



## 81735 München

4-Zi-Whg. mit großem Wohn- u. Esszimmer mit Parkblick,  
2 Tageslichtbäder und Balkon



**949.000 €**

Kaufpreis

**114,55 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**119,98 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**DEMOS Wohnbau GmbH**

DEMOS Wohnbau GmbH

Tel.: +49 89 231 73 200

[anfrage@demos.de](mailto:anfrage@demos.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 114,55 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 119,98 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4                     |
| Schlafzimmer        | 3                     |
| Badezimmer          | 2                     |
| Balkone / Terrassen | 1                     |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 949.000 € |
| provisionspflichtig | ×         |

### Allgemeine Infos

|               |     |
|---------------|-----|
| Gruppennummer | 206 |
|---------------|-----|

### Zustand

|                  |           |
|------------------|-----------|
| alter.alter_attr | Neubau    |
| Zustand          | Erstbezug |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Eckdaten von "ALEXISQUARTIER - Parkside"

- 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 26 m<sup>2</sup> bis ca. 115 m<sup>2</sup>
- Größtenteils mit Balkon, Loggia oder Dachterrasse
- moderne Architektur, vielfältige Grundrisse
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Direkte Zugänge von der Tiefgarage in jedes Haus
- Aufzüge vom Unter- bis ins oberste Vollgeschoß
- Gemeinschaftlicher Dachgarten
- direkt am Quartierspark gelegen
- Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz 2020 erfüllt
- Effizienzhaus 55
- Energieeffizienzklasse A
- Heizungsart: Fernwärme

### Ausstattungsdetails

- Parkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Raffstores
- Dezentrales Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Lichte Raumhöhe bis zu ca. 3,50 m
- Handtuchheizkörper in Bad und Duschbad
- Gehobene Standardausstattung mit Wahlmöglichkeiten in den Bädern, z. B.
- Waschtisch / WC von Laufen
- Fliesen (Boden und Wand) von Villeroy & Boch
- Armaturen von Hansgrohe

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

Art des Energieausweis: Energiebedarfsausweis - Vorschau

Endenergiebedarf: 48,7 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Wärmenetz

Baujahr Gebäude, Wärmeerzeuger gem. Energieausweis: 2028

Energieeffizienzklasse: A



## Beschreibung

In München-Perlach, angrenzend an die Gartenstadt Trudering und den Truderinger Wald, entsteht das ALEXISQUARTIER. Ein neues Wohnviertel mit Eigentumswohnungen und Reihenhäusern sowie einer eigenen Infrastruktur mit Parkflächen, Einkaufsmöglichkeiten, Quartierspromenade und Kinderbetreuungseinrichtungen.

In dem neuesten Abschnitt ALEXISQUARTIER - Parkside, der direkt am Quartierspark liegt, entstehen moderne 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen. Großzügige Fensterflächen zur Parkseite durchfluten die Innenräume mit Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist neben der integrierten Kindertagesstätte der gemeinschaftliche Dachgarten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt.

## Lage

### STADTWOHNEN PLUS ERHOLUNGSWERT

Im Münchner Südosten entwickeln wir mit dem ALEXISQUARTIER ein komplettes Wohnviertel, das heutigen Ansprüchen mehr als nur gerecht wird. Denn es ist nicht nur die zeitgemäß-moderne Architektur, die hier ein attraktives Wohnen ermöglicht. Sondern auch der perfekte Mix aus Alltag und hohem Freizeitwert.

Der Standort ist dafür wie geschaffen: Einerseits die Nähe zur Natur, andererseits der schnelle und unkomplizierte Weg in unsere Bayernmetropole. Und wer sich saftige Wiesen und majestätische Alpen nicht nur auf Postkarten ansehen möchte, ist von hier aus in kürzester Zeit dort, wo andere Urlaub machen.

### ALLES SO NAHE LIEGEND

Großstädter sein und trotzdem wissen, wie sich die Natur anfühlt. Diesen Spagat schaffen nicht viele Orte. Das ALEXISQUARTIER erfüllt genau diese beiden Sehnsüchte. Direkt in der Nähe liegen gleich zwei Oasen der Ruhe und Erholung: der Truderinger Wald und der Ostpark. Und nur eine kurze Autofahrt später ist man am Tegernsee, am Starnberger See oder im üppig grünen Tölzer Land mit dem imposanten Blick auf die Alpen.

Für Kunst und Kultur, zum Shoppen oder einfach mal für eine Nacht im Großstadtdschungel ist aber auch gesorgt! Ob mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Auto oder auch sportlich mit dem Radl ist das Herz von München ideal zu erreichen. Sie sehen - rundherum eine Lage also, die nicht nur verspricht, sondern auch hält, was man sich wünscht.

### BERATUNG VOR ORT

Unsere Musterwohnung befindet sich in der Franz-Heubl-Straße 39 im 5. Obergeschoss in 81735 München.

