

NEURIED · LANDKREIS MÜNCHEN

Wohnen in Neuried.

4 moderne, großzügige Doppelhaushälften

LAUBENWEG UND GAUTINGER STRASSE · 82061 NEURIED



Inhalt

- 04 Auf einen Blick
- 05 Lage & Umgebung
- 07 Die Häuser
- 11 Ausstattung
- 13 Außenbereiche
- 14 Technik & Energie
- 15 Eckdaten
- 16 Kontakt



Willkommen in Neuried.

In zentraler Lage entsteht ein hochwertiges Ensemble aus vier modernen Doppelhaushälften, die zeitgemäßen Wohnkomfort, durchdachte Grundrisse und eine angenehme Wohnatmosphäre miteinander verbinden.

Die Häuser werden in massiver, monolithischer Bauweise mit hochwärmedämmendem Porenbeton errichtet. Die einschalige Konstruktion verbindet solide Bauqualität mit einem zeitgemäßen Wärmeschutz und schafft damit beste Voraussetzungen für ein behagliches und energieeffizientes Zuhause. Die Gebäude werden nach den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden energetischen Anforderungen des GEG 2024 geplant und ausgeführt.

Mit vier vollwertigen Ebenen, einem Untergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss bieten die Häuser ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot.

Massiv gebaut. Energieeffizient geplant. Großzügig gedacht.

Auf einen Blick.

Gebaut werden insgesamt vier Häuser in Form zweier Doppelhaushälften. Die Häuser 1 und 2 werden vom Laubenweg erschlossen, die Häuser 3 und 4 sind von der Gautinger Straße aus zu erreichen.

Alle vier Häuser verfügen über denselben Grundriss, wobei die Haushälften jeweils spiegelbildlich ausgeführt werden.

Haus 1, 3 und 4 erhalten Fertigdoppelgaragen, Haus 2 erhält einen Carport mit zwei Stellplätzen.

4

DOPPELHAUSHÄLFTEN

ca. 249 m²

NUTZFLÄCHE

5

ZIMMER

4

EBENEN · UG BIS DG

< 40

KWH/(M²·A)
PRIMÄRENERGIEBEDARF

Q2 2027

FERTIGSTELLUNG

Neuried im Porträt.

Neuried liegt im Landkreis München, am südwestlichen Stadtrand der Landeshauptstadt. Die Münchner Innenstadt ist rund 10 km entfernt, der U-Bahnhof Fürstenried West (U3) liegt 1,8 km vom Grundstück.

1,8 km

U3 Fürstenried West

10 km

München
Marienplatz

13 km

Starnberg

38 km

Flughafen München

52 km

Augsburg

72 km

Garmisch-
Partenkirchen



Lage & Anbindung.

- | | | |
|---|----------------------------------|------------------|
| 1 | Bushaltestelle Fichtenstraße | 151 m · 2 Min. |
| 2 | Supermärkte ALDI, REWE, EDEKA | 271 m · 4 Min. |
| 3 | Wald-Kreativ-Kindergarten | 644 m · 8 Min. |
| 4 | Kinderhaus am Maxhofweg | 810 m · 10 Min. |
| 5 | Neurieder Apotheke | 824 m · 10 Min. |
| 6 | Ärtezentrum Forstenrieder Straße | 870 m · 11 Min. |
| 7 | Grundschule Neuried | 872 m · 11 Min. |
| 8 | Kinderhaus an der Zugspitzstraße | 1,0 km · 13 Min. |
| 9 | U-Bahnhof Fürstenried West (U3) | 1,8 km · 22 Min. |



Die Doppelhaushälfte

ERDGESCHOSS

Häuser	4 Doppelhaushälften
Nutzfläche	ca. 249 m²
Zimmer	5
Grundstück	ca. 293 – 320 m²
Ebenen	UG · EG · OG · DG
Bauweise	massiv, Porenbeton
Primärenergiebedarf	< 40 kWh/(m²·a)
Heizung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Stellplätze	2 pro Haus
Fertigstellung	2. Quartal 2027



FLÄCHEN	
Wohnen / Essen / Kochen	47,06 m²
Diele	5,42 m²
WC	1,65 m²
Treppe	4,60 m²
Terrasse	18,51 m²
Summe	ca. 77,24 m²

