



STADTGARTEN²

WOHNEN IN MÜNCHEN-FELDMOCHING

KAPITALANLAGE


WOWOBAU
QUALITÄT SEIT 1967

BIS ZU 3,34 %* RENDITE P.A. STADTGARTEN 2. BAUABSCHNITT, MÜNCHEN-FELDMOCHING

Der erste Eindruck zählt – auch bei einem Vorgarten. Schließlich ist er die Visitenkarte eines Zuhauses. Je schöner, je individueller er ist, desto lieber betritt man ihn. Genau dieser Gedanke hat uns inspiriert und geleitet. Herausgekommen ist STADTGARTEN. Unser Neubauvorhaben in München-Feldmoching. Hier entsteht sozusagen ein überdimensionaler Vorgarten vor den Toren der

Münchner Innenstadt: im schönen und gewachsenen Vorort Feldmoching. Ein Ort, an dem man ganz entspannt leben kann, wo richtig viel Freizeit drumherum inklusive ist und von wo aus jedem die pulsierende Großstadt offen steht. Wir laden Sie heute ein zu einem „Rundgang“ in Ihrem vielleicht neuen Zuhause.



WIR PLANEN FÜR SIE IM 2. BAUABSCHNITT:

- 1–4-Zimmer Eigentumswohnungen
- Wohnflächen zwischen ca. 23 m² und ca. 97 m²
- durchdachte, moderne Grundrisse
- sonnige Balkone, Loggien und Dachterrassen
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Grünflächen und Parkanlage direkt vor dem Haus
- Energetisches Niveau: Effizienzhaus 55 BEG WG (GEG 2020)
- Gerüstet für die Zukunft: Wir schaffen bauliche Voraussetzungen für E-Mobilität

DIE AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS:

- Parkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- formschöne Handtuchheizkörper in allen Bädern
- viele bodentiefe Fenster
- elektrische Rollläden
- viele Wohnungen auf Wunsch barrierefrei planbar
- Aufzug und stufenloser Zugang in alle Etagen

Gehobene Standardausstattung zur Auswahl:

- Armaturen von Grohe
- Waschtische und WCs von Laufen
- Badewannen von Ideal Standard wahlweise in Acryl oder Emaille
- großformatige Fliesen (Boden / Wand) in 30 × 60 cm, z. B. von MARAZZI

* Siehe Berechnungsbeispiel auf Seite 4.

Verhältnis Jahresmiete zu Wohnungskaufpreis ohne Berücksichtigung weiterer entstehender Bewirtschaftungskosten, Erwerbsnebenkosten und ohne steuerliche Betrachtung. Der Berechnung liegt eine Kaltmiete von 23,50 €/m² und eine Tiefgaragenstellplatzmiete von 100,00 € zu Grunde.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Feldmoching ist sicherlich einer der dörflichsten Stadtteile Münchens: Vor allem der Ortskern mit den alten Höfen und Gaststätten erinnert an das bayerische Landleben.

