

# ELEGANT. GEMÜTLICH. URBAN.

DOPPELHAUSHÄLFTEN PROVISIONSFREI VOM EIGENTÜMER ZU VERKAUFEN.



GIECHSTRASSE 40, AUBING

# GIECH 40

# HISTORIE. GEGENWART. ZUKUNFT.

*Die Vielfalt des Lebens in einem Objekt.*

Die Mischung macht's – so fügt sich das Objekt „Giech40“ in die gewachsenen Strukturen perfekt ein: edel, modern, idyllisch und doch urban. Die Historie trifft auf die Moderne und ist für die Zukunft gewappnet. Seit dem 5. Jahrhundert besiedelt und 1010 erstmals urkundlich unter König Heinrich II erwähnt, gehört Aubing seit 1942 als Stadtteil zu München. Kulturell ist das Leben in Aubing durch eine Vielzahl von Vereinen geprägt, bei denen Familien unterschiedlichster Interessen ihre Heimat finden. Seit Kurzem bildet das neue „Bergson Kunstkraftwerk“ die künstlerische und kulturelle

Achse im Westen. Aubing-Lochhausen-Langwied ist eine Ansiedlung von Einfamilienhäusern, eine ruhige Wohngegend mit hohem Erholungswert und wird sehr harmonisch mit Neubauprojekten erweitert. „Giech 40“ ist ein Symbol für die Vielfalt des Lebens und verbindet ländliche Idylle mit dem urbanen München. Die Lebensader bildet die Bodenseestraße, sie verläuft parallel zur ruhigen Giechstraße und bietet alle Einkaufsmöglichkeiten, beste Infrastruktur und die direkte Verbindung zum belebten Westkreuz und zur Stadtmitte.



Die Visualisierung stellt das planerische Ergebnis in Auszügen dar. Änderungen sind vorbehalten.

# STADT. LAND. SEEN.

*Aubing-Lochhausen-Langwied,  
die westliche Lebensader Münchens,  
verbindet ländliche Idylle und urbanen  
Lifestyle*

Schnell in der Innenstadt – schnell im Fünf-Seen-Land und in den Bergen. Der Stadtteil Aubing zeichnet sich durch seine günstige Lage aus, die Verbindung von Stadt, Land und Seen, umgeben von ländlicher Idylle, Grün vor der Haustür bis hin zum urbanem Lifestyle in Richtung München. Viele Vereine bieten ein umfangreiches Freizeitangebot, von fast allen Ballsportarten bis hin zum Skatepark. So gibt es sportlich und kulturell eine vielfältige Auswahl, wie zum Beispiel den beliebten Langwieder See, der nur ein paar Minuten mit dem Fahr-

rad entfernt liegt. Gerade Familien schätzen die ruhige und gleichzeitig infrastrukturell bestens ausgestattete Umgebung. So sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig in der Bodenseestraße erreichbar, KITAs, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch diverse Buslinien sowie die S-Bahn „Neuaubing“ – Linie S8 – gegeben, weiter östlich liegt der Dreh- und Angelpunkt Westkreuz.



# 37

AUTOMINUTEN

*Distanz zum Flughafen*

# 30

AUTOMINUTEN

*Distanz zum Zentrum*

# 8

GEHMINUTEN

*Distanz zum ÖPNV*

# 2

AUTOMINUTEN

*Zu den Geschäften des täglichen Bedarfs*

# MODERN. INDIVIDUELL. NACHHALTIG.

Das Grundstück ist eingebettet in einer über Jahrzehnte gewachsenen Einfamilienhausstruktur. Der Neubau zeichnet sich durch moderne, aber doch zeitlose Architektur aus, die auch noch individuelle Ausbaumöglichkeiten selbst im Grundriss offenlässt. Die komplett unterkellerten Gebäude lassen viel Raum für trockene Lagerung, Hobbies oder die Möglichkeit einer Sauna.

