

IsarSide RE
DESIGN
WOHNEN
GLOCKENBACHVIERTEL

ISARTAL 
immobilien

ISARTAL Immobilien GmbH & Co. KG · Preysingstraße 35 · 81667 München
Tel. + 49 (0) 89 - 95 8 95 30 - 50 · www.isartal.com

Willkommen

... in Ihrem neuen Domizil.

Wir freuen uns, Ihnen unser neuestes Objekt IsarSide mitten im Glockenbachviertel vorstellen zu dürfen. Diese Immobilie in einem der spannendsten und lebendigsten Stadtteile von München bietet Ihnen 23 Apartments und eine exklusive Dachterrassenwohnung auf qualitativ hohem Niveau, mit einer attraktiven Fassade und durchdachten, modern gestalteten Innenräumen.

Lassen Sie sich von den Qualitäten unserer City-Appartements überzeugen und freuen Sie sich auf ein neues Stück München in unschlagbarer Innenstadt-Lage, nur wenige Schritte von der Isar entfernt.





Grüne

... Zentrums-lage an der Isar.

Man sagt, es sei das heimliche Herz von München – nicht umsonst hat sich das Gärtnerplatzviertel zu einem der beliebtesten Stadtteile entwickelt. Glockenbachviertel, Gärtnerplatz, Isarauen – ein Hauch von Mittelmeerflair umgibt den Besucher. Farbenfrohe Jugendstilfassaden, kleine Geschäfte, Cafes, das Staatstheater – hier möchte man gerne seinen Lebensmittelpunkt haben.

Das Schönste aber: Wenn man sich etwas von der Betriebsamkeit zurückziehen möchte, ist es von der Auenstraße nur ein Katzensprung an die Isar! Die aufwendige Renaturierung dieses Flusses hat mitten in der Millionenstadt ein einzigartiges Biotop geschaffen hat, das sogar wieder Biber und Eisvogel beheimatet.

Lassen Sie die Seele baumeln und genießen Sie die Schatten der Bäume, machen Sie ein Picknick am Ufer oder kühlen Sie sich mit einem Sprung in die Isar ab – was für eine Nachbarschaft!





Kultur ... Leben, Citylife.



Wer in der Auenstraße im Glockenbachviertel wohnt, kann sich nicht über ein Mangel an Gelegenheiten beklagen! Herrliche Cafes, trendige Bars, Modemacher, versteckte Antiquariate, Hinterhofwerkstätten, Clubs, Pubs, traditionsreiche Biergärten und Wirtschaften, Theater mit internationaler Reputation, Kinos, das Deutsche Museum ... die Liste der Möglichkeiten, das Stadtleben in vollen Zügen auszukosten, ließe sich endlos fortsetzen.

Hier in der Isarvorstadt und ganz nah in der Münchner City kann man seine Freizeit mit Freunden, der Familie oder alleine wunderbar entspannt und ganz ohne ins Auto steigen zu müssen, verbringen!



Zentral... und gut vernetzt.

In dieser wunderschönen Lage kommen natürlich auch die Dinge des täglichen Lebens nicht zu kurz, ganz im Gegenteil: Es gibt in der Nähe Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Ärzte, Apotheken, Kitas, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, Restaurants, Clubs und Galerien aller Couleur.

U-Bahn, S-Bahn, die Tram und mehrere Buslinien sind in laufweiter Entfernung. Mit dem Auto sind Sie umgehend auf dem Altstadtring, dem mittleren Ring oder den Autobahnen in den Süden – in der Auenstraße haben Sie die freie Mobilitäts-Wahl!



