



Exposé

WOHNEN UND LEBEN AM WÄCHTERHOF

Entdecken Sie moderne 2-4 Zimmer Neubauwohnungen,
mit Aufzug und Tiefgarage, in einer attraktiven und idyllischen Lage von
Höhenkirchen-Siegertsbrunn.





Inhaltsverzeichnis

- 01 Inhaltsverzeichnis
- 02 Überblick
- 04 Unsere Vision.
- 06 Gründe für Ihre Traumwohnung
- 07 Der Bauträger
- 08 Die Lage
- 09 Perfekt zugeschnittene Wohnungen
- 10 Ein Projekt. Drei Mehrfamilienhäuser.
- 12 Ihre Ansprechpartnerin
- 13 Haftungshinweis

ENTDECKEN SIE MODERNE NEUBAUWOHNUNGEN IN EINER ATTRAKTIVEN UND IDYLLISCHEN LAGE VON HÖHENKIRCHEN- SIEGERTSBRUNN.

Die stilvollen 2-4 Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnflächengröße von circa 41-110 m² bieten nicht nur viel Platz, sondern auch einen durchdachten Grundriss, der modernes Wohnen perfekt umsetzt. Realisiert wird das Neubauprojekt in drei Bauabschnitten und bietet eine perfekte Kombinationen aus Wohn- und Gewerbeflächen.

ÜBERBLICK

3 MEHRFAMILIENHÄUSER.
32 WOHNEINHEITEN MIT
TIEFGARAGE UND AUFZUG
SOWIE GEWERBEFLÄCHEN IM EG VON HAUS 3

Objektart	Etagenwohnungen
Kaufpreis	ab 395.500,- €
Wohnfläche	41-110 m ²
Zimmer	2-4
Baujahr	2024
Objektzustand	Neubau
Käuferprovision	Keine zusätzliche Käuferprovision
Balkon/Terrasse	Ja
Barrierefreier Zugang	Ja
Baubeginn bereits erfolgt	Ja
Garantierte Fertigstellung	Ja



UNSERE VISION. UNSER NEUBAUPROJEKT. UND IHR NEUES ZUHAUSE.

Unsere Vision als Bauträgers ist es, in einer charmanten Gemeinde im Münchner Umland, die durch ihre perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbanem Leben besticht, drei Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen, Gewerbeflächen und einer Tiefgarage zu erbauen.

Die Mehrfamilienhäuser beinhalten drei verschiedene Wohnungsarten/-größen. Hierbei handelt es sich um 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 41-110 m².

Durchdachte Grundrisse bieten eine hohe Lebensqualität und eignet sich ideal für Alleinstehende, Paare, Familien und Naturliebhaber. Eine besondere Berücksichtigung findet die Tatsache, dass Sie auch im Alter noch entspannt und beruhigt in den eigenen vier Wänden leben können. Alle Wohnungen sind seniorengerecht gebaut und mittels Personenaufzug gelangen Sie problemlos in Ihre Wohnung.

Die Wohnungen verfügen über viel Platz und jeweils ein (oder zwei-drei) Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich und einem Badezimmer. Die hochwertigen Badezimmer sind allesamt mit einer bodenebenen Dusche, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet - die 3-, und 4-Zimmerwohnungen darüber hinaus noch zusätzlich mit einer Badewanne. Im Keller befindet sich der Waschraum. Einige Wohnungen sind zusätzlich noch mit einem Abstellraum ausgestattet.



Helle, großzügige Räume mit große Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohnklima.

Genießen Sie Ihren Balkon, Ihre Dachterrasse oder Ihren Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Alle Wohnungen sind mit Glasfaser ausgestattet. Somit bietet sich diese auch für das Arbeiten im Homeoffice an.

Beheizt werden die Wohneinheiten über eine Fußbodenheizung, welche über eine Luft-/Wärmepumpe befeuert wird und eine PV-Anlage wird zusätzlich errichtet. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung und dreifachverglaste Fenster sorgen für ein angenehmes und gesundes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für bequemen und sicheren Parkraum. Ebenso die vielen Park- und Unterstellmöglichkeiten für Ihr Fahrrad.

Fassadenbegrünung und ein gelebter Artenschutz mit bienenfreundlichen Pflanzen, Bäumen und Sträucher sowie auch ein Spielplatz am Grundstück runden das Neubauprojekt perfekt ab.

Der qualitativ hohe, energieeffiziente Baustandard und die hochwertige Ausstattung, im Bezug auf die verwendeten Materialien, machen diese Objekte und Wohneinheiten zu einer zukunftsicheren Investition, sowohl für Vermieter als auch für den Eigennutzer.

Weiterhin erwähnenswert ist, dass wir bereits eine Hausverwaltung beauftragt haben und Sie somit ein Rundum-Sorglos-Paket erhalten.