## HIGHLIGHTS:

- × Neubau-Erstbezug
- × Real geteiltes Grundstück, optional
- × Fertigstellung/Bezug voraussichtlich Sommer 2025
- × Einfluss auf Grundrisseinteilung möglich
- × Berücksichtigung individueller Ausbau möglich
- × Ausgebauter Hobbyraum, komplett unterkellert, H=2,4 m
- × Garten mit Terrasse / OG Balkon/ DG umlaufende Terrasse
- × Carport

RAUMKONZEPT:	2 Vollgeschosse, 1 Staffelgeschoss, komplett unterkellert
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:	DHH A-West = 226 m <sup>2</sup> DHH B-Ost = 224 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE:	DHH A-West = 190,2 m <sup>2</sup> DHH B-Ost = 210,2 m <sup>2</sup> (mit EG-Terrasse, Balkon und Dachterrasse zu 50%)
GARTEN:	DHH A-West = 90,5 m <sup>2</sup> DHH B-Ost = 82,9 m <sup>2</sup> (ohne Carport, Zuwege, Zufahrt, EG-Terrassen)
VERKAUFPREIS:	DHH A-West = 2.280.000 € DHH B-Ost = 2.520.000 € Provisionsfrei – direkt vom Verkäufer



# EDEL. LANGLEBIG. ZEITLOS.

Die edle und langlebige Ausstattung bildet die perfekte, zeitlose Basis, um individuelle Wünsche einzubringen und eine persönliche Wohlfühloase zu schaffen. Die für die ganze Familie notwendigen Freiheiten und Entfaltungsmöglichkeiten sind gegeben, um sich im neuen Lebensmittelpunkt wirklich zu Hause zu fühlen. Ob drinnen oder draußen, auf jeder Ebene bietet die Ausstattung alle Voraussetzungen, um sich auf lange Sicht hin einzurichten und jeden Raum frei zu gestalten.

- × Edle Parkettböden
- × Hochwertige Fliesen
- × Terrassen / Balkon mit WPC-Dielen
- × Wände / Decken weiß, RAL 9010 gestrichen
- × Wände und Böden in Nassbereichen gefliest
- × Hochwertige Sanitärausstattung
- × Türen, Umfassungszargen, stumpf einschlagend weiß
- × Langlebige Kunststofffenster (Schüco) und Terrassentüren mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung



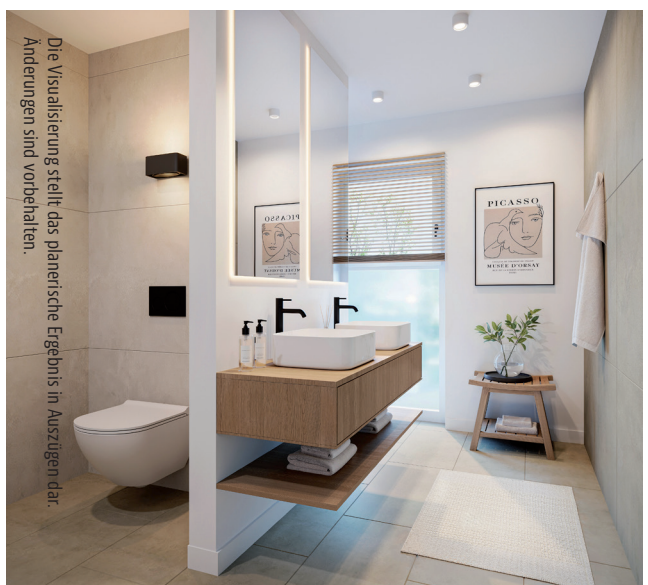
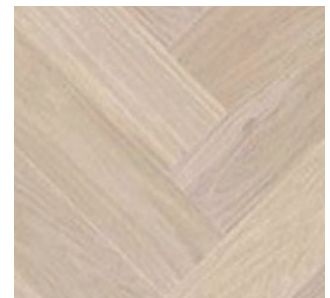
Die Visualisierung stellt das planerische Ergebnis in Auszügen dar. Änderungen sind vorbehalten.

# MARKEN. WERTE. BESTÄNDIGKEIT.

Die zeitlose Qualität außen zieht sich auch innen bei den verwendeten Materialien der Einbauten stringent durch. Die Beständigkeit von Markenqualität und langlebigen Werten trägt die Philosophie im Innenausbau.

Vom Boden bis zur Decke, von Fenstern bis zu den Türen und von Armaturen bis zur Keramik, nichts wurde dem Zufall überlassen, keine Kompromisse in der Ausstattung, keine Kompromisse für Ihr neues Zuhause.

- × TÜRRIFFE: Karcher Design, schwarz
- × FENSTERGRIFFE: Karcher Design, schwarz
- × PARKETTBODEN: Eiche gebürstet, geölt (70x14 cm), Fischgrätmuster-Verlegung oder vergleichbar
- × SOCKELLEISTE: 15x58 mm, gerade Kante, weiß lackiert, Massivholz
- × FLIESENBODEN: Italgraniti, Format 400x800 mm, im halben Verband verlegt, oder vergleichbar
- × SCHALTERPROGRAMM: Gira, oder vergleichbar, schwarz matt
- × ARMATUREN: Grohe, oder vergleichbar, schwarz
- × SANITÄR: Keramik, Villeroy und Boch weiß oder vergleichbar
- × Berücksichtigung individueller Ausbau möglich



Die Visualisierung stellt das planerische Ergebnis in Auszügen dar. Änderungen sind vorbehalten.