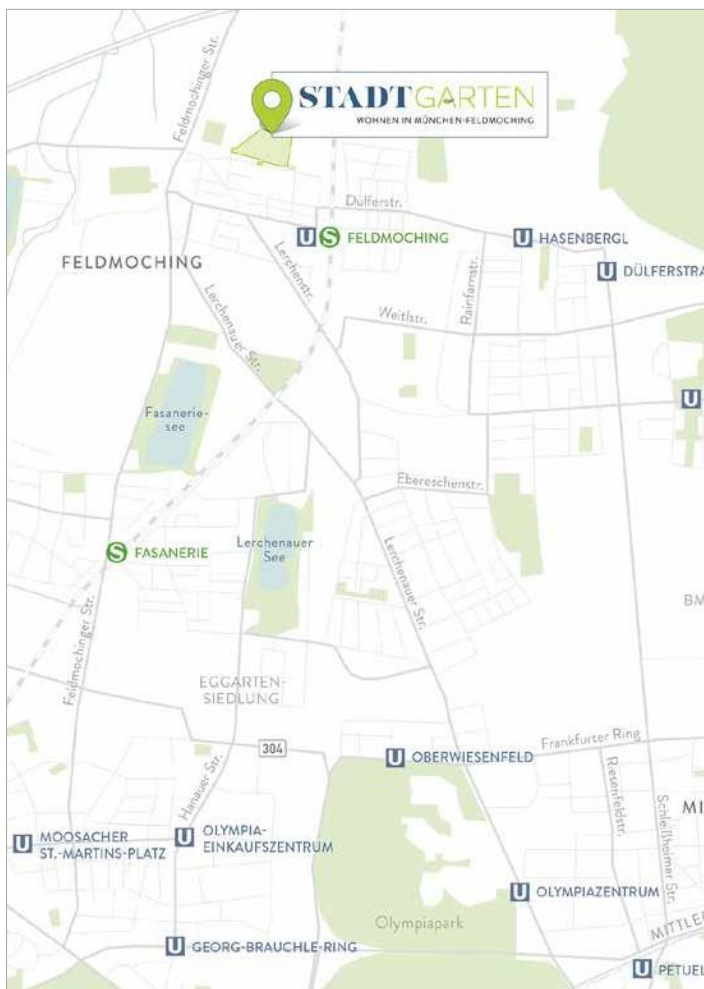
Auf dem neuen Areal entstehen 2 städtische Kitas sowie ein Nahversorger / Café mit öffentlichem Vorplatz. Außerdem werden insgesamt ca. 20.700 m² öffentliche Grünflächen, sowie Bolz- und Spielplätze angelegt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umkreis. Die U-Bahn- und S-Bahn-Station Feldmoching ist ca. 700 m vom Quartier entfernt und der Hauptbahnhof per U-Bahn in ca. 17 Minuten bzw. der Flughafen mit der S-Bahn in ca. 25 Minuten erreichbar. Sowohl zur A99 als auch zur A92 gelangen Autofahrer in wenigen Fahrminuten.

Wer seine Freizeit gerne draußen in der Natur verbringt hat in Feldmoching viele Auswahlmöglichkeiten: Die

Dreiseenplatte mit Feldmochinger See, Fasaneriesee und Lerchenauer See lädt zum Baden ein. Die Naturschutzgebiete Panzerwiese und Schwarzhölzl sowie die Schlossanlage Schleißheim oder der Olympiapark sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreicht. Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen sind im Umkreis von ca. 1 bis ca. 5 km vorhanden.

Ihre neue Umgebung:

- insgesamt ca. 20.700 m² öffentliche Grünflächen, davon ca. 9.200 m² Parkgelände im Süden und ca. 9.700 m² Grüngürtel im Norden, nach Süden laufend
- zwei Bolzplätze und drei öffentliche Spielplätze
- öffentlicher Platz im Osten des Baugebiets
- Nahversorger mit öffentlichem Vorplatz in Planung
- zwei städtische Kitas im Quartier
- Mobilitätsstation im Bereich Südwest-Zufahrt



BIS ZU 3,34% * RENDITE P.A. STADTGARTEN 2. BAUABSCHNITT, MÜNCHEN-FELDMOCHING

WOHNUNGSBEISPIELE

2-Zimmer Wohnung (3. OG) mit Balkon (Whg. 13)
Wohnfläche: ca. 55 m²; Wohn-Nutzfläche: ca. 58 m²
Kaufpreis: 531.800 € (inkl. TG-Einzelplatz 31.900 €)



Rund **3,34 %*** Rendite p.a.
bei jährlichen Mieteinnahmen (Kaltmiete+TG-Platz)
von ca. 16.710 €

3-Zimmer Wohnung (2. OG) mit Balkon (Whg. 1)
Wohnfläche: ca. 69 m²; Wohn-Nutzfläche: ca. 72 m²
Kaufpreis: 663.800 € (inkl. TG-Einzelplatz 33.900 €)