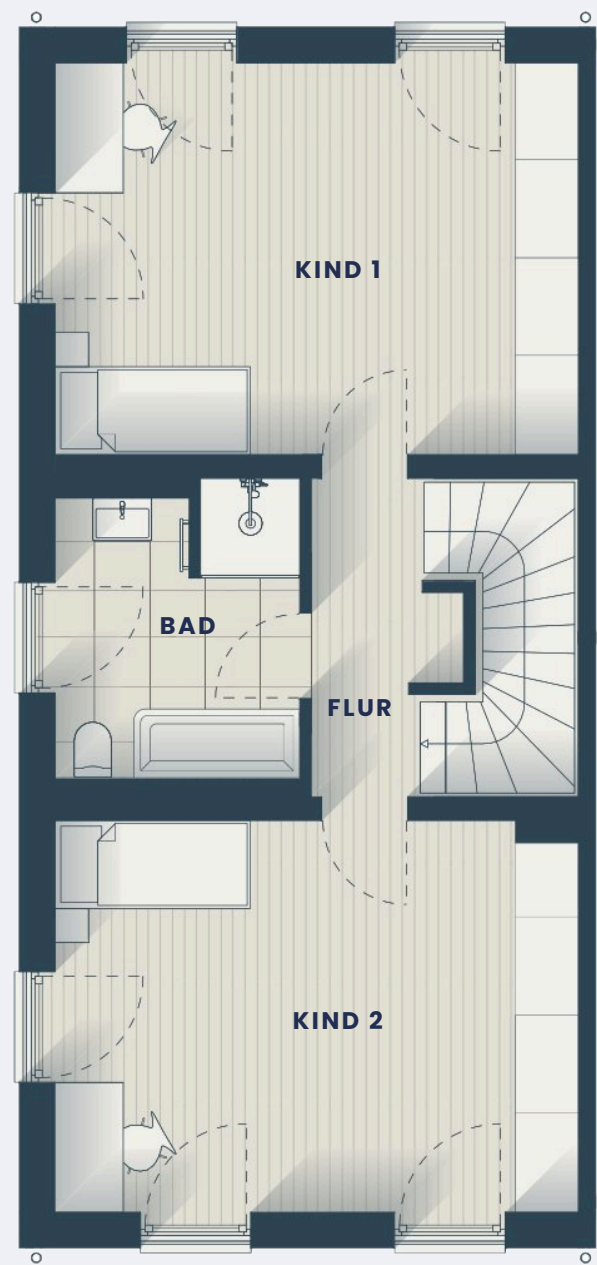
- ✓ Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- ✓ Blickgeschützter, straßenabgewandter Garten
- ✓ Hebe-Schiebe-Element zur Terrasse mit barrierefreiem Austritt

Obergeschoss

KINDER · BAD

Großzügige, helle Kinderzimmer mit eigenem Bad auf der Etage.

- ✓ Zwei Kinderzimmer mit je rund 21 m²
- ✓ Bad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche
- ✓ Bodentiefe Fenster



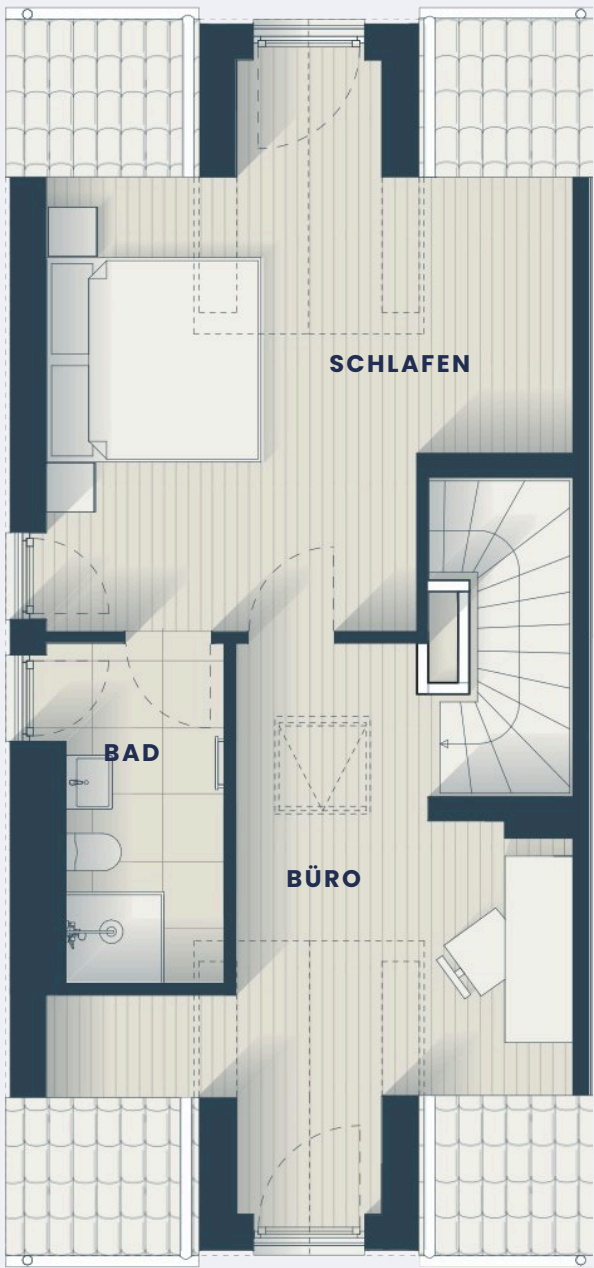
FLÄCHEN	
Kind 1	21,11 m²
Kind 2	21,23 m²
Bad	7,33 m²
Flur	8,44 m²
Summe	ca. 58,11 m²

