

**Nº45**  
**GERSTÄCKER**

PERLACH

## Baustil mit Raum für Individualität

Bauwerke, die Akzente setzen.

Die COREL WOHNBAU ist ein noch relativ junges Unternehmen, das aber auf eine langjährige und erfolgreiche Bauunternehmerstätigkeit zurückblicken kann und die Zukunft entschlossen vor Augen hat. Wir sind ein inhabergeführtes Unternehmen und errichten attraktive, architektonisch anspruchsvolle und durchdachte Wohn-, Gewerbe und Industrieprojekte.

Unsere Bauten sind geprägt von detailgetreuer und nachhaltiger Bauweise. Abläufe und Schnittstellen werden bei uns perfekt abgestimmt und die Umsetzung erfolgt in technisch und architektonisch kontrollierter Einzelvergabe mit ausgewählten Handwerksunternehmen. Am Ende entstehen beste Wohnprojekte, die Wertigkeit und Maßstäbe setzen und dennoch ein faires Preis-Leistungsverhältnis bieten.

Das hier angebotene Projekt in der Gerstäcker Straße 45 in München-Perlach haben wir ganz bewusst fertig gestellt und gehen erst jetzt damit in den Vertrieb. Ein absolutes Unikum. So sehen Sie auch wirklich, was Sie bekommen - und das lässt sich sehen.

Das Mehrfamilienhaus ist ab sofort bezugsfertig und die Qualitäten werden Sie schon auf den ersten Blick erkennen. Denn die Architektur, die hochwertige Ziegelbauweise und die sehr gute Ausstattung garantieren Ihnen jahrzehntelange Freude an Ihrem neuen Zuhause, in einem sehr schönen, grünen und gepflegten Wohnumfeld.

Vereinbaren Sie einen Termin mit unserem Vertriebspartner LEBENSRAUMCONCEPT, der von Anfang an in das Projekt einbezogen war und Sie kompetent beraten wird.





# PURISTISCHE ARCHITEKTUR

Das von LEBENSRAUMCONCEPT exklusiv angebotene Mehrfamilienhaus wurde 2017/2018 auf einem 980 qm großen Grundstück in der Gerstäckerstraße 45 in München-Perlach in hervorragender und ruhiger Lage errichtet und im Juni 2018 fertig gestellt. Die fünf großzügigen Neubauwohnungen bieten wir nun im Einzelverkauf an.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich nur zwei Wohneinheiten, die Dachgeschosswohnung erstreckt sich über die gesamte Etage. Zum Verkauf stehen eine 2-Zimmerwohnung und vier 3-Zimmerwohnungen. Durch viele bodentiefe Fensterelemente und eine perfekte Ausrichtung sind die Wohnungen sehr hell und sonnig. Jede Wohnung verfügt über ein separates Kellerabteil und einen Tiefgaragenstellplatz. Die Freiflächengestaltung mit Liebe zum Detail und große Privatgärten bestimmen das Gesamtbild.

Eine nachhaltige Bauweise und wertige Details in der Ausstattung wie Eichendielenparkett, Qualitätsfenster von SCHÜCO, eine attraktive Bad- und Sanitärausstattung zeichnen das Neubauprojekt aus.

Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Termin vom architektonischen Anspruch dieses Neubaus. Die Wohnungen bieten sich gleichermaßen für den sofortigen Eigenbezug oder als werthaltige Kapitalanlage an.



## IM ÜBERBLICK

- Modernes Mehrfamilienhaus in puristischer Architektur
- 5 Wohnungen mit ca. 75 bis 130 qm Wfl.
- Qualitativ nachhaltige Bauweise
- Großzügige Gärten und tiefe Balkone
- Tiefgarage mit 5 Stellplätzen (Duplex/Einzel)
- Absolut ruhige Lage
- Fertigstellung Juni 2018



# HELLE UND LUFTIGE RÄUME

## WOHNUNGSÜBERSICHT

| WHG | ETAGE | ZIMMER | WFL (DIN)*           | TERRASSE/<br>BALKON (absolut) | GARTEN                |
|-----|-------|--------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 01  | EG    | 3      | 91,26 m <sup>2</sup> | 13,10 m <sup>2</sup>          | 90,10 m <sup>2</sup>  |
| 02  | EG    | 3      | 95,40 m <sup>2</sup> | 13,10 m <sup>2</sup>          | 253,50 m <sup>2</sup> |
| 03  | 1.OG  | 3      | 88,14 m <sup>2</sup> | 9,96 m <sup>2</sup>           |                       |
| 04  | 1.OG  | 3      | 71,87 m <sup>2</sup> | 9,96 m <sup>2</sup>           |                       |
| 05  | 2.OG  | 3      | 87,99 m <sup>2</sup> | 20,04 m <sup>2</sup>          |                       |

\* Terrassenflächen und Balkone werden der Wfl. zu 50% angerechnet.

