



## 81245 München

# 2-Zi-Wohnung mit großen Fensterfronten u. breitem Balkon zum grünen Innenhof



**468.000 €**

Kaufpreis

**47,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**54,51 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**INDUWO Wohnbau GmbH**

INDUWO Wohnbau GmbH

Tel.: +49 89 231 73 200

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	47,8 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	54,51 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	468.000 €
provisionspflichtig	×

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	717
---------------	-----

### Zustand

alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Fahstuhl

Personen-Fahstuhl



## Beschreibung zur Ausstattung

- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Aufzug vom Unter- bis ins oberste Vollgeschoss
- Energieeffizienzklasse A
- Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz 2020 erfüllt
- KfW-Effizienzhaus 55
- Heizungsart: Fernwärme
- Ausstattungsdetails
- Parkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Raffstores
- Dezentrales Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Lichte Raumhöhe von ca. 2,58 m in allen Wohnräumen
- Handtuchheizkörper in Bad und Duschbad
- Gehobene Standardausstattung mit Wahlmöglichkeiten in den Bädern, z. B. Villeroy & Boch, Laufen, Hansgrohe
- Bodengleiche Dusche

Angaben des vorläufigen Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020:

- Art des Energieausweis: Energiebedarfsausweis - Entwurf
- Endenergiebedarf: 44,5 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)
- Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Fernwärme SWM
- Baujahr Gebäude gem. Energieausweis: 2022, Wärmeerzeuger gem. Energieausweis: 2022
- Energieeffizienzklasse: A



## Beschreibung

Lebendig und urban, grün und ruhig, modern und vielfältig: Patio Pasing steht für abwechslungsreiches städtisches Wohnen in stilprägender Hof-Architektur. Mit Patio Pasing entstehen facettenreiche 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen. Jede Wohnung verfügt über eine hochwertige Markenausstattung mit Wahlmöglichkeiten sowie größtenteils über eine großzügige Terrasse, Balkon, Dachterrasse oder über eine geschützte Loggia als "grünes Zimmer" im Freien.

Viel Wert wurde bei der Entwicklung auf die liebevoll gestalteten, großzügigen Grün- und Freiflächen mit Sitz-, Sport- und Spielmöglichkeiten im Inneren des Ensembles gelegt. Das buchstäbliche Highlight bilden dabei die gemeinschaftlichen Dachterrassen, die zum Verweilen und Entspannen einladen.

## Lage

### DIE NEUE STADT

Das Selbstverständnis von Pasing ist nicht das eines Stadtbezirks - sondern jenes der eigenständigen Stadt, die es einmal war.

Es ist ein gutes Gefühl, wenn einige der bekanntesten Ecken Münchens nur eine Viertelstunde mit der S-Bahn entfernt sind. Und es ist beruhigend zu wissen, dass Sie zwar jederzeit in die City können - aber gar nicht müssen. Weil Pasing alles hat, was naturnahe Urbanität ausmacht.

### VON GRÜN UMARMT

Besonderes Augenmerk wurde bei der Planung auf die Grün- und Freiflächen gelegt. Zwischen den Baukörpern mit abwechslungsreichen Innenhöfen befinden sich großzügige Freiflächen und Parks. Mit rund 10 Hektar besteht fast 1/3 des Areals aus Grünflächen.

Besonderes Highlight ist der südliche Landschaftspark mit zahlreichen Spiel- und Verweilflächen. Im Quartierszentrum befindet sich eine 6-zügige Grundschule, zahlreiche Kitas sind im und um das Areal verteilt und für den Bedarf des täglichen Lebens ist u. a. durch Supermärkte und einen Drogeriemarkt gesorgt.

### BERATUNG VOR ORT

Unsere Musterwohnung befindet sich in der Hermine-von-Parish-Straße 96 im 6. Obergeschoss in 81245 München.

Die Durchfahrt durch die Hermine-von-Parish-Straße ist aktuell vom Kreisverkehr aus nicht möglich. Die Zufahrt zur Musterwohnung erfolgt daher vorübergehend von der Paul-Gerhardt-Allee über die Peter-Anders-Straße und deren Verlängerung, die Berduxstraße, bis zur Hermine-von-Parish-Straße 96.

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

Freitag von 16:00 bis 19:00 Uhr

Samstag und Sonntag von 14:00 bis 18:00 Uhr



oder im Rahmen eines individuell vereinbarten Beratungstermins.

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





Vorbereitende  
Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch (und nicht maßstäblich) dargestellt.

**P** Patio  
P A S I N G

**WOHNUNG 4.1.8**

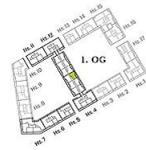
Haus 4 | 1. OG | 2 Zi | 47,80 m<sup>2</sup> Wfl. | 54,51 m<sup>2</sup> Nfl.

Maßstab/Gläubliche:

Wbg. 4.2.8 | Haus 4 | 2. OG | 2 Zi | 47,80 m<sup>2</sup> Wfl. | 54,51 m<sup>2</sup> Nfl.

Wbg. 4.3.8 | Haus 4 | 3. OG | 2 Zi | 47,80 m<sup>2</sup> Wfl. | 54,51 m<sup>2</sup> Nfl.

**P** Patio  
P A S I N G



WOHNUNG 4.1.8	Wfl.	ab. Fl.
Wohnen/ Essen/Kochen	19,69 m <sup>2</sup>	19,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,32 m <sup>2</sup>	12,32 m <sup>2</sup>
Diele	3,42 m <sup>2</sup>	3,42 m <sup>2</sup>
Bad	5,66 m <sup>2</sup>	5,66 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	6,71 m <sup>2</sup>	12,42 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>47,80 m<sup>2</sup></b>	<b>54,51 m<sup>2</sup></b>



- Schiebetür
- Öffnungsrichtung der Schallschutzverglasung
- Ausrichtung Schallschutzverglasung gemessen
- Schallschutzverglasung, feststehend nur zu Reinigungszwecken zu öffnen
- EUV / HV = Heizungs- und Elektroverteilung





