



Exposé - HAUS 2 - Fertigstellung circa Frühjahr 2026

Wächterhofstr. 2

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.

ÜBERBLICK

Mehrfamilienhaus Nr. 2
11 Wohneinheiten mit
Tiefgarage und Aufzug

Objektart	Etagenwohnungen
Kaufpreis	ab 466.300,- €
Wohnfläche	45-72 m ²
Zimmer	2-3
Baujahr	2025
Objektzustand	Neubau
Käuferprovision	Keine zusätzliche Käuferprovision
Balkon/Terrasse	Ja
Barrierefreier Zugang	Ja
Baubeginn bereits erfolgt	Nein
Garantierte Fertigstellung	Ja

Die stilvollen 2-4 Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnflächengröße von circa 45 - 72 m² bieten nicht nur viel Platz, sondern auch einen durchdachten Grundriss, der modernes Wohnen perfekt umsetzt.



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.

Das Mehrfamilienhaus in der Wächterhofstr. 2, beinhaltet elf Eigentumswohnungen in drei verschiedenen Wohnungstypen. Hierbei handelt es sich um 2- bis 3-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 45-72 m². Auf Wunsch können auch zwei nebeneinanderliegende Wohnungen zu einer 4 bis 5-Zimmer Wohnung realisiert werden.

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 mit jeweils einem Schlafzimmer, teils 1-2 Kinderzimmer/Büros, einem großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich, einem Badezimmer sowie einem Kellerraum.

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 und einem Abstellraum. Im Keller befindet sich der Waschraum sowie der Zugang zum Tiefgaragenstellplatz.



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 zukunftssicheren 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!**

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.



HAUS 2 - GRUNDRISSSE

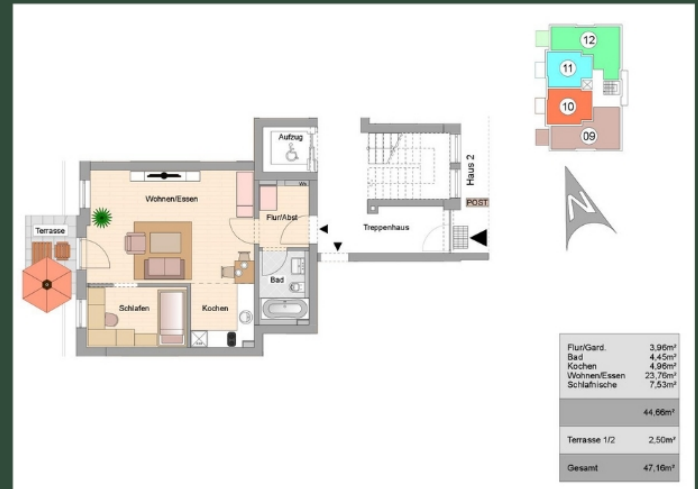
ERDGESCHOSS MIT TERRASSE & GARTEN

Vier Wohneinheiten



Wohnung 09

3-Zimmer-Wohnung
ca. 68 m² Wohnfläche
ca. 115 m² Garten- & Terrassenfläche
711.000.- €



Wohnung 10

2-Zimmer-Wohnung
ca. 84 m² Wohnfläche
ca. 40 m² Garten- & Terrassenfläche
510.000.- €



Wohnung 11

2-Zimmer-Wohnung
ca. 45 m² Wohnfläche
ca. 40 m² Garten- & Terrassenfläche
490.500.- €



Wohnung 12

3-Zimmer-Wohnung
ca. 73 m² Wohnfläche
ca. 140 m² Garten- & Terrassenfläche
742.000.- €

I. OBERGESCHOSS MIT BALKON

Vier Wohneinheiten



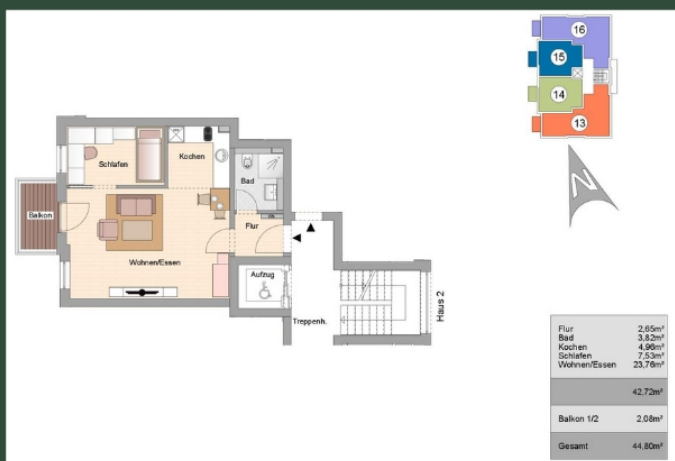
Wohnung 13

3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon
ca. 72 m² Wohnfläche
702.500.- €



Wohnung 14

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon
ca. 47 m² Wohnfläche
486.200.- €



Wohnung 15

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon
ca. 45 m² Wohnfläche
466.300.- €



Wohnung 16

3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon
ca. 72 m² Wohnfläche
735.400.- €

