

Echt. Zeitgemäß.





Zeit, nach Hause zu kommen.

„Es war von Anfang an klar, dass wir auf diesem fast 5.000 m² großen und von altem Baumbestand geprägten Grundstück behutsam vorgehen müssen, um den außergewöhnlichen Charme zu erhalten.“

Gelungen ist uns das durch ein hohes Maß an Privatsphäre sowie die Kombination aus Raumhöhe, Großzügigkeit, nachhaltiger Ausstattung und der Liebe zum Detail in der Planung.

„Es wird etwas Besonderes sein, hier einmal zu wohnen und leben zu dürfen.“

Frederic Mann
Geschäftsführer

WS
53

Eine Lage, die begeistert.



Auf dem von altem Baumbestand geprägten und **ca. 5.000 m²** großen Grundstück entstehen **6 großzügige Villenhälften** und **3 elegante Mehrfamilienhäuser** mit hochwertigen Eigentumswohnungen. Jedes Gebäude ist gemäß Teilungserklärung so gestellt, als wäre es **real geteilt**. Die **gemeinsame Tiefgarage** – mit direktem Zugang zu den Häusern – bietet höchsten Komfort.

Die **ruhige Wohngegend** ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, eindrucksvollem Gartenbestand, schönen Grünanlagen und einem fußläufig erreichbaren **Naturschutzgebiet**.

Genießen Sie einen wunderbaren Rückzugsort fern vom Trubel der Stadt – ohne dabei auf eine **perfekte Infrastruktur** und **kurze Wege** verzichten zu müssen.

Unglaublich grün wohnen.

Waldtrudering – dieser Münchener Stadtteil hat sich seinen ursprünglich-dörflichen Charakter bewahrt. Zünftige Biergärten und Wirtschaften, alte Bauernhöfe und Kirchen verleihen dem Viertel seinen ganz besonderen Charme.

Familien mit Kindern kommen in den Genuss eines Kindergartens und einer Kindertagesstätte in Laufnähe. Außerdem sind Grundschulen und ein Gymnasium vor Ort. **Schnell fußläufig** zu erreichen ist auch die Bushaltestelle der Linie 185. Diese bringt Sie in kurzer Zeit zur U- und S-Bahn (U2, S4, S6) bzw. in den **Ortskern von Trudering**.

Durch die geplante Verlängerung der Tram 21 rückt Waldtrudering noch näher an die Innenstadt.

In der Umgebung finden Sie ein breites Angebot an **Geschäften des täglichen Lebens** sowie **Ärzte und Banken**. Es gibt mehrere Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Drogerien und natürlich Gastronomie. Ihre Einkäufe erledigen Sie bequem mit dem **Fahrrad** oder dem **Auto**.

Die Shoppingzentren **Riem-Arcaden** und **PEP-Einkaufszentrum** mit ihren zahlreichen Boutiquen sind nur ca. 15 Autominuten entfernt.



Optimal vernetzt im Münchner Osten.

B 304

A 99

Flughafen München

ca. 3 Autominuten

ca. 6 Autominuten

ca. 35 Autominuten

Die Bushaltestelle der Linie 185 ist nur wenige Gehminuten entfernt. In nur 10 Fahrminuten erreichen Sie bequem den Bahnhof „Trudering“ mit Anbindungen an die S- und U-Bahn.

Anbindungen Bahnhof „Trudering“:

U2 Messestadt Ost >> Feldmoching

ca. 18 Fahrminuten bis **Hauptbahnhof München**

S4 Ebersberg >> Geltendorf und

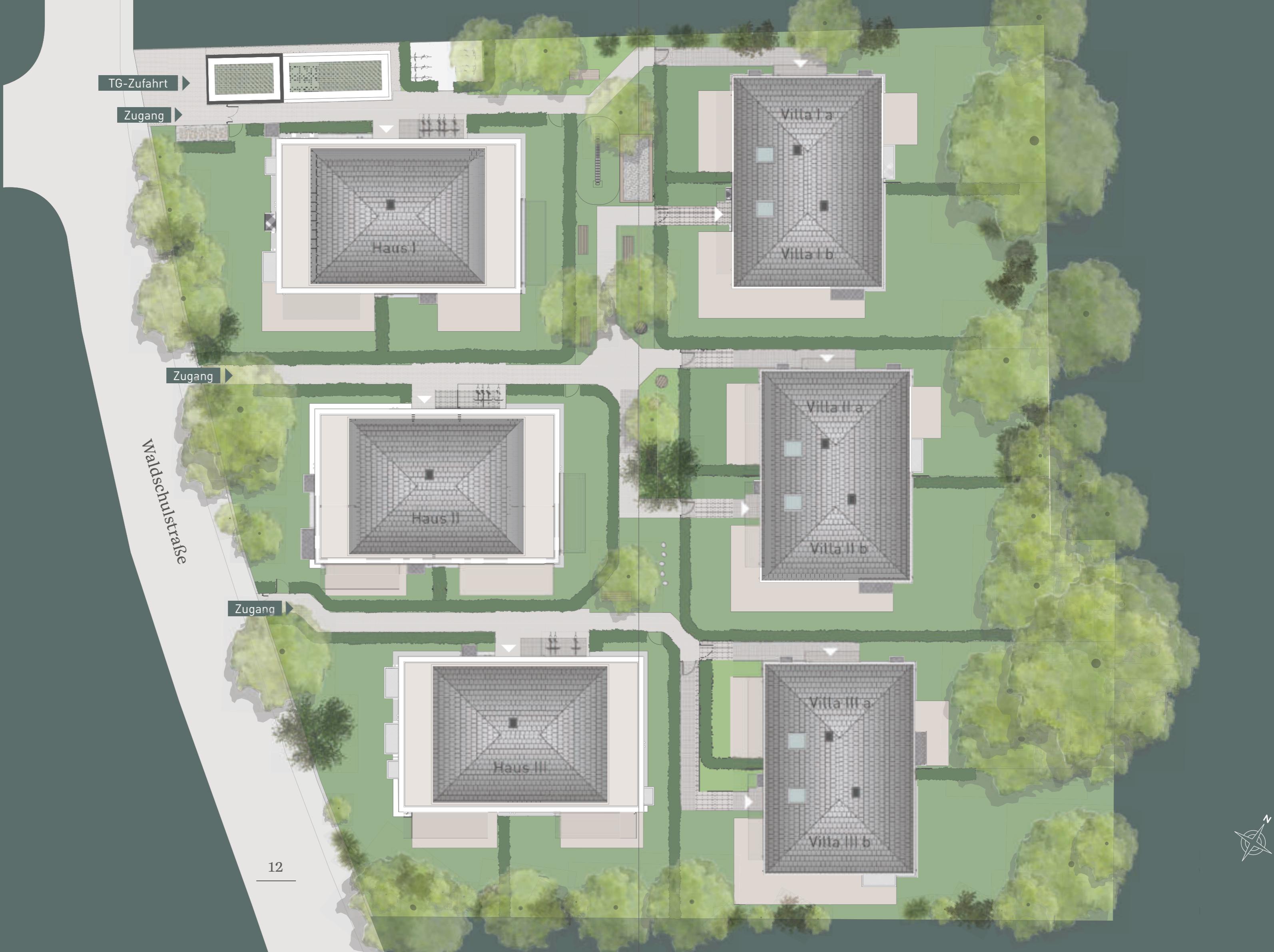
S6 Ebersberg >> Tutzing

ca. 15 Minuten bis zum **Marienplatz**





Künstlerische Abbildung aus Sicht des Illustrators. Abbildung zeigt auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung ggf. nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände basieren auf Terrassen- und Balkonenbau, in Gärten und Pflastern, inkl. Küchen, Belichtungsanlagen und Textilien dienen nur der künstlerischen Veranschaulichung für den Preis und stellen keinen Ausdruck auf Bruttoseitensumme dar. Alle die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Abbildungen sind nur eine Annäherung der Wohnung bzw. Häuser und sind keine exakte Darstellung einer Wohnung bzw. eines Hauses und auch nicht zur Maßnahmen ge eignet.





Kunstlerische Abbildung aus Sicht des Illustrators. Abbildung zeigt auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung gefügt und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände laufen auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten und Freiflächen. Möbel (inkl. Küchen), Beleuchtungsgeräte und Textilien dienen nur der stilistischen Werbung und Ausschmückung für den Preis. Preis und Artikel können keinen Anspruch auf Bereitstellung der Abbildungen stützen. Alle Abbildungen sind nur eine Annahme der Wohnungen bzw. Häuser und sind keine exakte Darstellung einer Wohnung oder eines Hauses und auch nicht zur Maßnahmen geeignet.



Künstlerische Abbildung aus Sicht des Illustrators. Abbildung zeigt auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung ggf. nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände (auch auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten und Freiflächen), Möbel (inkl. Küchen), Beleuchtungselemente und Textilien dienen nur der künstlerischen Veranschaulichung für den Prospekt und stellen keinen Anspruch auf Bereitstellung dar. Allein die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Abbildungen sind nur eine Anmutung der Wohnungen bzw. Häuser und sind keine exakte Darstellung einer Wohnung bzw. eines Hauses und auch nicht zur Maßentnahme geeignet.

Wohnungen und Häuser für Ihr Wohlbefinden.

„Sicherheit und Geborgenheit. Grundbedürfnisse, die eine Immobilie zu erfüllen hat.“

Die durchdachten Grundrisse und **große Wohnflächen in Kombination mit der hochwertigen Grundausstattung** unterstreichen dieses Credo – eine wunderbare Basis für Ihr künftiges Zuhause. Sowohl die Wohnungen als auch die Häuser sind durch die gemeinsame Tiefgarage erschlossen, sodass das Grundstück frei

von Autoverkehr ist. **Alter Baumbestand wird erhalten** und vorsichtig ergänzt. Eine grüne Oase nahe der pulsierenden Weltstadt München – hier finden anspruchsvolle Familien, Paare und Singles in jeder Lebensphase ein **Höchstmaß an Behaglichkeit und viel Privatsphäre**.