Sie genießen in der GÄRSTÄCKER 45 eine durchgängig hochwertige Ausstattung Ihrer Wohnung. Das zeigt sich beim geschmackvollen Eichendielenparkettboden, den erhöhten Innentüren und den modernen, dreifach-verglasten Qualitätsfenstern der Firma SCHÜCO. Die französischen, bodentiefen Fenster mit ihrer luftigen, anthrazitfarbenen Brüstung zaubern ein ganz besonders Licht in Ihre Wohnung.



# DER BLICK INS GRÜN

Ein Wohnumfeld, das Seinesgleichen sucht: Wenn Sie gerne von viel Grün umgeben sind und genug haben von der innerstädtischen Enge und „Klein-klein“, dann liegen Sie in der GÄRSTÉCKER 45 genau richtig. Hier fühlen Sie ein Großzügigkeit und Weite der besonderen Art.

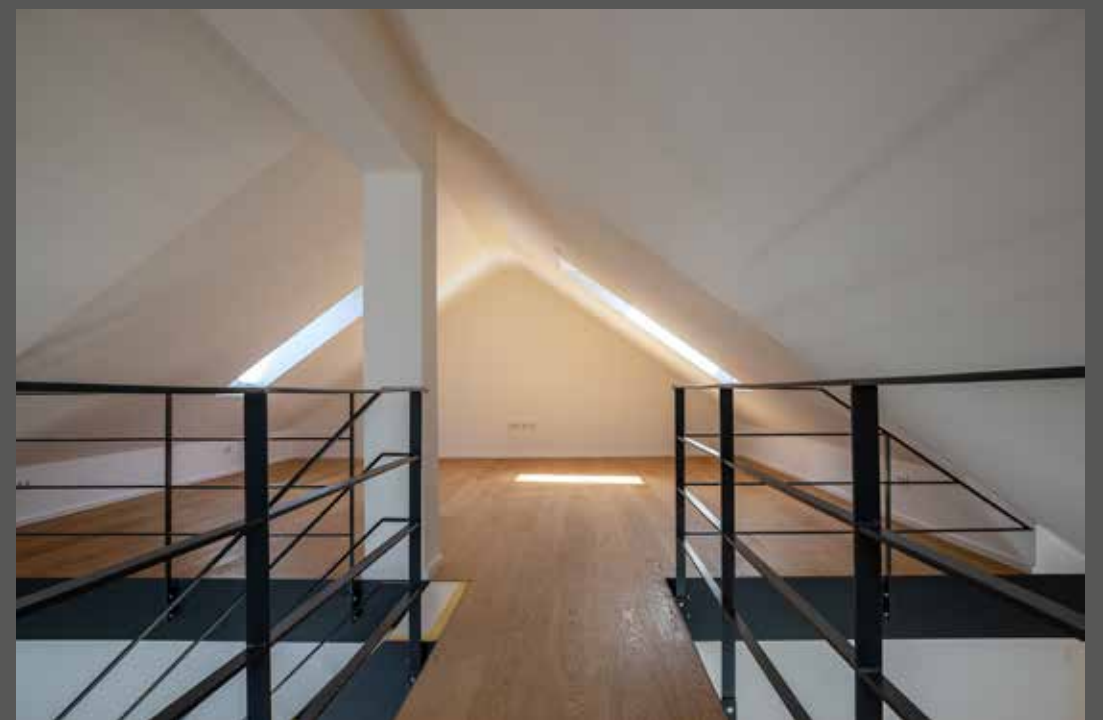
Blick von Wohnung 04 in den Garten



# EINZIGARTIG: DIE DG-MAISONETTE

Dachgeschossliebhaber kommen bei der ca. 135 qm großen Maisonette-Wohnung ganz auf ihre Kosten: Mit der 20 qm großen Dachterrasse, Räumhöhen bis in den Spitz von 4,50 m und einer charmanten Galerie mit luftiger, moderner Treppe, genießt man hier ein ganz besonderes Gefühl von Freiheit.