Dachgeschoss

SCHLAFEN · ARBEITEN · BAD

Ruhiges Schlaf- und Arbeitszimmer in separater Etage mit eigenem Bad.

- ✓ Schlafzimmer mit rund 26 m²
- ✓ Arbeitszimmer mit rund 19 m²
- ✓ Duschbad mit ebenerdiger Dusche



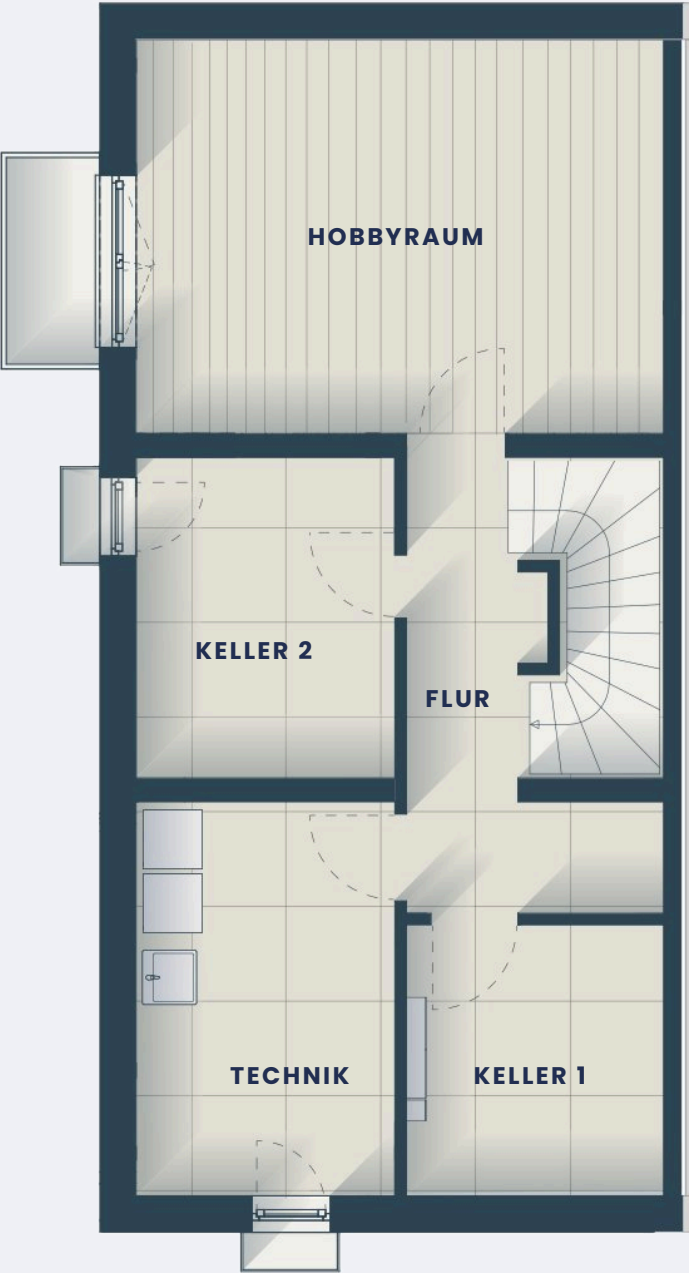
FLÄCHEN	
Schlafen	25,84 m²
Büro	19,02 m²
Bad	5,59 m²
Treppe	4,71 m²
Summe	ca. 55,16 m²

Untergeschoss

HOBBY · KELLER · TECHNIK

Großzügiger und gut belichteter Hobbyraum mit hochwertigem Echtholz-Eichenparkett.