Rund **3,28 %*** Rendite p.a.
bei jährlichen Mieteinnahmen (Kaltmiete+TG-Platz)
von ca. 20.658 €

4-Zimmer Wohnung (3. OG) mit Loggia (Whg. 12)
Wohnfläche: ca. 97 m²; Wohn-Nutzfläche: ca. 102 m²
Kaufpreis: 911.800 € (inkl. TG-Einzelplatz 35.900 €)



Rund **3,26 %*** Rendite p.a.
bei jährlichen Mieteinnahmen (Kaltmiete+TG-Platz)
von ca. 28.554 €

Angaben Energieeinsparverordnung:

Vorläufiger Energiebedarfsausweis Energieeffizienzklasse A; Fernwärme; Baujahr 2021; Endenergiebedarf: 49 kWh/(m²a).

Bei den Endenergiebedarfswerten handelt es sich um Werte aus einer vorläufigen Berechnung. Diese Werte können noch variieren. Die Einhaltung der Energieeffizienzklasse B im endgültigen Energiebedarfsausweis wird zugesichert.

Alle verfügbaren Wohnungen und weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage:
www.wowobau.de



* Verhältnis Jahresmiete zu Wohnungskaufpreis ohne Berücksichtigung weiterer entstehender Bewirtschaftungskosten, Erwerbsnebenkosten und ohne steuerliche Betrachtung. Der Berechnung liegt eine Kaltmiete von 23,50 €/m² und eine Tiefgaragenstellplatzmiete von 100,00 € zu Grunde.

WOHNUNG 13

2-Zimmer Wohnung
2. OG mit Balkon

Wohnfläche: ca. 55 m²;
Wohn-Nutzfläche: ca. 58 m²

Kaufpreis: 531.800 €
(inkl. TG-Einzelplatz 31.900 €)

Rund **3,34 %*** Rendite p.a.
bei jährlichen Mieteinnahmen (Kaltmiete+TG-Platz)
von ca. 16.710 €

RAUM	Wfl.
Wohnen / Essen	21,80 m ²
Kochen	5,40 m ²
Schlafen	14,56 m ²
Du. Bad	5,43 m ²
Diele	4,36 m ²
Balkon (1/2)	3,04 m ²
GESAMT	54,59 m²



WOHNUNG 1

3-Zimmer Wohnung
3. OG mit Balkon

Wohnfläche: ca. 69 m²
Wohn-Nutzfläche: ca. 72 m²

Kaufpreis: 663.800 €
(inkl. TG-Einzelplatz 33.900 €)

Rund **3,28 %*** Rendite p.a.
bei jährlichen Mieteinnahmen (Kaltmiete+TG-Platz)
von ca. 20.658 €

RAUM	Wfl.
Wohnen / Essen	22,48 m ²
Kochen	5,46 m ²
Schlafen	14,52 m ²
Kind	11,16 m ²
Bad	5,26 m ²
Diele	7,52 m ²
Balkon (1/2)	3,04 m ²
GESAMT	69,44 m²



* Verhältnis Jahresmiete zu Wohnungskaufpreis ohne Berücksichtigung weiterer entstehender Bewirtschaftungskosten, Erwerbsnebenkosten und ohne steuerliche Betrachtung. Der Berechnung liegt eine Kaltmiete von 23,50 €/m² und eine Tiefgaragenstellplatzmiete von 100,00 € zu Grunde.

