



Kaufpreis  
**848.000 €**

Wohnfläche  
**91,42 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

Ihr Ansprechpartner  
**DEMOS Wohnbau GmbH**

DEMOS Wohnbau GmbH  
089/ 231 73 - 0  
info@demos.de

**Flächen & Zimmer**

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Nutzfläche          | 94,6 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche          | 91,42 m <sup>2</sup> |
| separate WCs        | 0                    |
| Zimmer              | 4                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Terrassen           | 0                    |
| Badezimmer          | 2                    |
| Schlafzimmer        | 3                    |

**Preise & Kosten**

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 848.000 € |
|-----------|-----------|

**Ausstattung**

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Küche       |                    |
| Fahrstuhl   | Personen-Fahrstuhl |
| Heizungsart | Zentralheizung     |

**Zustand**

|         |           |
|---------|-----------|
| Alter   | Neubau    |
| Zustand | Erstbezug |

**Objekt-Titel**

Helle 4-Zi.-Whg. mit geschützter Süd-Loggia und 2 Tageslichtbädern, davon 1x en suite

**Objektbeschreibung**

GRÜNFELD steht für stadt- und naturnahes Wohnen, welches die Vorzüge einer Großstadt mit den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten eines Lebens im "Grünen" vereint!

In bevorzugter Lage, am Ortsrand von Feldmoching, entsteht auf einem 80.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein neues Wohnquartier mit vielen Vorzügen: Direkt im Viertel sind zwei Kindertagesstätten, ein Café und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf geplant. Das Quartier überzeugt durch eine lockere Bebauung mit großzügigen Grün- und Freiflächen sowie einem eigenen Park. Zu den Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung zählen gleich drei Seen - und wenn doch einmal die City lockt, erreichen Sie die Innenstadt Münchens dank der nahen U- und S-Bahn-Station Feldmoching in wenigen Minuten.

In dem Wohnquartier entstehen mit GRÜNFELD #3 vielseitige 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit einer hochwertigen Ausstattung und gut durchdachten Grundrissen.

Online-ID:  
UKNVSMR

Objekt-Nr.:  
P2141W-1.2.1



## Lage-Beschreibung

---

### NATUR UND STADT

Schön, wenn die Stadt so nah ist, dass Sie ihren zahllosen Einladungen jederzeit folgen können. Noch besser, wenn Sie das nicht unbedingt müssen. Weil so vieles fürs tägliche Leben und Erleben noch näher ist: Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitlandschaften, Kindergarten oder Schule. GRÜNFELD steht für München mit einem Plus an Erholung - und für Urbanität mit Charme.

### MITTEN IM GESCHEHEN

Eine Fahrt mit der S-Bahn in die Innenstadt führt entlang an Gartensiedlungen, am Fasaneriesee, am Nymphenburger Schlosspark und am Hirschgarten. Wer sich hingegen für das Rad entscheidet, kommt am Lerchenauer See vorbei und durchquert den Olympiapark. So oder so bieten sich Eindrücke und Ausblicke, die zeigen: Die Lage von GRÜNFELD schenkt jeden Tag echten Mehr-Erlebniswert.

### BERATUNG VOR ORT

Unsere Musterwohnung befindet sich in der Lilli-Kurowski-Straße 6 in 80995 München.

Die Zufahrt erfolgt über die Hochmuttinger Straße und ist für Sie beschildert.

Persönliche Beratung durch Ihre Verkaufsberater im Auftrag der DEMOS Wohnbau GmbH:

Samstag von 10:00 bis 13:00 Uhr

Sonntag von 15:00 bis 18:00 Uhr

oder im Rahmen eines individuell vereinbarten Beratungstermins.

Sie erreichen Ihre Verkaufsberater jederzeit persönlich unter der Telefonnummer: 089 / 231 73 200.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Die Eckdaten von "GRÜNFELD 3 - Feldmoching"

- Mit Balkon, Loggia oder Dachterrasse
- Moderne Architektur, vielfältige Grundrisse
- Objekteigene Tiefgarage
- Optionale E-Ladelösung über einen Betreiber möglich
- Aufzüge vom Unter- bis ins oberste Vollgeschoß
- Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz 2020 erfüllt
- Effizienzhaus 55, Energieeffizienzklasse A
- Heizungsart: Fernwärme
- Eigene Infrastruktur im Quartier (Kitas, Park, Nahversorger)

### Ausstattungsdetails

- Parkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Raffstores
- Dezentrales Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Handtuchheizkörper in Bad und Duschbad

Angaben des vorläufigen Energieausweises für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023:

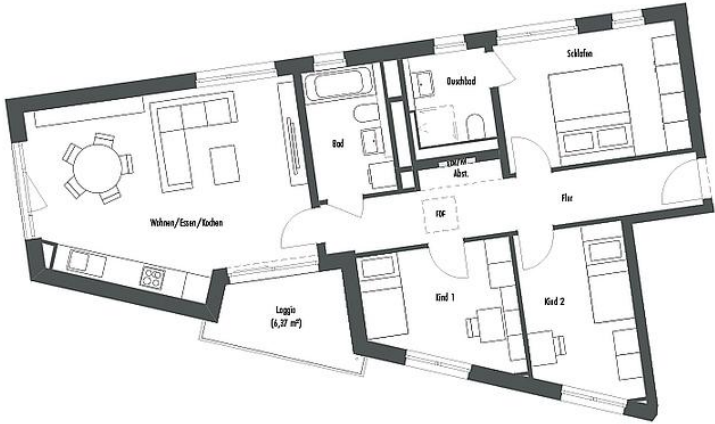
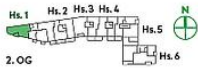
- Art des Energieausweis: Energiebedarfsausweis - Vorschau
- Endenergiebedarf: 49,6 kWh / (m²\*a)
- Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Fernwärme SWM
- Baujahr Gebäude, Wärmeerzeuger gemäß Energieausweis: 2026
- Energieeffizienzklasse: A

Impressionen



WOHNUNG 1.2.1  
Haus 1 | 2. OG | 4 Z. | 91,42 m² Wohnfläche | 96,60 m² nutzbare Fläche

GRÜN=ELD#3  
FELDMÖCHING



| WOHNUNG 1.2.1       | Wfl.     |
|---------------------|----------|
| Wohnen/Essen/Kochen | 30,16 m² |
| Schlafen            | 14,01 m² |
| Kind 1              | 10,29 m² |
| Kind 2              | 10,66 m² |
| Flur                | 11,99 m² |
| Bad                 | 5,93 m²  |
| Duschbad            | 4,18 m²  |
| Abst.               | 1,01 m²  |
| Loggia (1/2)        | 3,19 m²  |
| Gesamt              | 91,42 m² |

FBI = Flachdachfenster nicht öffentlich  
Schleuse  
EVU / HW = Heizungs- und Warmwasseranlage