Blick in die Dachgeschoss-Maisonettewohnung





# DIE BÄDER - HOCHWERTIG UND GESCHMACKVOLL



Bad in der Dachgeschosswohnung und bodentiefe Dusche



Auch die Bäder wurden mit viel Geschmack und Liebe zum Detail geplant und realisiert. Hochwertige, sandfarbene, großformatige Fliesen von Villeroy&Boch prägen die kleinen Wellnessoasen. Die Armaturen, Waschbecken und Toiletten sind von deutschen Markenherstellern. Die bodengleichen, offen gestalteten, bodengleichen Duschen fügen sich nahtlos in den Raum ein. Die Entwässerung erfolgt über ein edles Schattenfugenentwässerungssystem in Edelstahl.

Die Bäder haben ebenfalls Fußbodenheizung und sind zudem mit einem Handtuchheizkörper ausgestattet.





# DIE TIEFGARAGE

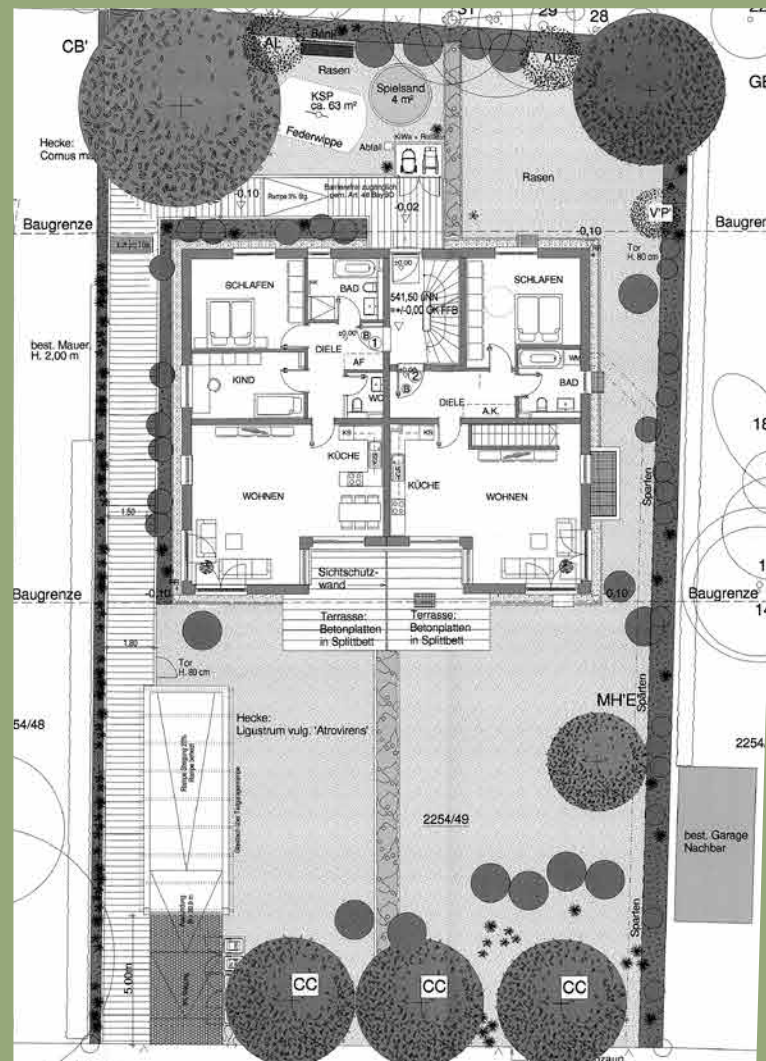
Die Tiefgarage kann bequem erreicht werden. 5 Stellplätze stehen zur Verfügung, 1 Einzelparker sowie 2 Doppelparker. Zweit-PKWs können bequem in der Anwohnerstraße geparkt werden.

An die Stellplätze schließen auch die Kellerabteile an. Jeder Wohnung ist ein solches zugeordnet. Ihre Wohnung erreichen Sie bequem über das Treppenhaus.



## DER FREIFLÄCHENPLAN

Die Gärten und Terrassen verfügen über eine perfekte Südausrichtung. Die Freiflächen mit Spielplatz liegen ungestört im nördlichen Bereich des Grundstücks.