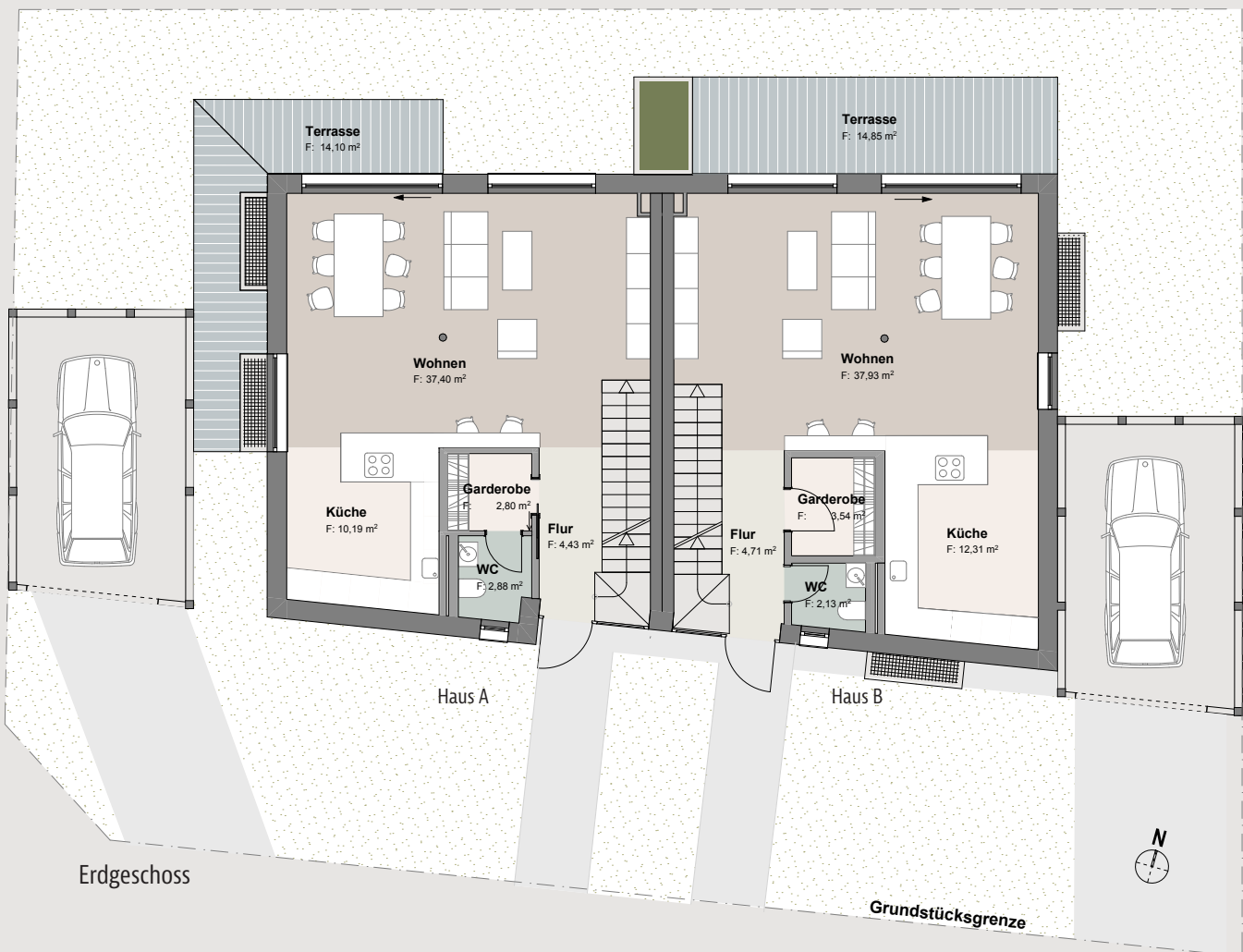
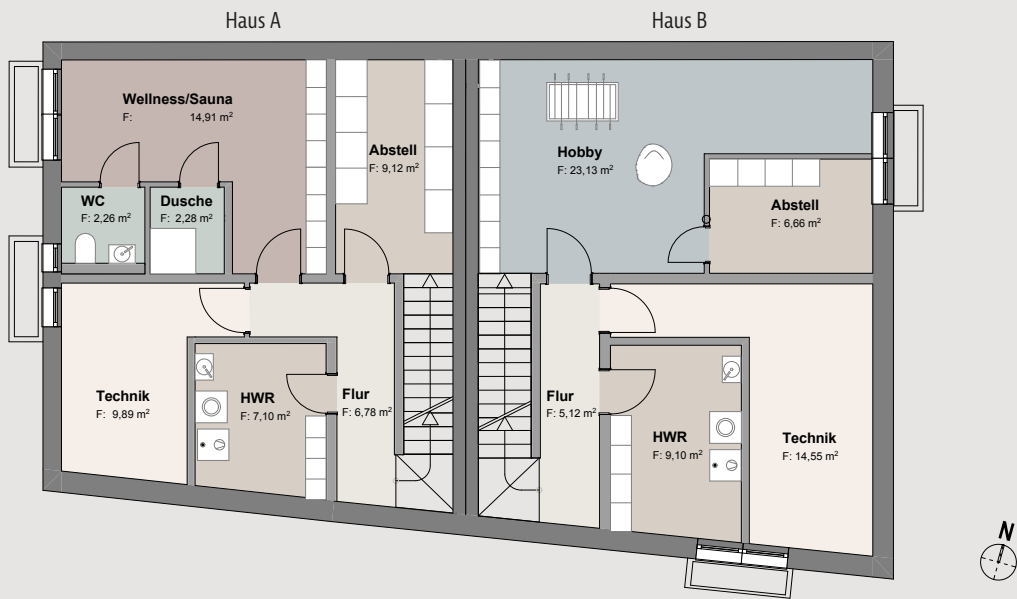
# ENERGETISCH. EFFIZIENT. SMART.