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.





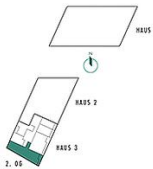
Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

**AQ**  
ALEXISQUARTIER  
Parkside

**WOHNUNG 3.2.6**

Haus 3 | 2. OG | 4 Zimmer  
114,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 119,98 m<sup>2</sup> Nutzfläche

knappgleich/ähnlich:  
Wohnung 3.3.6 | Haus 3 | 3. OG | 4 Zimmer



**AQ**  
ALEXISQUARTIER  
Parkside

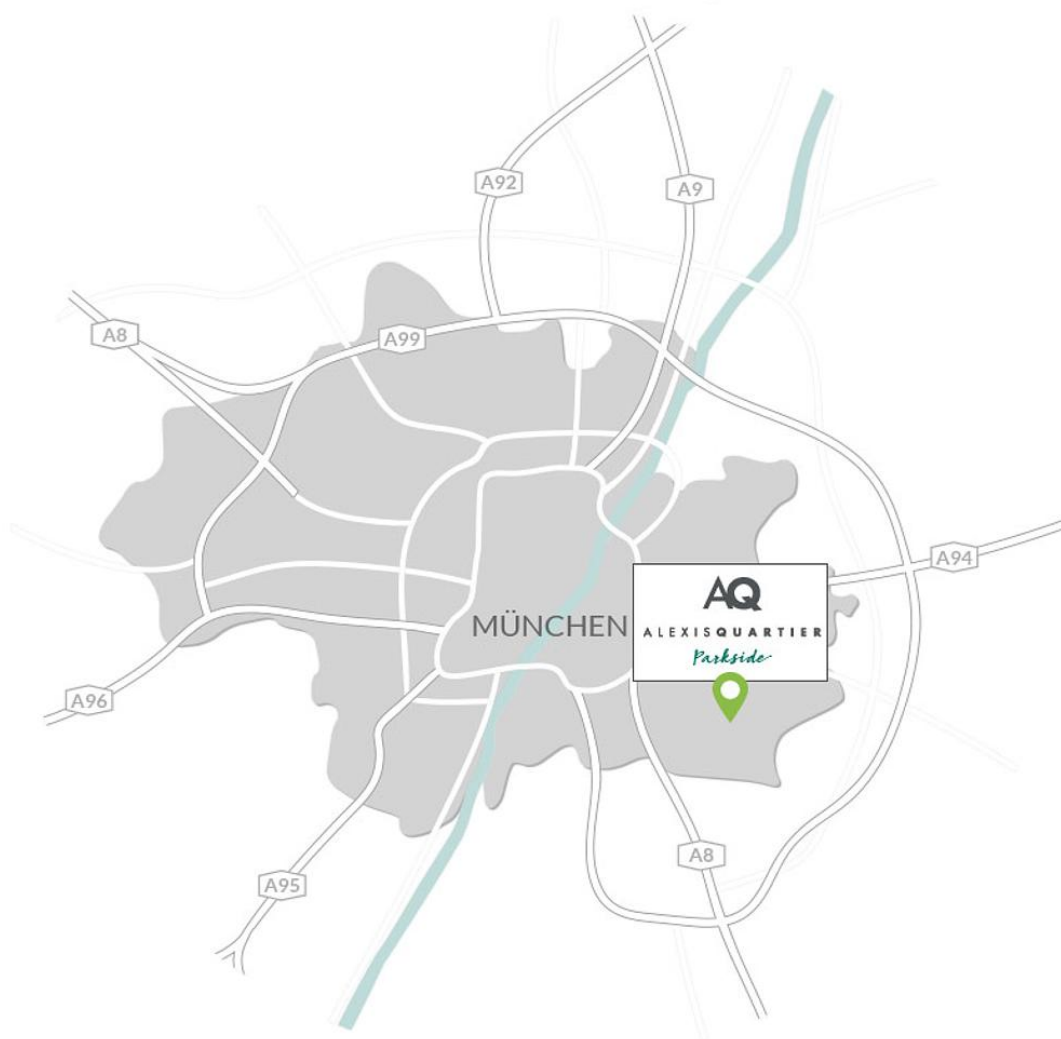
**AQ**  
ALEXISQUARTIER  
Parkside



| Wohnung 3.2.6      | Wfl.                  | nb. Fl.               |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Wohnen/Essen/Essen | 36,03 m <sup>2</sup>  | 36,03 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen           | 17,96 m <sup>2</sup>  | 17,96 m <sup>2</sup>  |
| Kind 1             | 10,18 m <sup>2</sup>  | 10,18 m <sup>2</sup>  |
| Kind 2             | 10,24 m <sup>2</sup>  | 10,24 m <sup>2</sup>  |
| Flur               | 15,66 m <sup>2</sup>  | 15,66 m <sup>2</sup>  |
| Bad                | 9,23 m <sup>2</sup>   | 9,23 m <sup>2</sup>   |
| Durchbad           | 6,86 m <sup>2</sup>   | 6,86 m <sup>2</sup>   |
| BF                 | 1,19 m <sup>2</sup>   | 1,19 m <sup>2</sup>   |
| BF                 | 1,77 m <sup>2</sup>   | 1,77 m <sup>2</sup>   |
| Balkon (1/2)       | 5,43 m <sup>2</sup>   | 10,86 m <sup>2</sup>  |
| Gesamt             | 114,55 m <sup>2</sup> | 119,98 m <sup>2</sup> |