# DIE GÄRTEN

Das Gesamtgrundstück der GÄRSTECKER 45 ist mit 980 m<sup>2</sup> sehr groß bemessen. Entsprechend großzügig gehalten sind die Gemeinschaftsflächen und natürlich die Gärten der EG-Wohnungen mit ca. 90 m<sup>2</sup> und ca. 253 m<sup>2</sup>. Umgeben von altem Baumbestand werden Sie hier jeden sonnigen und warmen Tag ausgiebig genießen.

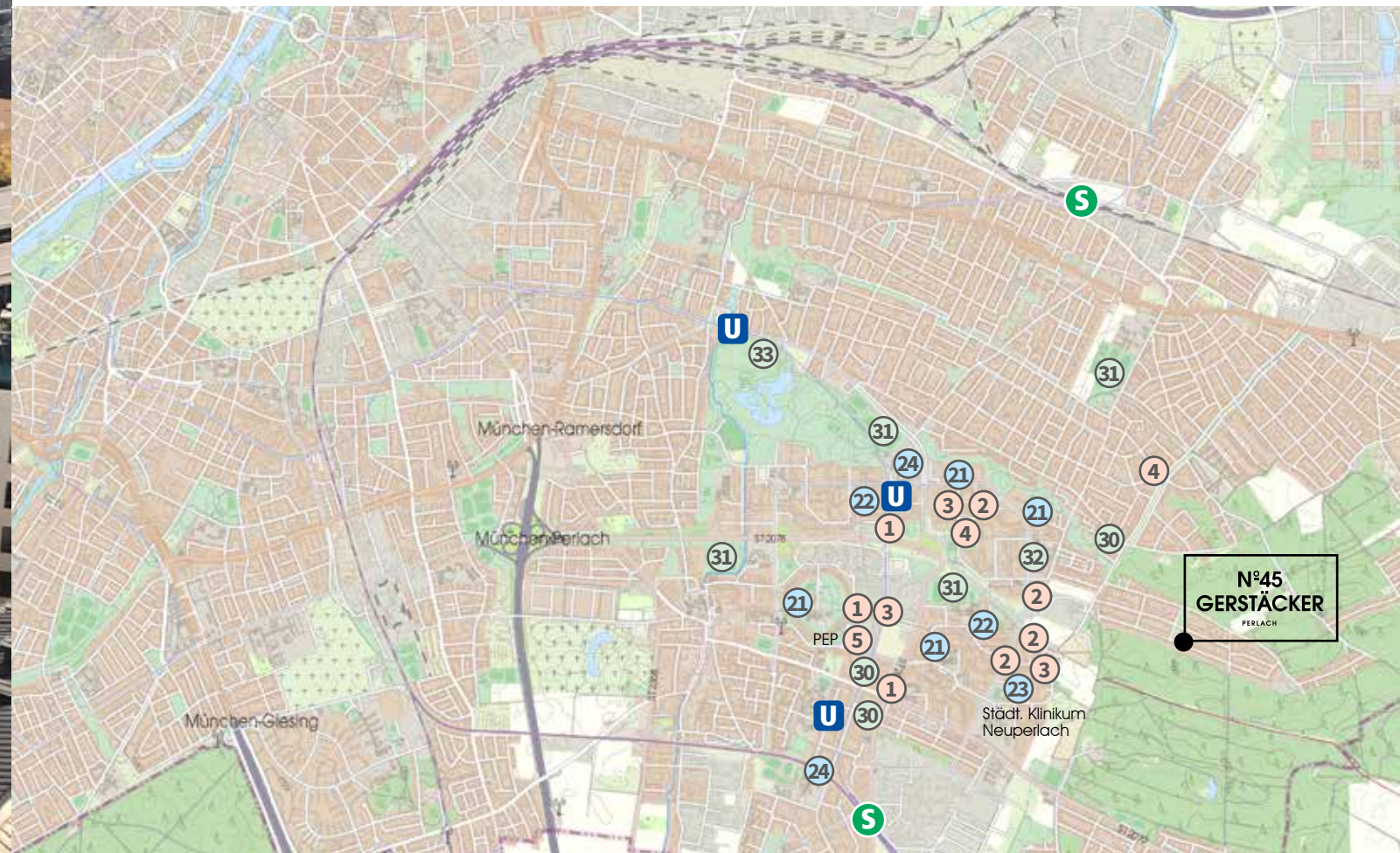




# BALKONE WIE TERRASSEN

Die Balkone sind von ihrer Dimensionierung eher Terrassen. Das Geländer ist bewusst luftig und transparent gehalten, so dass Sie den Blick ins Grün ohne Einschränkungen genießen können. Die imprägnierten Betonplatten verleihen dem Balkon einen sehr modernen Charakter, passend zur Außenbeleuchtung, die am Abend eine herrliche Atmosphäre auf Ihren Hochsitz zaubert.