Durch die modernste und hochwertige Bauqualität wird das Objekt zum zertifizierten Energieeffizienzhaus. Die eingebaute Technik erfüllt neueste Standards und ist auf einfache Wartung und Langlebigkeit ausgerichtet. Nachhaltig effizient und zukunftssicher energetisch ausgebaut, bietet das Objekt so langfristige Kostensicherheit und die smarte Basis für die weitere digitale Entwicklung.

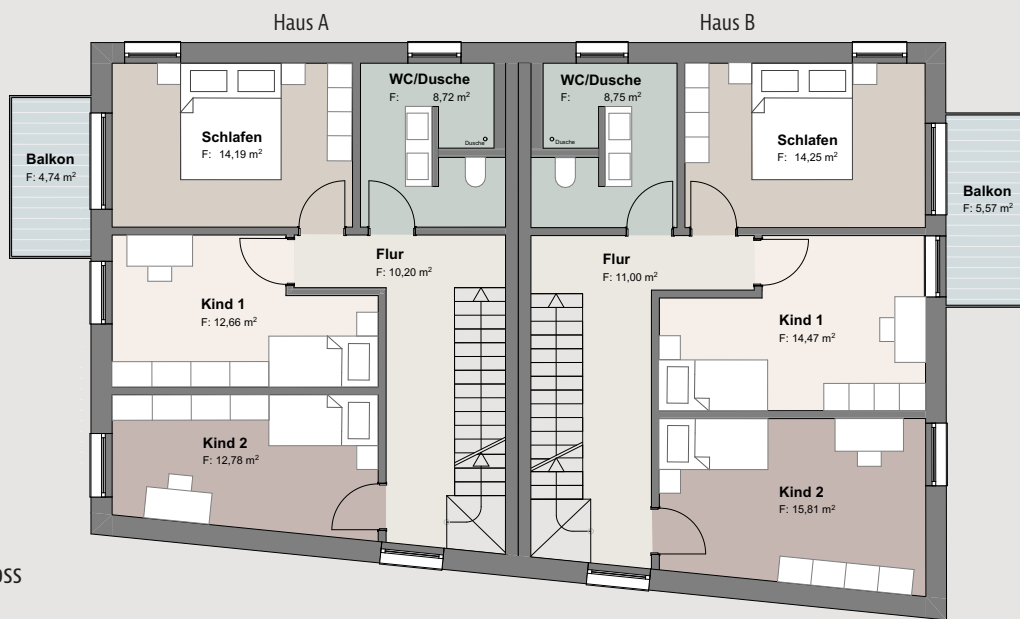
- × Energieeffizienzhaus 55 nach GEG 2023 und BEG-Anforderungen mit Energieausweis
- × Hochwertige Bauqualität (EG, OG und DG als massives Außenmauerwerk, 36,5 cm starker, energieeffizienter Ziegel mit integrierter Mineralwolle)
- × Smart Home / KNX-Anlage
- × Luftwärmepumpe
- × Photovoltaikanlage
- × Fußbodenheizung in allen Schlaf- und Wohnräumen, Sauna / Hobbyraum UG
- × Fenster mit Rollläden / Terrassen-Schiebetür mit Raffstore, elektrisch betrieben