- ✓ Hobbyraum mit großformatigem Fenster und Fußbodenheizung
- ✓ Technikraum mit Waschmaschinenanschluss
- ✓ Zwei weitere Kellerräume



FLÄCHEN	
Hobbyraum (Keller 3)	21,33 m²
Keller 1	7,08 m²
Keller 2	8,45 m²
Technik	10,43 m²
Flur	11,51 m²
Summe	ca. 58,80 m²

Innenräume & Materialien.



01 Eichenparkett

3-Schicht-Fertigparkett als Landhausdiele in Eiche, geölt, vollflächig verklebt.



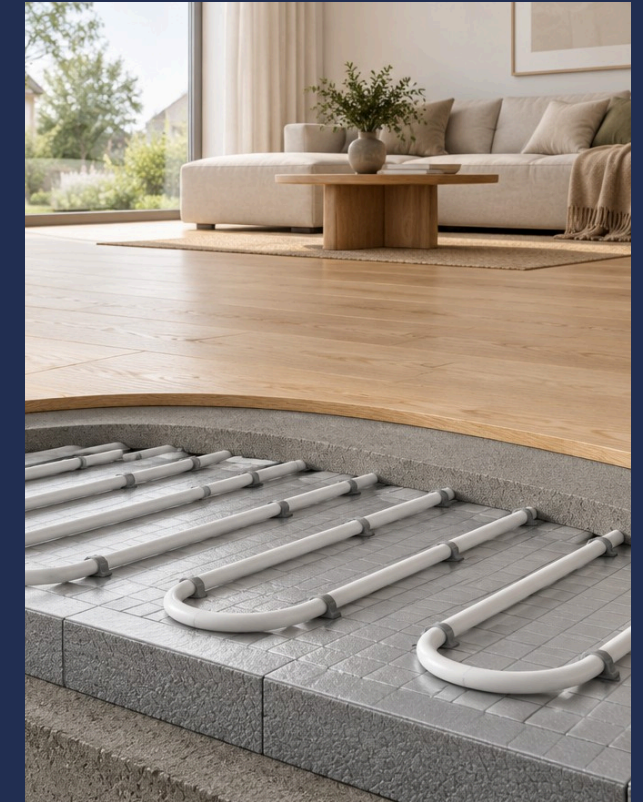
02 Großformatige Fliesen

Hochwertige Boden- und Wandfliesen in Diele, Küche, Gäste-WC und Bädern.



03 Markensanitär

Villeroy & Boch Empora 2.0, Gessi Via Bigli, Hansgrohe Activera S mit Regendusche.



04 Fußbodenheizung

Niedertemperatur-Fußbodenheizung in Erd-, Ober- und Dachgeschoss.



Außenbereiche.



Terrasse

Betonplattenbelag im Format 40 × 60 cm mit Randeinfassung.



Sichtschutz

Gemauerte Sichtschutzwand, ca. 2,20 m hoch, auf ganzer Länge der Terrasse.



Garten

Eingrünung nach Grünflächenplanung, Doppelstab-Mattenzaun ca. 1,00 m, zwei Gartenwasseranschlüsse.



Zugang

Zufahrt und Wege in Betonpflaster, Mülltonnenbox für drei 240-l-Tonnen, Briefkastenanlage.



Technik & Energie.



Wärmepumpe

Luft/Wasser-Wärmepumpe zur Außenaufstellung mit Speichertechnik 300 l und Warmwasser-Zirkulation.



Fußbodenheizung

Niedertemperatur-Fußbodenheizung in allen Wohngeschossen, Kellerflur und Keller 3.



Energieeffizienz

- ✓ Errichtung nach GEG 2024
- ✓ Energiebedarf bewertet mit A+
- ✓ Primärenergiebedarf unter 40 kWh/(m²·a)



Photovoltaik

Kabelvorbereitung für eine PV-Anlage vom Technikraum bis unter die Dachhaut.



E-Mobilität

Starkstromanschluss für eine Wallbox in der Garage bzw. am Carport vorbereitet.