01_ Marienplatz



04_ Müller'sches Volksbad



02_ Schrammshalle



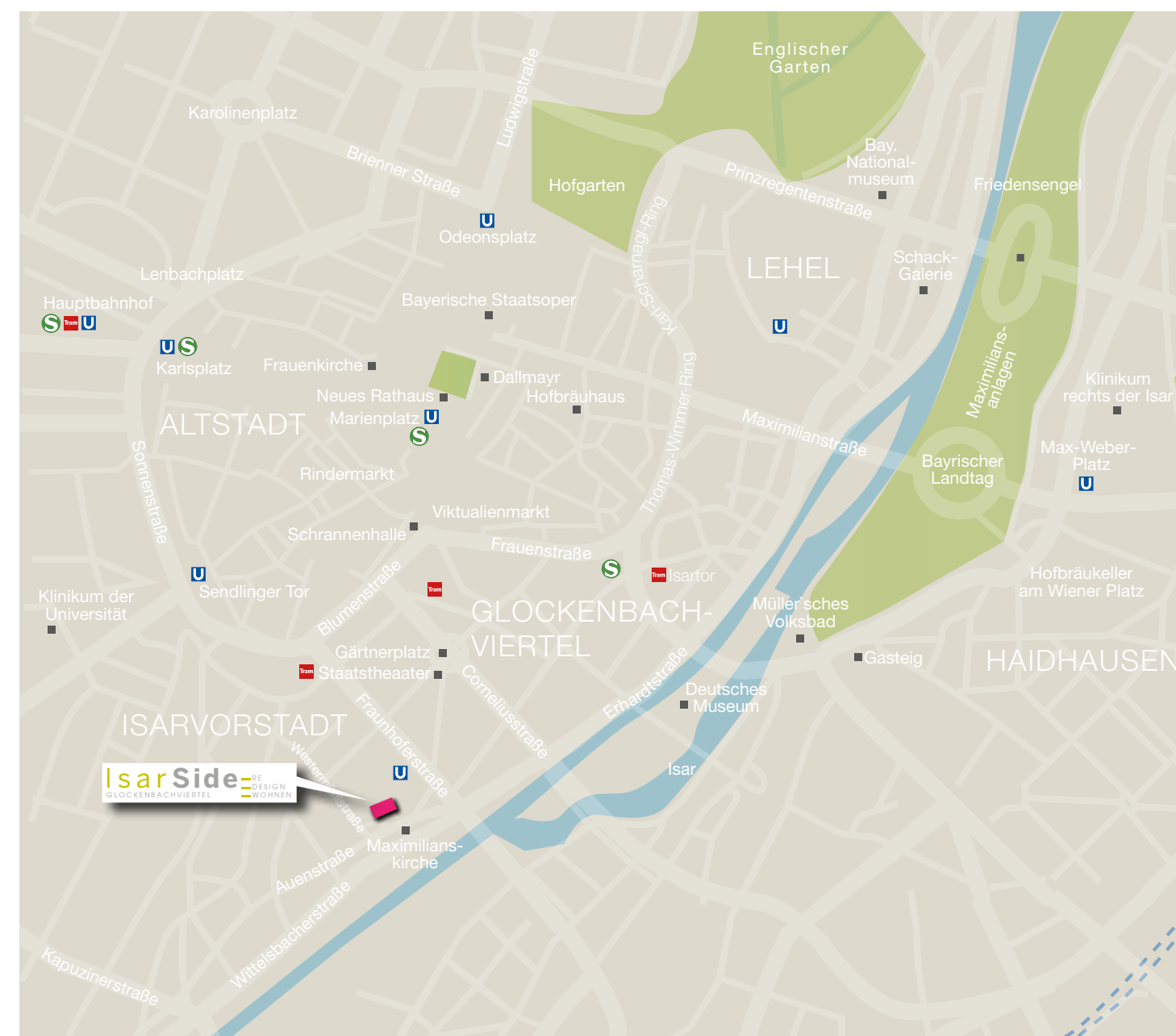
05_ Deutsches Museum



03_ Bayerische Staatsoper



06_ Kulturzentrum Gasteig



FACELIFT

... äußere Werte, die überzeugen.



Künstlerische Darstellung aus der Sicht des Illustrators

Beschreibung des Gebäudes und Zuordnung der Wohnungen:

Im Bestand war das Gebäude Auenstr. 26 in 25 Wohneinheiten aufgeteilt. Auf den Ebenen EG befanden sich jeweils drei Wohnungen, 1. bis 5. OG befanden sich jeweils vier Wohnungen und im DG zwei Wohnungen und ein Speicher. Die Wohnungen im EG - 5.OG bleiben bezüglich des Zuschnitts unverändert. Die Wohnung im 1. OG rechts erhält hofseitig einen angesetzten neuen Balkon. Die beiden Wohnungen im DG werden ebenfalls zusammengelegt und mit dem bisher nicht ausgebauten Dachspeicher zu einer großen Penthouse-Wohnung auf einer Ebene ausgebaut bzw. der Bestand wird abgebrochen und ein neuer Mansardendachstuhl wird erstellt. Die Penthouse-Wohnung erhält eine Dachterrasse in Richtung Süd/Westen und großzügige Dachflächenfenster sowie mehrere Bodentiefe Gaubenfenster. Ein neuer Aufzug wird im Zuge des Dachgeschossneubaus ebenfalls erstellt.