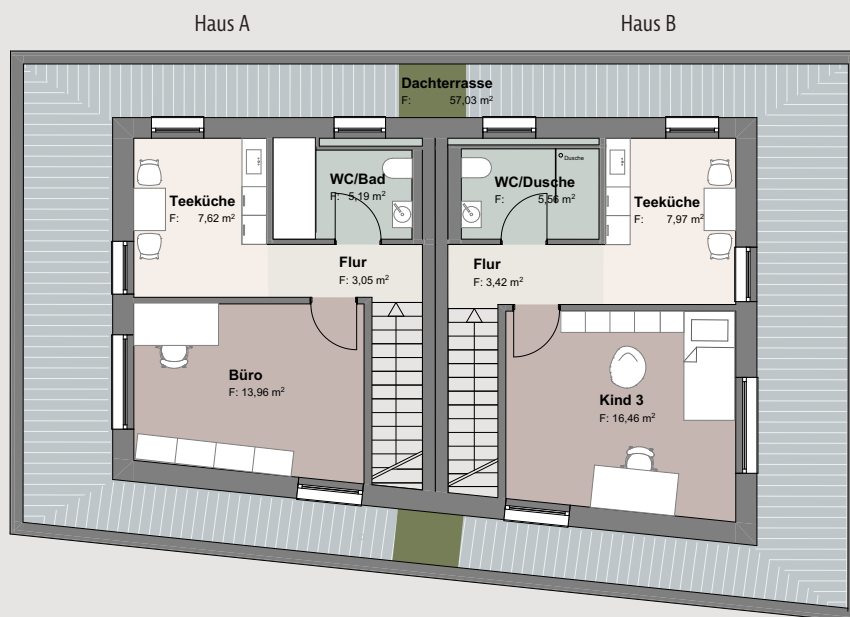
# GRUNDRISSSE







Obergeschoss



Staffelgeschoss

## EIN PROJEKT DER:



Office Group  
PROJEKT

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER /  
PROJEKTENTWICKLER  
Office Group Projekt GmbH

giech40@office-group-projekt.de  
www.office-group-projekt.de

### HAFTUNGSAUSCHLUSS

Das vorliegende Exposee dient potenziellen Käufern und Projektbeteiligten zu Informationszwecken über den beschriebenen Transaktionsgegenstand und zur Abgabe eines individuellen Angebots. Dadurch begründet sich keinerlei Rechtsanspruch auf eine Beteiligung in späteren Phasen eines möglichen Bieterverfahrens.

Das vorliegende Exposee erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundlage ist der Planungsstand der Planung 2024. Folglich kann es im Laufe des Projektverlaufs zu Änderungen und Terminanpassungen kommen, Zahlenangaben sind in jedem Fall als Circa-Angaben zu verstehen.

Die Office Group Projekt GmbH haftet im Rahmen des vorliegenden Prospekts für die gemachten Angaben nur insoweit, als die Gesellschaft im Rahmen eines notariell beglaubigten Vertrags die Haftung für Zusicherungen und Vereinbarungen übernimmt.

Das Exposee ist vertraulich zu behandeln und ausschließlich für persönlich Adressierte bestimmt. Eine Weitergabe ist nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung erlaubt. Das Kopieren oder Verbreiten der Informationen ist unzulässig.

Die Visualisierungen und Darstellungen stellen das planerische Ergebnis in Auszügen dar. Änderungen sind vorbehalten.

### QUELLENANGABE

Titel: Office Group Projekt GmbH // S. 2: Office Group Projekt GmbH // S. 4: Office Group Projekt GmbH // S. 5 Office Group Projekt GmbH // S. 6: Hans Grohe Armatur, Gira, Karcher, Villory & Boch, Office Group Projekt GmbH // S. 7: Adobe Stock - Lubos Chlubny, Adobe Stock - Sanook, Adobe Stock - insta\_photos, Adobe Stock - Itstudiooo