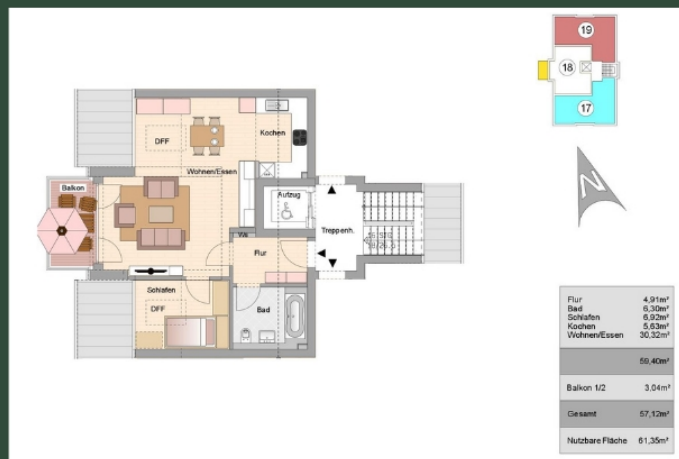
DACHGESCHOSS

Drei Wohneinheiten



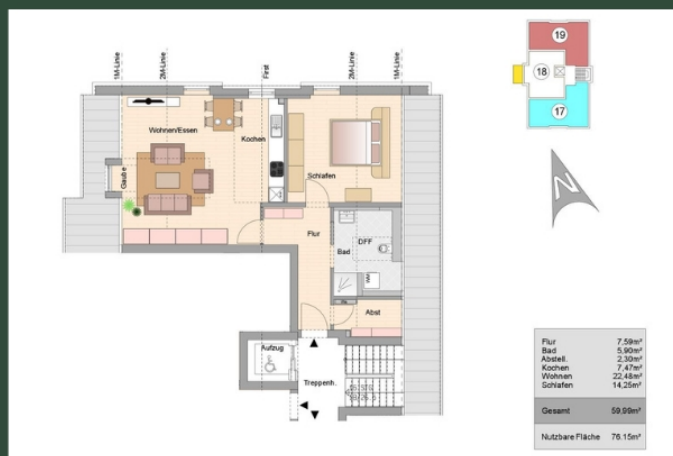
Wohnung 17

2-Zimmer-Wohnung
ca. 59 m² Wohnfläche
647.500.- €



Wohnung 18

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon
ca. 57 m² Wohnfläche
642.500.- €



Wohnung 19

2-Zimmer-Wohnung
ca. 60 m² Wohnfläche
638.900.- €

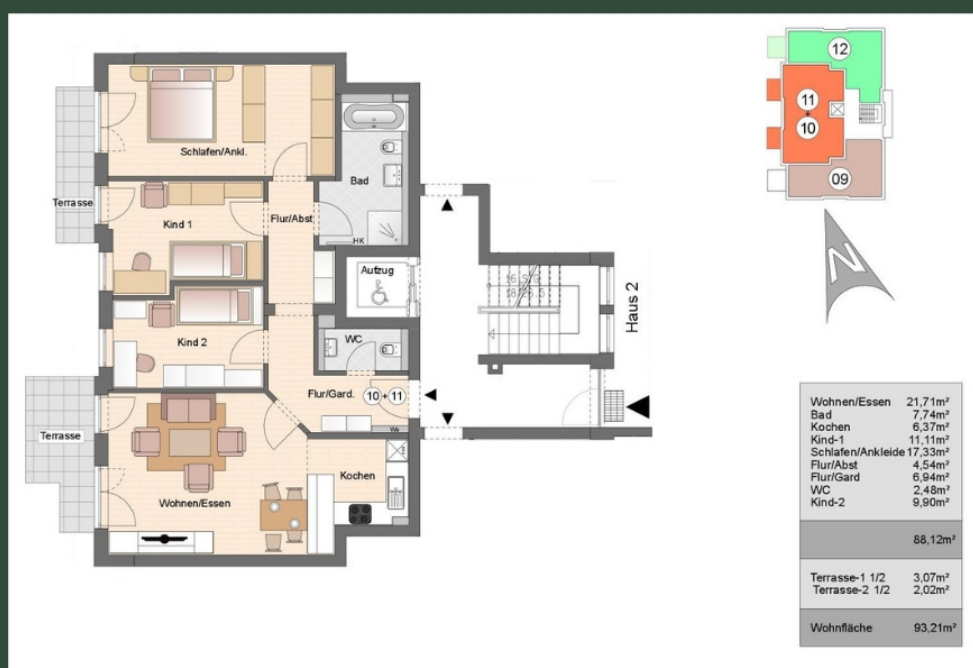
ZUSAMMENFÜHRUNG ZWEIER KLEINERER WOHNEINHEITEN ZU EINER GROSSZÜGIGEN WOHNUNG

Ein Beispiel für die Realisierung von zwei kleineren Wohneinheiten zu einer größeren Einheit könnte die Zusammenlegung zweier 2-Zimmer-Wohnungen oder einer Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnung sein.

Im Zuge der baulichen Anpassung werden Kinderzimmer und/oder Büroräume realisiert und ein Gäste-WC erschaffen. Durch diese Maßnahme entsteht eine größere, funktionale Wohneinheit, die beispielsweise für Familien oder Paare geeignet ist, die mehr Platz benötigen.

Gerne passen wir Ausstattung, Grundrisse und Sonderwünsche* an Ihre persönlichen Bedürfnisse und Vorlieben an. Hierzu und zu vielen weiteren Themen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

*Etwaige Mehrkosten hierdurch sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Wohnung 10+11

4-Zimmer-Wohnung
ca. 93 m² Wohnfläche
ca. 80 m² Garten- und Terrassenfläche
980.000.- €



TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE:

Zum Verkauf stehen Ihnen zahlreiche Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Die Kosten für die Tiefgaragenstellplätze liegen in einem Preisrahmen von 26.500 bis 29.500 € und sind zusätzlich zum Kaufpreis zu entrichten.

Die Entscheidung über die Anzahl der benötigten Tiefgaragenstellplätze liegt in Ihrem Ermessen. Nach Verfügbarkeit, können Sie Ihren Stellplatz frei wählen.

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 AUSGEWÄHLTE
EIGENTUMSWOHNUNG.*