Die Genehmigung für die beschriebenen baulichen Veränderungen, Erweiterungen sowie den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums wurde durch die Lokalbaukommission der Stadt München erteilt und liegt vor.

Beschreibung der Maßnahmen zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums:

Im Gemeinschaftseigentum wurden bzw. werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Im Jahr 2008

- Fassadendämmung sowie Erneuerung der Balkone und Fenster, durch den Voreigentümer.

Im Jahr 2012

- Erneuerung der Dachrinnen, durch den Voreigentümer.

Im Jahr 2015

- Straßen- und Hoffassade: Die Straßen- und Hoffassade wurde überarbeitet, gereinigt und mit einem neuen Farbanstrich - angepasst an das Gesamt Design der bereits fertigen Fassadenflächen - versehen. Die Hoffassade erhielt neben der Hoftüre eine neue Wandleuchte.
- Eingangsbereich/Durchfahrt: Der Eingangs- bzw. Durchfahrtsbereich wurde ebenfalls überarbeitet, gereinigt und mit einem neuen Farbanstrich - angepasst an das Gesamt Design der bereits fertigen Fassadenflächen - versehen. An der Decke der Durchfahrt wurden zwei LED-Bänder installiert und im Eingangsbereich eine neue Wandleuchte. Der Granit-Treppenaufgang zur Hauseingangstüre wurde gereinigt.
- Balkonanlagen: Die bestehenden 19 Balkone wurden neu gestaltet. Die Seiten wurden weiß gestrichen und die Fronten mit einem neuem Blech mit Lochmuster verkleidet. Zudem wurde in das Geländer eine Ablage für beispielsweise Blumenkästen integriert, wodurch der Balkon großzügig genutzt werden kann. Die Wohnung im 1. OG rechts erhielt einen neuen angesetzten Balkon in Metallkonstruktion, passend im Design zu den anderen Balkonen.
- Keller: Die Decken und Wände wurden weiß gestrichen. Der Boden wurde abgeschliffen, gesäubert und farblich neu beschichtet, gemäß Vorgaben Design. Danach wurden neue Kellerabteile in Metall erstellt. Lichtschalter und Lampen wurden auch erneuert.
- Kellertüre: Die Kellertüre wurde ersetzt durch eine neue robuste Türe mit hochwertiger Stahlzarge. Das Türblatt wurde in Holz T-30 RS mit Stahl-Eckzarge in der Farbe weiß mit Scherentreibschließer ausgeführt.
- Haus- und Hofeingangstüre: Die Gestaltung der neuen Haus- und Hofeingangstüre orientiert sich an den

FACELIFT

... innere Werte mit Stil und Qualität

früheren Bestandstüren des Hauses. Große Glaseinsätze aus stabilem ESG Sicherheitsglas sorgen für genügend Tageslicht sodass der Treppenraum hell und freundlich erscheint. Die Türen wurden als Holztüre in Eiche, Beschläge und Griff in FSB und einem Obertürschließer mit Gleitschiene erstellt.