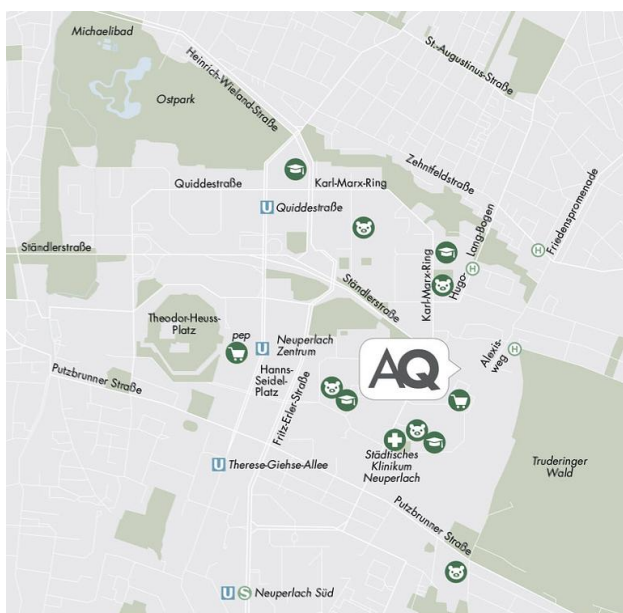


- Sichtlinie
- - - Öffnungsbereich der Sichtschutzverglasung
- ▬ Positionierung Sichtschutzkennlinie geöffnet
- ▬ Sichtschutzverglasung, horizontal
- BF/BF = Kleinspaß und Elektroanschluss





Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Änderungen vorbehalten.



**IHRE DIREKTE UMGEBUNG**

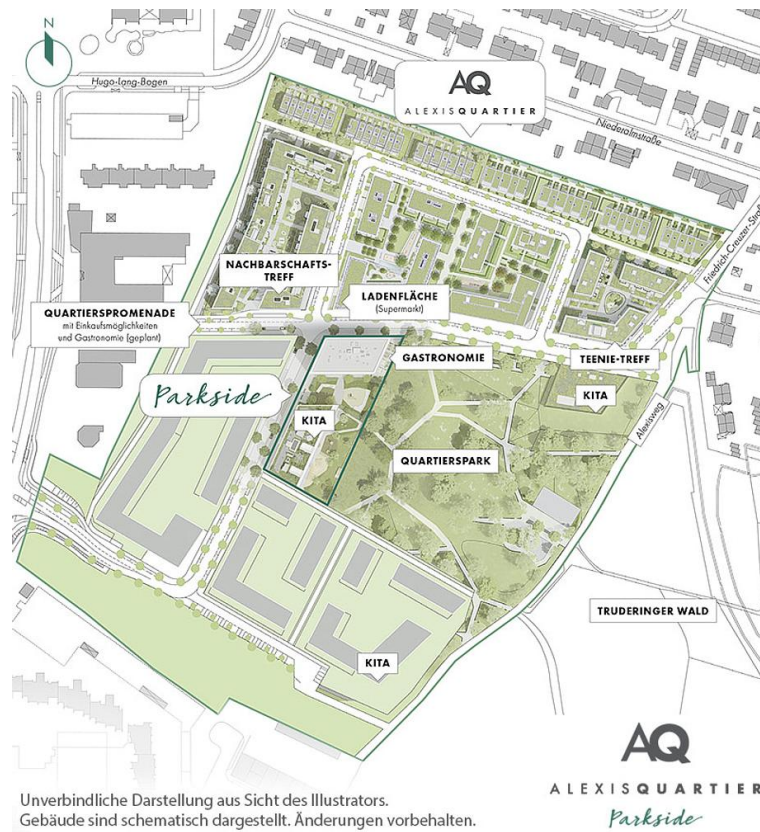
- Einkaufsmöglichkeiten (Discounter, Einkaufs-Center Neuperlach – pep)
- Schulen (Realschule, Grundschule, Gymnasium)
- Städtische Kitas
- Städtisches Klinikum Neuperlach

Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators.  
Änderungen vorbehalten.





Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators.  
Nachbarschaftsflächen sind nur schematisch dargestellt. ©Foto- und Bilderdienst/Gelmann



Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators.  
Gebäude sind schematisch dargestellt. Änderungen vorbehalten.