**WIR FREUEN
UNS DARAUF,
IHNEN IHR NEUES
ZUHAUSE
VORZUSTELLEN!**

GRÜNDE FÜR IHRE TRAUMWOHNUNG

AM WÄCHTERHOF

Die perfekte Lage

- S-Bahn-Linie S7, mehrere Buslinien und eine optimale Anbindung zur Autobahn, wodurch München in nur ca. 15 Min. mit dem Auto erreichbar ist.
- Heimatverbunden: dörflich und urban
- Einkaufsmöglichkeiten, sowie Schulen und Kindergärten fußläufig erreichbar
- Tiefgaragen & Außenstellplätze

Der günstige Kaufpreis

- Hohes Abschreibungspotenzial
- Auf Wunsch Beratung unseres unabhängigen Finanzierungsberaters

Rundum Sorglos Paket auch nach Ihrem Einzug

Erstbestellung einer regionalen Hausverwaltung

Das grüne Konzept

- Fassadenbegrünung durch regionalen Landschaftsarchitekten
- Gelebter Artenschutz mit bienenfreundlichen Pflanzen, Sträucher und Bäumen
- Außenstellplätze für Fahrräder

Die verschiedenen Generationen

- Wohnungen für Jung & Alt
- Personenaufzug
- Altersgerechte, barrierefreie Wohnungen
- Spielplatz am Grundstück

Die beste Energieeffizienz

- Klimafreundlich mit niedrigen Energiekosten wegen Energieklasse A+
- Luft/Wasser Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage

Die Erfahrung & das Vertrauen in uns

- Die Monaco Generalbau GmbH steht für Zuverlässigkeit und Qualität für Ihre Kunden
- Langjährige, zufriedene Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksfirmen

DER BAUTRÄGER. MONACO GENERALBAU GMBH.

Wir, die Monaco Generalbau GmbH sind ein Bauträgerunternehmen, das sich auf die Realisierung hochwertiger Wohn- und Gewerbeprojekte im östlichen und südlichen Speckgürtel von München spezialisiert hat. Seit der Gründung im Jahr 2012 haben wir eine Vielzahl an erfolgreichen Bauprojekten in dieser Region umgesetzt und uns als zuverlässiger Partner für anspruchsvolle Bauvorhaben etabliert.

Wir pflegen eine enge & langjährige Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben und können diese mit Überzeugung weiterempfehlen.



DIE LAGE. HÖHENKIRCHEN-SIEGERTSBRUNN.

HÖHENKIRCHEN-SIEGERTSBRUNN. EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN!

Höhenkirchen-Siegersbrunn ist eine lebendige und zugleich ruhige Gemeinde im Süden von München, die sich durch ihre hohe Lebensqualität und eine ausgewogene Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe auszeichnet.

Höhenkirchen-Siegersbrunn liegt im südlichen Landkreis München und befindet sich etwa 17 Kilometer südöstlich des Münchner Stadtzentrums. Die Gemeinde ist eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Voralpenlandes und grenzt an benachbarte Orte wie Ottobrunn, Hohenbrunn und Aying. Die Ortschaft erfreut sich wachsender Beliebtheit, insbesondere bei Familien und Berufspendlern, die Wert auf eine harmonische Wohnumgebung legen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen.

Die Gemeinde bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einem gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz. Der S-Bahn-Anschluss (Linie S7) sorgt für eine schnelle und bequeme Verbindung in die Münchner Innenstadt, die in etwa 25 Minuten erreichbar ist. Für Autofahrer ermöglicht die Anbindung an die Autobahn eine rasche Erreichbarkeit von München sowie umliegenden Städten und Gemeinden.

Höhenkirchen-Siegersbrunn verfügt über ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf mühelos decken. Von Supermärkten und kleinen Fachgeschäften bis hin zu Bäckereien und Metzgereien ist alles vorhanden, was das Einkaufen angenehm und praktisch gestaltet. Ergänzt wird das Angebot durch Apotheken, Drogerien und weitere Dienstleister, die den Alltag unkompliziert gestalten. Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl an niedergelassenen Ärzten, Zahnärzten und Fachärzten gesichert, wodurch die Gesundheitsvorsorge auf kurzen Wegen gewährleistet ist. Hinzu kommen mehrere Apotheken, die eine umfassende Versorgung bieten.

Familien profitieren von einer breiten Auswahl an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Die Gemeinde beherbergt zwei Grundschulen mit Ganztagsangeboten: die Sigoho-Marchwart-Grundschule und die Erich Kästner Grund- und Mittelschule. Letztere bietet neben der Grundschule auch eine Mittelschule mit verschiedenen Abschlüssen und einem Mittlere-Reife-Zug an. Für weiterführende Bildung steht das Gymnasium Höhenkirchen-Siegersbrunn zur Verfügung, das sowohl einen naturwissenschaftlich-technologischen als auch einen musischen Zweig anbietet. Diese Einrichtungen gewährleisten ein umfangreiches Bildungsangebot für Kinder aller Altersstufen.