- Klingelanlage mit Videosprechanlage: Die bestehende Klingelanlage wurde durch eine neue hochwertige Anlage mit Videosprechanlage ersetzt.
- Briefkastenanlage: Die Briefkastenanlage wurde komplett erneuert und in zwei Teile zur einfacheren Bedienung aufgeteilt. Jeder Teil erhielt einen Holzrahmen in Eiche.
- Treppenhaus: Das Treppenhaus wurde komplett neu gestrichen. Dabei wurde das Farbkonzept der Außenfassade aufgenommen. Der Handlauf wurde durch einen hochwertigen Vollholz Handlauf aus Eiche ersetzt. Die bestehenden Fensterbänke wurden weiß lackiert und Lichtschalter sowie Lampen wurden ebenfalls erneuert. Der Steinbelag des Treppenhauses wurde gereinigt. **Überwachungskamera???**
Hinweis: Wird ergänzt sobald entschieden.
- Wohnungseingangstüren: Die Zargen der neuen Wohnungseingangstüren wurden wie der Handlauf aus Eiche gefertigt um ein schönes Gesamtbild zu erhalten. Das Klingelschild wird in den Blendrahmen eingebaut. Das Türblatt ist schlicht in der Farbe weiß gehalten, da die Türdrücker in einem edlem Messington als Blickfang dienen. Die neuen Wohnungseingangstüren wurden als stumpf einschlagende Türen mit der Schallschutzklasse 3 (SSK 3), Klimaklasse 2 (KKL 2), 3-fach Verriegelung, verdeckt liegenden Bänder, Schallex und Türschließer mit Gleitschiene montiert.
- Fernwärmeanschluss und Fernwärmeübergabestation: Das Gebäude hat einen eigenen Fernwärmeanschluss im Rahmen einer Anschlussumlegung durch die Stadtwerke München erhalten. Eine neue Fernwärmeübergabestation mit Dampfgegenströmapparat mit neuem Fernwärmeregler für Raumwärme und neuer Trinkwasserversorgung wurde montiert.
- Heizung und Wasserversorgung: Die bestehende Zentralheizung wurde an die neu montierte Fernwärmeübergabestation angeschlossen. Es wurden alle notwendigen Steigleitungen zum Betrieb von Wohnungsstationen von der Fernwärmeübergabestation bis zu jeder Wohnungseingangstüre je Geschoss erstellt. Die Leitungsführung erfolgte durch das Treppenhaus. Die Decken vor den Wohnungseingangstüren mussten zu diesem Zweck abgehängt werden.
- Abwasserversorgung: Sämtliche bestehenden Abwasserleitungen werden geprüft und – falls erforderlich – gefräst und ggf. ergänzt bzw. erneuert.

Auftraggeber für alle vorbeschriebenen Maßnahmen ist die Eigentümergeinschaft (WEG), derzeit vertreten durch die Verkäuferin, um den nahtlosen Übergang der Gewährleistung sicherzustellen. Die Ausführung erfolgt durch Fachfirmen nach den anerkannten Regeln der Technik. Die Abnahmen und Übergaben erfolgten durch die Bauleitung unter Mitwirkung der planenden Architekten.

Innenhof/Garagen

Hinweis: Wird ergänzt sobald die Ausführung entschieden ist!

- Hof
Entfernen und Entsorgung des vorhandenen Asphaltbelages
Verlegung von Münchner Gehweg-Betonplatten oder eines neuen Asphaltbelages.
Es wird keine Abdichtung aufgebracht, da Außenbereich.
Kiesstreifen am Haus wird erstellt.
Evtl. müssen noch 1-2 Gullys und 1-2 Lüfter eingebaut werden.

- Garagen
Vergrößerung der Einfahrtsbreite in Zusammenarbeit mit Statiker Enzwieser.



Garagendächer auf Dichtigkeit überprüfen und danach Kies aufbringen bzw. verteilen.
Decken und Wände innerhalb der Garage streichen.
Vorhandenen Estrich überprüfen und evtl. reparieren bzw. ergänzen.
EP-Harz auf Boden anbringen.
Neuen Maschendrahtzaun als Garagentrennwand montieren.
Neues elektrisches Sektionaltor einbauen.

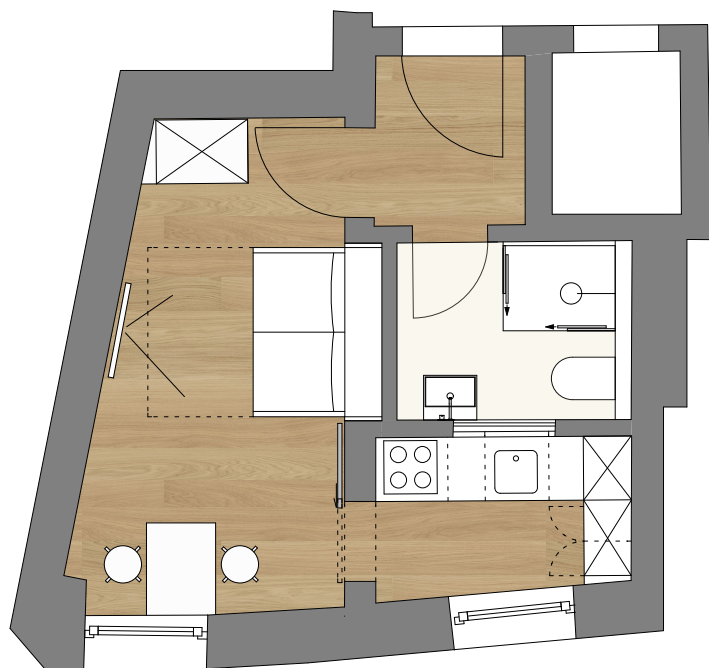
Prüfen Anschluss für Ladestation Elektroautos evtl. Montage.
Garagen streichen.

