22, 81545 MÜNCHEN

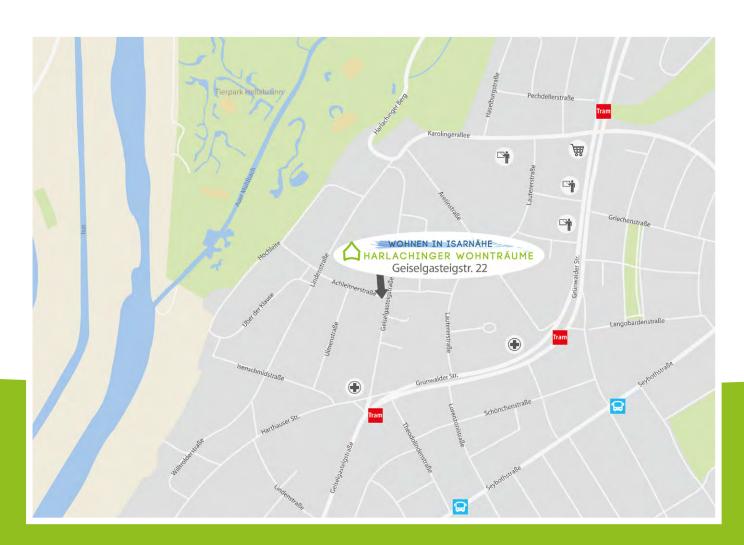
### IDEALE LAGE ZWISCHEN ZENTRUM UND NATUR











## DIE NÄHERE UMGEBUNG

Ca. 4 Gehminuten entfernt vom Theodolindenplatz. Von hier fahren die Tramlinien 15 und 25 zur U-Bahn-Haltestelle Wettersteinplatz U1

Der Bus 139 bringt Sie in nur wenigen Minuten zum Mangfallplatz, ebenfalls U1

Der Münchner Süden bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert

Schöne Lage am Isarauen-Hochufer: Ihre Auszeiten in der Natur

Der Flaucher in direkter Umgebung lädt zu entspannten Spaziergängen ein

Nur 1 km zum Tierpark Hellabrunn - Spaß für die ganze Familie

Naherholungsgebiet Perlacher Forst in direkter Umgebung

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Menterschwaige - einer von Münchens ältesten Gutshöfen und beliebter Biergarten

Im Sommer gemeinsam mit der Familie im Maria-Einsiedel-Bad entspannen

4 km entfernt kann man in den Bavaria Filmstudios einmal hinter die Kulissen schauen oder eine der vielen Fernsehshows live erleben

# GEISELGASTEIGSTR. 22, 81545 MÜNCHEN IHR NEUES ZUHAUSE VON OBEN



DIE FREIFLÄCHENPLANUNG



### DIE RICHTIGE WAHL FÜR IHR ZUKÜNFTIGES ZUHAUSE

In der Stadt und doch im Grünen. In einem gewachsenen Stadtbild am Isarhochufer errichten wir für Sie attraktive und niveauvolle Wohnungen, von individuellen 1-Zimmer-Appartments bis hin zur geräumigen und familienfreundlichen 5-Zimmer-Wohnung mit vielen außergewöhnlichen Details. Wohnungsgrößen von rund  $43\text{m}^2$  bis  $141\text{m}^2$  (die Wohnflächen spiegeln übrigens Fertigmaße, nicht Rohbaumaße wider) bieten vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten.

# EGAL OB SINGLES, PAARE ODER FAMILIEN, DIESE MODERNE UND ZEITGEMÄSSE IMMOBILIE WIRD IHREN ANSPRÜCHEN GERECHT WERDEN.

Pfiffige Grundrisse mit Platz für Ihre Ideen, West-Terrassen und Balkone sowie gößtenteils bodentiefe Fenster sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und verleihen Ihrem neuen Zuhause Charme, Helligkeit und moderne Funktionalität. Die Fassadengestaltung mit einem farblich abgestimmten architektonischem Konzept unterstreicht dabei die Wertigkeit unseres Angebotes.

#### WOHNEN MIT BLICK AUF MORGEN, QUALITÄT SETZT SICH DURCH.

Die Bauausführung erfolgt in der bewährten RÜBA Qualität mit einer werterhaltenden, soliden und gesunden Bauweise. Die vielen wohnfreundlichen Details sorgen für einen behaglichen Komfort Tag für Tag. So sind die Wohnungen größtenteils nach Westen ausgerichtet und verfügen im gesamten Wohnbereich über eine angenehme Fußbodenheizung.