WOHNUNG 12

4-Zimmer Wohnung
3. OG mit Loggia

Wohnfläche: ca. 97 m²
Wohn-Nutzfläche: ca. 102 m²

Kaufpreis: 911.800 €
(inkl. TG-Einzelplatz 35.900 €)

Rund **3,26 %*** Rendite p.a.
bei jährlichen Mieteinnahmen (Kaltmiete+TG-Platz)
von ca. 28.554 €

RAUM	Wfl.
Wohnen / Essen	27,04 m ²
Kochen	5,40 m ²
Schlafen	12,85 m ²
Kind 1	13,43 m ²
Kind 2	13,06 m ²
Bad (en suite)	5,83 m ²
Du.Bad	4,32 m ²
Abstellraum	2,92 m ²
Diele	7,15 m ²
Loggia (1/2)	5,06 m ²
GESAMT	97,06 m²





Bei unserer Aufgabe hochwertige Immobilien zu bauen, machen wir es uns nicht leicht. Von Anfang an leiten uns die Anforderungen und Wünsche der zukünftigen Bewohner und Nutzer. So stellt uns jede neue Wohnung, jedes neue Haus und jede Gewerbeimmobilie auch immer wieder vor eine neue Herausforderung, der wir optimal und individuell entsprechen.

Die Erfahrung aus über fünf Jahrzehnten sowie detaillierte Kenntnisse von Märkten und Standorten kommen uns dabei zugute. Aber auch die kontinuierliche Weiterentwicklung fachlichen Know-Hows und die Leidenschaft für das, was wir bauen, machen unseren Erfolg aus. Zudem geben uns der direkte Kontakt und enge Dialog mit jedem einzelnen Kunden klare Erkenntnisse darüber, welche Bedürfnisse bestehen - wertvolles Wissen, welches in jeden Arbeitsschritt einfließt: Bei der Auswahl von Standorten und Grundstücken ebenso wie bei der Projektentwicklung, -planung, -steuerung und Realisierung unserer Bauvorhaben.

Der Erfolg spricht für sich: Mehr als 12.000 zufriedene Kunden schätzen unsere Immobilien, die sich nicht nur durch hohe Qualität, vielfältige Architektur und moderne Technik auszeichnen. Vielmehr überzeugen sie durch überlegte Konzeptionen, sorgsam ausgewählte Materialien und innovative Details - und werden damit zu einer langfristig soliden Wertanlage. Für unsere Kunden eine Sicherheit, die Vertrauen schafft und uns besonders am Herzen liegt.

Angabenvorbehalt

Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Änderungen (bspw. Abkofferungen, Größe und Platzierung der Schächte) sind möglich. Alle Maße sind Circa-Rohbaumaße. Bei der Wohnflächenberechnung sind Balkone und Loggien zu 1/2 sowie Dachterrassen zu 1/3 berechnet. Laibungen (z. B. Türlaibungen) fließen voll in die Wohnfläche ein. Mögliche Sonderwünsche sind nicht berücksichtigt. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellte Ausstattung und die Bodenbeläge sind beispielhaft. Gegenstände sind Möblierungsvorschläge (Ausnahmen: Bäder und WCs) und nicht Bestandteil der Wohnung. Die Umsetzung der dargestellten Möblierungsvorschläge kann, z. B. wegen technischer Einbauten, nicht zugesichert werden. Die Lichtschächte sind nur teilweise dargestellt, es können weitere Lichtschächte zur Ausführung kommen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Außengestaltungsplan und die dem Kaufvertrag beigelegten Pläne. Der Freiflächengestaltungsplan (inkl. Zuteilung der Grundstücksflächen) und Illustrationen sind aus Sicht des Illustrators und können Sonderwünsche enthalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

SW: Sonderwunsch. Stand der Pläne: September 2021

Impressum

WOWOBAU WOHNUNGSBAU GMBH & CO. STADTGARTEN KG
Am Georgenstein 14
82065 Baierbrunn

Tel.: (089) 189040-0
Fax.: (089) 189040-70
E-Mail: info@wowobau.de
Internet: www.wowobau.de

Sitz der Gesellschaft / Registergericht:
Baierbrunn, Amtsgericht München HRA 113059

Komplementärin:
WOWOBAU Projektmanagement GmbH

UMSATZSTEUER-ID-NR. GEM. §27A USTG:
DE 33 650 6434