- Wohnungen
Für die Renovierungsarbeiten liegt jeweils eine Kostenberechnung des Generalübernehmers Oberbigger & Co. Immobilien-gesellschaft mbH vor. Die Arbeiten können hier in Auftrag gegeben oder in Eigenregie durchgeführt werden. In jedem

Fall wird die Wohnung im Bestand verkauft, d.h. die Renovierungskosten werden vom Kaufpreis abgezogen. Die in der jeweiligen Planskizze enthaltenen Möbel, Küchen und Ausstattungsmerkmale sind lediglich als Wohnidee gedacht und nicht im Kaufpreis enthalten.

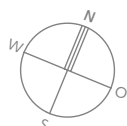
TYP 01

EG WHG 01



1-Zimmer-WHG

Wohnen/Schlafen	12,51 m²
Küche	3,94 m²
Bad	4,38 m²
Flur	2,35 m²
Wohnfläche	23,18 m²
Nutzbare Fläche	23,18 m²



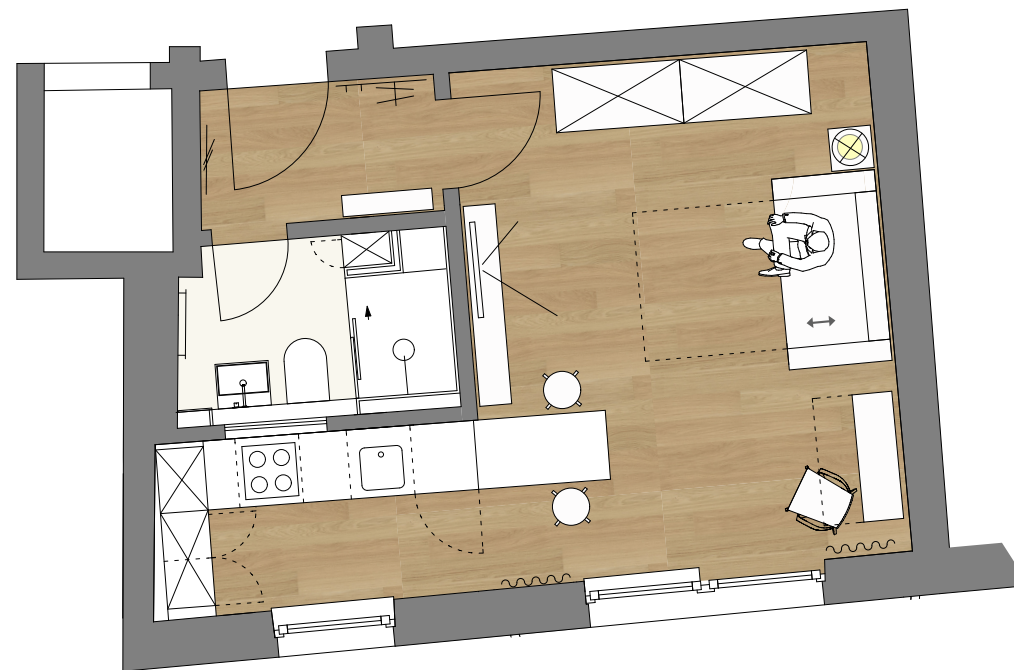
Maßstab ca. 1 : 75



Ansicht Straße - Süd

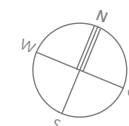
TYP 02

EG WHG 02



1-Zimmer-WHG

Wohnen/Schlafen/	17,19 m²
Küche	5,02 m²
Bad	3,57 m²
Flur/Abstellfläche	5,62 m²
Wohnfläche	31,40 m²
Nutzbare Fläche	31,40 m²



Maßstab ca. 1 : 75



Ansicht Straße - Süd

TYP 03

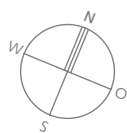
EG

WHG 03



1,5-Zimmer-WHG

Wohnen/Schlafen	17,56 m ²
Küche	2,48 m ²
Bad	2,78 m ²
Flur	2,98 m ²
Wohnfläche	25,80 m²
Nutzbare Fläche	25,80 m²