Einen Wohnkomfort der besonderen Art bietet eine Smart-Home-Verkabelung, mit der Sie Licht, elektrische Rollläden und andere Ausstattungselemente steuern können. Die dezentrale Lüftung führt zu einem gesunden Luftaustausch in Ihrer Wohnung. Weitere Ausstattungsdetails wie Lichtvouten und Downlights in den Fluren, verklebtes Landhausdielen-Parkett, Videogegensprechanlage, etc. runden unser wertiges Angebot ab.

Unser neues Bauvorhaben "Harlachinger Wohnträume, wohnen in Isarnähe" überzeugt durch Individualität und Qualität, und gibt Ihnen das gute Gefühl die richtige Wahl für Ihr zukünftiges Zuhause getroffen zu haben.







### **GUT ZU WISSEN!**

Diese hier aufgeführten, und alle anderen Ausstattungsdetails, entnehmen Sie bitte der beigefügten Baubeschreibung.

Wir freuen uns auf Sie und beraten Sie gerne!



### STARKE ARGUMENTE AUF DEN PUNKT GEBRACHT:

- Wohnungen größtenteils nach Westen ausgerichtet
- Wohnflächen spiegeln Fertigmaße, nicht Rohbaumaße wider
- Anspruchsvolle Fassadengestaltung mit durchdachtem Farbkonzept
- Privatgärten, Westterrassen + Balkone





- Landhausdielen-Parkett in allen Wohnräumen
- Bodengleiche Duschen, wo geplant
- Angenehme Fußbodenheizung, betrieben durch umweltschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Alle Rollläden elektrisch
- Smart-home Verkabelung (auf KNX Basis)
- Downlights und Lichtvoute in Fluren
- Wohnungstüren mit verdeckten Bändern und Magnetfallenschloß
- dezentrale Wohnraumlüftung
- **√** Video-Gegensprechanlage
- Vorrüstung für Elektro-Auto-Ladestation in TG



# RÜBA

#### **UNSERE REFERENZEN**

Unsere Erfahrung stützt sich auf die Planung und den Bau einer Vielzahl an Eigentumswohnungen, sowie Doppelhaushälften und Büroflächen. Nachfolgend ein kleiner Auszug aus den von uns umgesetzten Bauvorhaben.



München-Thalkirchen
Am Isarkanal 18
Neubau einer Eigentumswohnungsanlage mit 7 Wohneinheiten.
Fertigstellung 2009



Dachau Etzenhausener Str. 6-14 c Eigentumswohnungslanlagen mit insgesamt 89 Neubau und 13 kernsanierten Wohnungen. Fertigstellung 2012-2015



München-Perlach Unterbiberger Str. 56+56a Neubau einer Eigentumswohnungsanlage mit 13 Wohnungen, aufgeteilt auf 2 Häuser. Fertigstellung 2013



München-Moosach Triebstraße 6 + 6a Neubau einer Eigentumswohnungsanlage mit 16 Wohneinheiten. Fertigstellung 2017



Freising
Am Schwimmbad 2a-c
Eigentumswohungslanlage mit 5
Neubau- und 23 kernsanierten
Wohnungen. Fertigstellung 2017



München-Forstenried Stäblistr.32-32b/Filchner Str.103 Neubau von 4 real geteilten Reihenhäusern. Fertigstellung 2018

#### IHRE ZUVERLÄSSIGEN PARTNER:

BAUTRÄGER: **PUBA** 

RÜBA WOHNTRÄUME GMBH & CO. KG Zirler Straße 32 • 81377 München Tel. 089 72 44 907 0 • Fax 089 72 44 907 29 info@rueba.com • www.rueba.com

Unser Ziel ist es, den schwierigen Spagat zwischen attraktiven Preisen, interessanter Architektur und hochwertiger Qualität optimal zu schaffen.
Besonderen Wert legen wir darauf, durch gut geschnittene und individuelle Grundrisse sowie eine solide Ausführung unseren Kunden eine angenehme Wohnatmosphäre zu bieten.

Als Familienunternehmen geht es uns darum, uns auf nur wenige Projekte gleichzeitig zu konzentrieren, um durch persönliche Betreuung eine hohe Kundenzufriedenheit zu erreichen. Nähere Informationen erhalten Sie unter: www.rueba.com

**ARCHITEKTUR:** 

Peter Mersi

Architekt Peter Mersi Leitzachstr. 15 81547 München Tel. 089 646 779 Fax 089 642 802 35

**BAUBEGLEITUNG:** 



gbp rümmele gmbh gesamtheitliche bauplanung Zirler Straße 32 • 81377 München Tel. 089 7145 028 • Fax 089 7145 438



AMPERLAND IMMOBILIEN OHG Industriestraße 51 • 82194 Gröbenzell info@amperland.de • Fax 0 81 42 46 96 77 www.amperland.de

#### INFO-TELEFON 0814246966

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und beraten Sie gerne ausführlich.