Quelle: ONMAPS

Der begehrte Stadtteil Waldtrudering/Perlach gehört zu den attraktivsten Wohnlagen im Münchner Osten und vereint das Beste aus Stadt und Land. Der Truderinger Wald ist ein sehr schönes Naherholungsgebiet im Münchner Südosten. Durch den weitläufigen, zusammenhängenden Baumbestand erfreut er sich bei Joggen und Spaziergängern großer Beliebtheit. Der Ortsteilname „Waldtrudering“ erinnert daran, dass die Häuser gegen Ende des 19. Jahrhunderts tatsächlich in den Wald gebaut wurden. Auch wenn der Wald über die Jahrzehnte ein Stück zurückweichen musste, so hat sich Waldtrudering doch seinen Gartenstadt-Charakter bewahrt.

Die GERSTÄCKER 45 liegt privilegiert in einer ruhigen Anwohnerstraße, eingerahmt von Wäldern und Feldern. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gut und schnell zu erreichen, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Die nächste Bushaltestelle mit Anbindung zum S- und U-Bahnhof Trudering liegt 2 Gehminuten entfernt. In die Innenstadt gelangt man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 40 Minuten und mit dem Auto in nur 20 Minuten. Über die Autobahnan Anschlüsse (A94 und A99) erreichen Sie schnell den Münchner Flughafen (45 km) sowie die herrlichen Münchener Naherholungsgebiete im Süden.

#### Einkaufen / Gastronomie

- ① Bank
- ② Supermarkt
- ③ Restaurant
- ④ Gasthaus / Biergarten
- ⑤ PEP Einkaufszentrum

#### Sport / Freizeit

- ③① Fitnessclub
- ③① Sportverein
- ③② Tennis
- ③③ Freibad

#### Kindergärten / Schulen

- ②① Kindergarten
- ②① Grundschule
- ②② Mittelschule
- ②③ Realschule
- ②④ Gymnasium





# WOHNSTIL DER EXTRAKLASSE

Ein Top-Objekt für Investoren  
und für den Eigenbedarf

Seit der ersten Projektierung des Objekts in der Gärsteckerstraße sind wir bei unserem langjährigen Kunden, der COREL WOHNBAU, in das Projekt eingebunden. Auch wir als Makler waren von der Lage, der Planung und der Architektur des Objekts vom ersten Moment an begeistert. Es ist gleichsam ideal für die Eigennutzung und bietet gleichermaßen als Kapitalanlage langfristig ein sehr hohes Renditepotential.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann sprechen Sie mit uns. Gerne stellen wir Ihnen das Objekt vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung vor.



Neila Tariq-Dinkci  
Inhaberin der LEBENSRAUMCONCEPT



## GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

**Allgemeines:** Die Daten zu diesem Objekt beruhen auf Angaben des Auftraggebers bzw. Eigentümers. Es kann hierfür keine Gewähr seitens Frau N. Tariq-Dinkci übernommen werden. Irrtum, Zwischenvermietung oder Verkauf bleiben vorbehalten.

**Courtage:** Der Interessent bestätigt bei Kaufvertragsabschluss 3% der realisierten Kaufsumme, zzgl. der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer, an den Vermittler Frau N. Tariq-Dinkci zu zahlen. Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig. Die Grunderwerbssteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt dieses Prospekts entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung (August 2018). Änderungen in der Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Dies betrifft auch die Fassade.

Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts wird keine Haftung übernommen.

## IMPRESSUM

Gestaltung: CONNECTING.ART, München

Fotos: ????



Ein Bauprojekt der

**COREL**  
WOHNBAU

COREL WOHNBAU GmbH  
Südliche Münchner Straße 60  
82031 Grünwald

T: 089 / 69 34 98 50  
info@corelwohnbau.de  
www.corelwohnbau.de

Lebens  
**RAUM Concept**  
———— Immobilienwerte

LEBENSRAUMCONCEPT  
Immobilienwerte N. Tariq-Dinkçi  
Leopoldstraße 180 | 80804 München

Tel +49 (0)89 32 98 91 98  
Fax +49 (0)89 32 72 99 56  
Mobil +49 (0)171 12 22 130  
Mail n.tariq@lebensraumconcept.de

---

WWW.LEBENSRAUMCONCEPT.DE