Maßstab ca. 1 : 75



Ansicht Hof - Nord

TYP 04

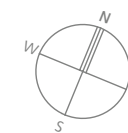
1.OG
2.OG
3.OG
4.OG
5.OG

WHG 04
WHG 08
WHG 12
WHG 16
WHG 20



1,5-Zimmer-WHG

Wohnen/Schlafen	21,78 m ²
Küche	2,56 m ²
Bad	3,18 m ²
Flur/Garderobe	7,68 m ²
Balkon 1/2	1,00 m ²
Wohnfläche	36,20 m²
Nutzbare Fläche	37,20 m²



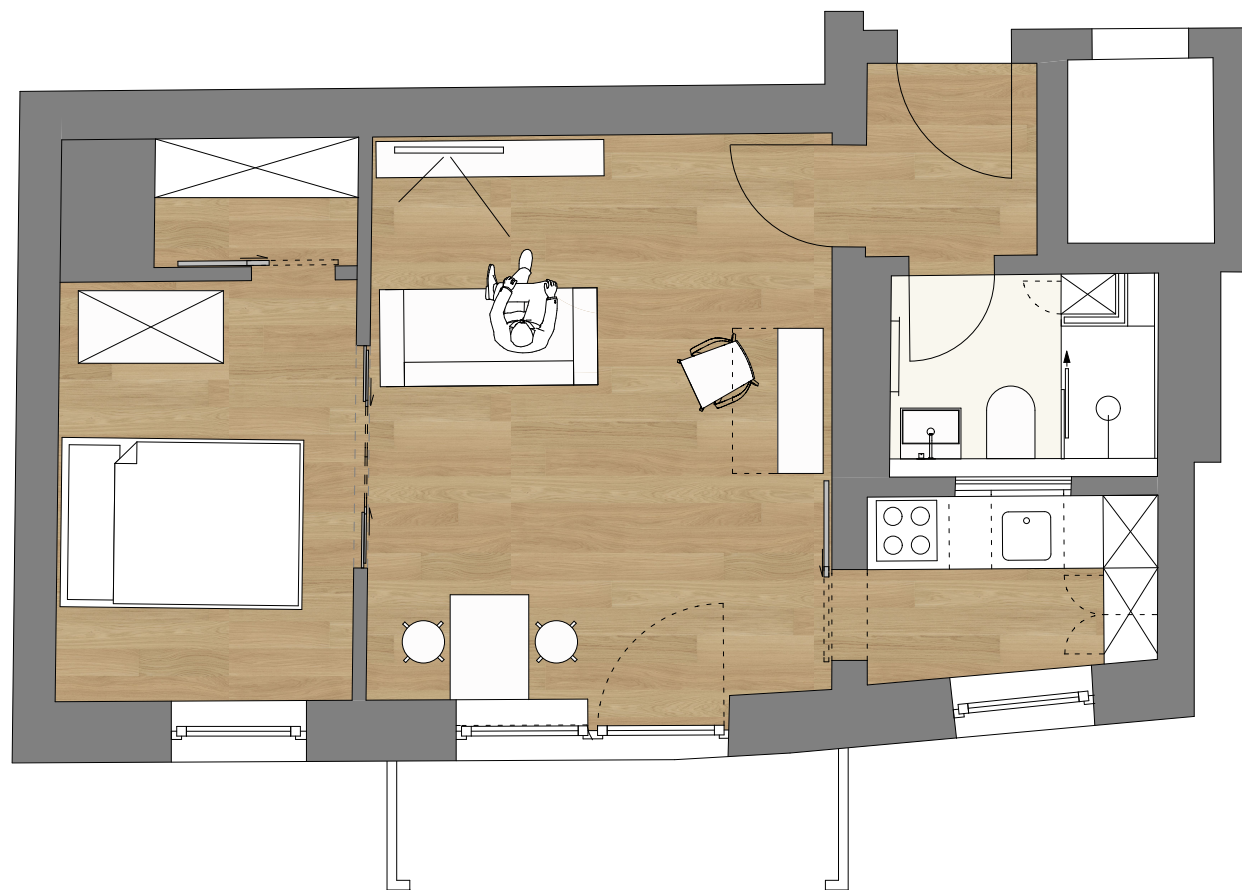
Maßstab ca. 1 : 75



Ansicht Hof - Nord

TYP 05

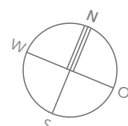
1.OG WHG 05 *
2.OG WHG 09
3.OG WHG 13
4.OG WHG 17
5.OG WHG 21