Die Gemeinde legt großen Wert auf ein familienfreundliches Umfeld, was sich in zahlreichen Spielplätzen, Sportanlagen und Vereinen widerspiegelt, die für Jung und Alt vielfältige Freizeitmöglichkeiten bereithalten.

Für Erholungssuchende und Naturliebhaber bietet Höhenkirchen-Siegersbrunn eine malerische Umgebung mit weitläufigen Wäldern, Wiesen und einem gut ausgebauten Netz an Rad- und Wanderwegen. Diese laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Ausflügen ein. Zudem sorgen verschiedene kulturelle und saisonale Veranstaltungen für ein lebendiges Miteinander und stärken den Gemeinschaftssinn.

Insgesamt vereint Höhenkirchen-Siegersbrunn die Vorzüge einer ruhigen, naturverbundenen Wohnlage mit der unmittelbaren Nähe zu München. Hier finden Sie eine Immobilie, die Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause bietet, sondern auch den idealen Standort, um das Beste aus beiden Welten zu genießen: die Beschaulichkeit einer freundlichen Gemeinde und die Annehmlichkeiten der bayerischen Landeshauptstadt.

Hier finden Sie Ihre *passende* Wohnung, die *perfekt* für Sie zugeschnitten ist!

Wir bauen 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen.
Wahlweise mit Terrasse oder Balkon.
Sie entscheiden!

2-Zimmer Wohnungen



3-Zimmer Wohnungen



4-Zimmer Wohnungen



EIN PROJEKT. DREI MEHRFAMILIENHÄUSER.

In unserem Neubauprojekt "Wohnen und Leben Am Wächterhof", entsteht ein modernes Wohnensemble bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohneinheiten, die Wohnungsgrößen von 41 bis 110 m² umfassen. Zum Erwerb stehen 2-, 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit Balkon oder Terrasse bereit, sowie zahlreiche Tiefgaragenstellplätze.

Haus 1 wird mit sieben Wohneinheiten ausgestattet. Haus 2 umfasst insgesamt elf Wohneinheiten, während Haus 3 mit vierzehn Wohneinheiten realisiert wird. Im Erdgeschoss von Haus 3 sind darüber hinaus Gewerbeflächen für Büros, Praxen etc. sowie eine Kindertagesstätte mit zwei Gruppen vorgesehen.

Der Baubeginn ist bereits erfolgt und wir freuen uns, dass im Dezember 2024 bereits die ersten EigentümerInnen & MieterInnen einziehen.



HAUS 1



HAUS 2



HAUS 3



Drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 32 Eigentumswohnungen und zahlreichen Tiefgaragenstellplätzen, stehen für Sie zum Erwerb bereit. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit Gewerbeflächen zu erwerben.

Für detaillierte Beschreibungen, sowie Grundrisse zu den einzelnen Gebäuden und deren Wohnungen haben wir ergänzende Exposés für Sie vorbereitet.

Gerne stellen wir Ihnen diese zur Verfügung.

SICHERN SIE SICH DIREKT DIE WOHNUNG, DIE IHR INTERESSE WECKT UND PERFEKT FÜR SIE ZUGESCHNITTEN IST!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Ines Godl

Immobilienmaklerin IHK & Immobilienverwalterin IHK

0160 35 20 592

08636 9876 -20

i.godl@monacogeneralbau.de

www.monaco-generalbau.de

Jetzt informieren!
Scannen Sie den QR-
Code für weitere
Informationen.



„Ich freue mich, Sie bald persönlich kennenzulernen!“

HAFTUNGSHINWEIS



Sämtliche Angaben, Grundrisse und Illustrationen in dieser Broschüre dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den Planungsstand dar. Die zeichnerische Darstellung der Perspektive und der Fassaden sowie deren Farbgestaltung sind nicht verbindlich. Änderungen, u. a. aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen, insbesondere auch im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen und Preisangaben sowie die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben, bleiben daher vorbehalten. Die Grundrisse sind insbesondere nicht als Grundlage für die Möblierung geeignet. Dargestellte Möblierungen und Einbauten sind beispielhaft und gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Die Abbildungen zeigen teilweise Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung nur nach vorheriger Absprache gegen Mehrkosten erhältlich sind. Für die Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgeblich. Diese Broschüre stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.



*SCANNEN SIE DEN
QR-CODE*

UND SICHERN SIE SICH **NOCH HEUTE**
IHRE EIGENTUMSWOHNUNG.