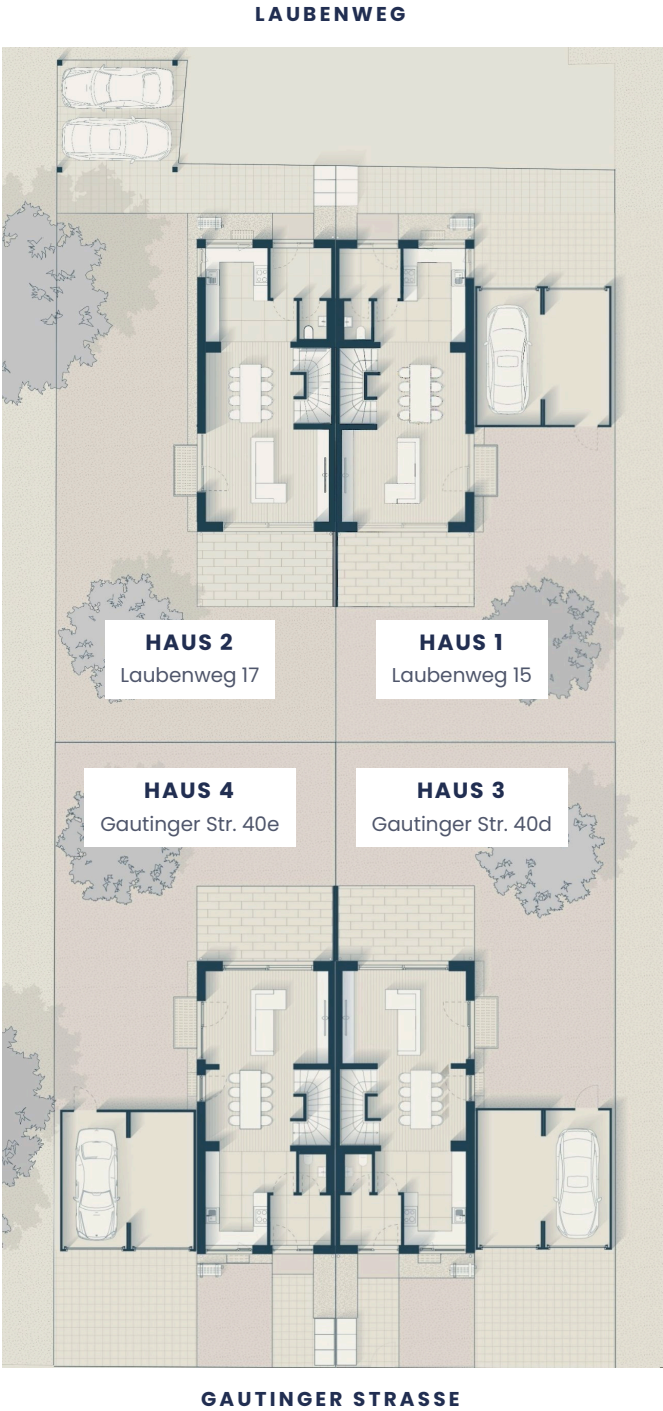
Fenster & Sonnenschutz

Hochwertige Schallschutzfenster (SSK 4) mit Kunststoffrahmen und Aludeckschale in allen Obergeschossen sowie im Hobbyraum. Elektrische Raffstores im EG, elektrische Rollläden im OG und DG.

Eckdaten.

HAUS	ADRESSE	NUTZFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER	EBENEN	STELLPLÄTZE	FERTIGSTELLUNG
Haus 1	Laubenweg 15	ca. 249 m²	ca. 293 m²	5	UG – DG	Doppelgarage	2. Quartal 2027
Haus 2	Laubenweg 17	ca. 249 m²	ca. 319 m²	5	UG – DG	Carport mit zwei Stellplätzen	2. Quartal 2027
Haus 3	Gautinger Str. 40d	ca. 249 m²	ca. 318 m²	5	UG – DG	Doppelgarage	2. Quartal 2027
Haus 4	Gautinger Str. 40e	ca. 249 m²	ca. 320 m²	5	UG – DG	Doppelgarage	2. Quartal 2027

Nutzfläche nach DIN 277 inkl. Terrasse. Alle Angaben ca.





Arnd Walther

Dipl.-Kfm. · Ihr Kontakt

0172 – 822 37 20

a.walther@aumergroup.de

KONTAKT

Ihr neues Zuhause in Neuried.

Vereinbaren Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch – wir beantworten gern Ihre Fragen zu den Häusern, zur Ausstattung und zum Ablauf.

BAUTRÄGER



Aumer Bauträger und Hallenbau GmbH

Gewerbepark B4

93086 Wörth an der Donau

www.aumergroup.de

Bauvorhaben Laubenweg / Gautinger Straße, 82061 Neuried

Alle Maße und Flächen sind Circa-Angaben. Visualisierungen enthalten teilweise Zusatzausstattungen. Wand- und Bodenflächen sind symbolisch dargestellt und können sich noch ändern. Maßgeblich sind die Baubeschreibung und der Kaufvertrag.