2-Zimmer-WHG

Wohnen/Schlafen/Abstell.	30,92 m²
Küche	4,25 m²
Bad	4,61 m²
Flur	2,32 m²
Balkon 1/2	2,00 m²
Wohnfläche	44,10 m²
Nutzbare Fläche	46,10 m²

* Balkon 1/2 1,50 m²



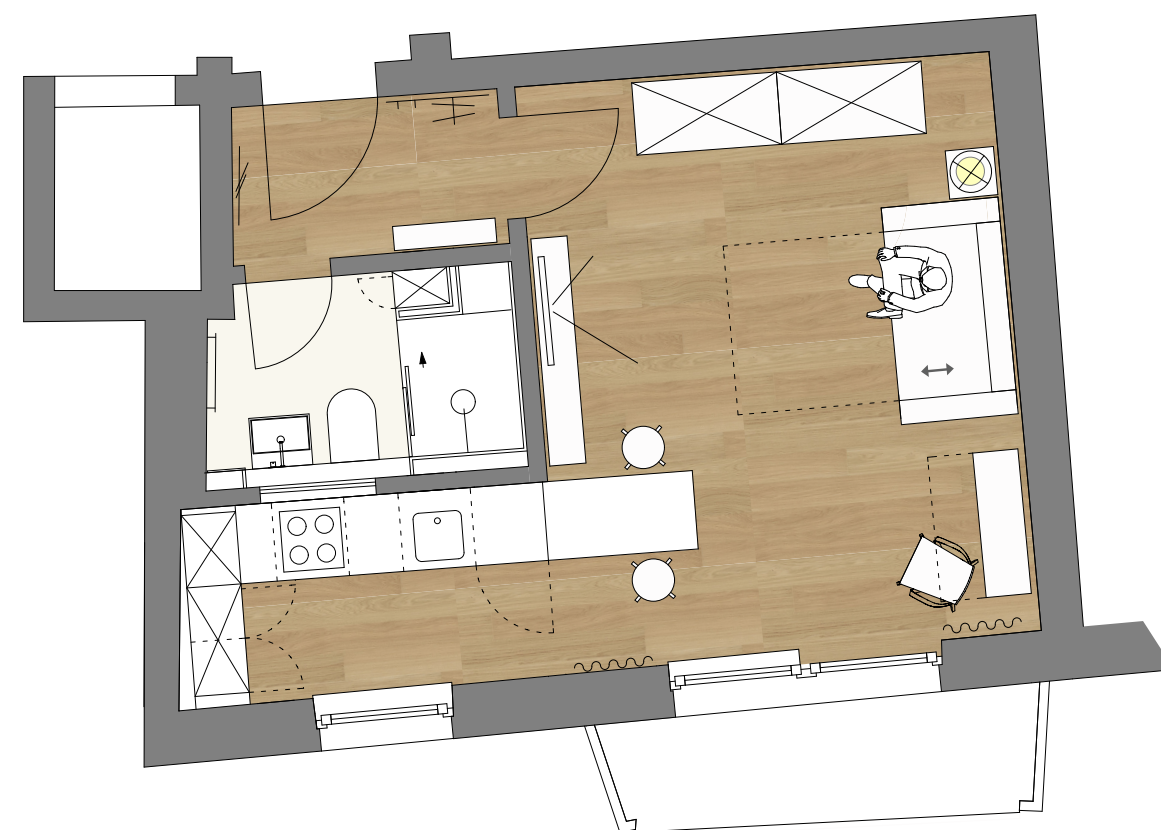
Maßstab ca. 1 : 75



Ansicht Straße - Süd

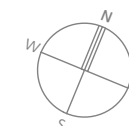
TYP 06

1.OG WHG 06
2.OG WHG 10
3.OG WHG 14
4.OG WHG 18
5.OG WHG 22

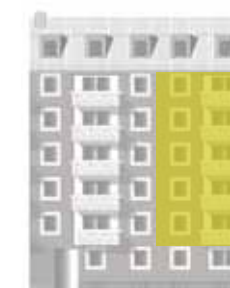


1,5-Zimmer-WHG

Wohnen/Schlafen	17,15 m²
Küche	5,48 m²
Bad	4,05 m²
Flur/Abstell.	5,95 m²
Balkon 1/2	2,00 m²
Wohnfläche	34,63 m²
Nutzbare Fläche	36,63 m²



Maßstab ca. 1 : 75



Ansicht Straße - Süd

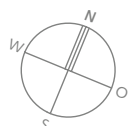
TYP 07

1.OG WHG 07
2.OG WHG 11
3.OG WHG 15
4.OG WHG 19
5.OG WHG 23

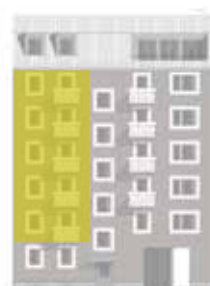


1,5-Zimmer-WHG

Wohnen/Schlafen	17,76 m ²
Küche	2,60 m ²
Bad	3,02 m ²
Flur	3,33 m ²
Balkon 1/2	1,00 m ²
Wohnfläche	27,71 m²
Nutzbare Fläche	28,71 m²



Maßstab ca. 1 : 75



Ansicht Hof - Nord

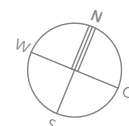
TYP 08

DG WHG 24



4-Zimmer-WHG

Wohnen	13,08 m ²
Schlafen	15,14 m ²
Küche	6,90 m ²
Kind	15,14 m ²
Büro	15,14 m ²
Bad	3,00 m ²
Speicher	15,33 m ²
Flur	3,54 m ²
Terrasse 1/2	3,54 m ²
Wohnfläche	56,99 m²
Nutzbare Fläche	56,99 m²



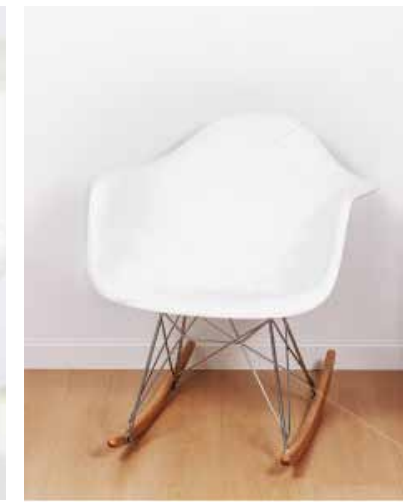
Maßstab ca. 1 : 75



Ansicht Straße - Süd



Ansicht Hof - Nord



RESÜMEE

... gute Gründe.

Nachfolgend haben wir nochmals die Highlights unseres Objekts IsarSide für Sie zusammengefasst:

- Wohnen und Leben im Glockenbachviertel, eine der spannendsten und begehrtesten Lagen der Münchner City
- Von hier aus haben Sie die Innenstadt mit all ihren Möglichkeiten praktisch vor der Haustür, die Isar ums Eck und den Englischen Garten nicht weit entfernt
- Nutzen Sie die hervorragende Verkehrsanbindung mit der nahe gelegenen U-Bahn und Tram

- Erleben Sie die perfekte Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und -krippen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Wir bieten Ihnen 23 Apartments und eine exklusive Dachterrassenwohnung auf qualitativ hohem Niveau, mit einer attraktiven Fassade und durchdachten, modern gestalteten Innenräumen
- Lassen Sie sich von den Qualitäten unserer City-Appartements überzeugen und freuen Sie sich auf ein neues Stück München in unschlagbarer Innenstadt-Lage, nur wenige Schritte von der Isar entfernt.



Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten und perspektivische Zeichnungen, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Die Möblierung der Grundrisse ist nur ein Einrichtungsvorschlag. Aufgrund technischer Notwendigkeiten und behördlicher Auflagen können sich noch Maßänderungen ergeben. Maßgeblich sind die notariell abzuschließenden Verträge. Die Farbgebung von Hausansichten und Innenraumgestaltung kann, bezogen auf die spätere Ausführung, von den im Exposé dargestellten Farben abweichen.
Stand: 07.2015

ISARTAL
Immobilien

Ein Objekt der
ISARTAL Immobilien GmbH & Co. KG
Preysingstraße 35
81667 München
Tel.: + 49 (0) 89 - 95 8 95 30 - 50
info@auen26.de
www.isartal.com

baufinanz24
kompetent & unabhängig

Immobilienfinanzierung

Planung/Design:
Binnberg Architekturentwicklung
Steinstr. 28, 81667 München

Konzeption, Text und Layout:
idee & concept Werbeagentur GmbH
München