Auf einen Blick: Die Wohnungen

- Insgesamt nur 13 Eigentumswohnungen
- Helle und große 2- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen von rund 87 m² bis über 225 m²
- Barrierefreie Wohnungen
- Aufzug von der Tiefgarage in alle Geschosse
- Moderne Penthouse-Wohnungen über 2 Etagen mit sonnigen Dachterrassen und Aufzug direkt in die Wohnungen
- Durchdachte Grundrisskonzepte mit moderner Küchenplanung
- Gärten mit schönen Südterrassen
- Zeitgemäßes Energiekonzept mit Grundwasserwärmepumpe
- Effizienzhaus (EH) 55
- Raumhöhen von ca. 2,60 m, im Dachgeschoss bis über ca. 3,00 m
- Echtholz-Fenster (auch bei Schiebeelementen)
- Extra hohe Innentüren mit ca. 226 cm Höhe (Rohbaumaß)
- Moderne Haussteuerung (Busch-free@home®)
- In den Bädern abgehängte Decken mit Einbauspots
- Teilweise Kaminanschlüsse vorgerichtet
- Kein Autoverkehr auf dem Grundstück
- Gut beleuchtete Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Möglichkeit eines E-Anschlusses am Tiefgaragenstellplatz



Auf einen Blick: Die Villenhälften

- 6 zeitlos elegante Villenhälften
- Wohnflächen von ca. 168 m² bis 177 m² und Grundstücksgrößen von ca. 280 m² bis 400 m²
- Großzügige Wohn- und Küchenbereiche mit über 50 m² Wohnfläche
- 3 Schlafzimmer und 2 Bäder im Obergeschoss
- Hobbyraum und eigener Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss
- Große Terrassen und eigene Gärten mit altem Baumbestand
- Offene und helle Grundrisse, in den Obergeschossen Galerie/Schlafboden möglich
- Zeitgemäßes Energiekonzept mit Grundwasserwärmepumpe
- Effizienzhaus (EH) 55
- Photovoltaikanlage als Sonderwunsch möglich
- Großzügige Eingangsbereiche
- Raumhöhen von ca. 2,75 m im EG und bis ca. 3,90 m im OG
- Echtholz-Fenster (auch bei Schiebelementen)
- Extra hohe Innen türen mit ca. 226 cm Höhe (Rohbaumaß)
- Moderne Haussteuerung (Busch-free@home®)
- In den Bädern abgehängte Decken mit Einbauspots
- Schlafzimmer mit En-suite-Tageslichtbad
- Kaminanschlüsse vorgerichtet
- Kein Autoverkehr auf dem Grundstück
- Privater Zugang zur Tiefgarage
- Gut beleuchtete Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Möglichkeit eines E-Anschlusses am Tiefgaragenstellplatz



Kunstlerische Abbildung aus Sicht des Illustrators; Abbildung zeigt auch Sonderausstattungen die entsprechend der Baubeschreibung gef. nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände laufen auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten und Freiflächen. Möbel (inkl. Küchen), Beleuchtungsanleitungen und Textilien dienen nur der künstlerischen Veranschaulichung für den Prospekt und stellen keinen Anspruch auf Bereitstellung dar. Alle die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Abbildungen sind nur eine Annäherung der Wohnungen bzw. Häuser und sind keine exakte Darstellung einer Wohnung bzw. eines Hauses und auch nicht zur Maßnahme geeignet.



Künstlerische Abbildung aus Sicht des Illustrators. Abbildung zeigt auch Sonderausstattungen die entsprechend der Baubeschreibung gefügt werden können. Abreise ist gegen Aufpreis erhältlich sind sämtliche Einrichtungsgegenstände einschließlich auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten und Freiflächen, Möbel (inkl. Küchen), Beleuchtungsgeräte und Textilien dienen nur der künstlerischen Veranschaulichung für den Prospekt und stellen keinen Anspruch auf Breite oder Höhe dar. Allein die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Abbildungen sind nur eine Annäherung der Wohnungen bzw. Häuser und sind keine exakte Darstellung einer Wohnung bzw. eines Hauses und auch nicht zur Mietentnahme geeignet.



Unser Service für Ihren Komfort.

Mit Rat und Tat an Ihrer Seite. Zusammen besprechen und prüfen wir Ihre Wünsche, um Ihren Wohntraum zu erfüllen.

Der Kauf einer Neubauimmobilie bringt neben Vorfreude auch einige Entscheidungsprozesse mit sich. Für die Bemusterung Ihres neuen Zuhause haben wir mit **viel Sorgfalt hochwertige und moderne**

Materialien ausgewählt. Unser **qualifiziertes Architekten** steht Ihnen rund um das Thema Ausstattung, Elektroplanung, Sonderwünsche und Grundrissanpassungen gerne zur Seite.

Sonderwünsche sind möglich, soweit diese technisch realisierbar sind und der Bautenstand es zulässt. Änderungen sind zwischen Käufer und Bauträger im Hinblick auf Kosten und terminliche Machbarkeit abzustimmen.





Künstlerische Abbildung aus Sicht des Illustrators. Abbildung zeigt auch Sonderaussstattungen, die entsprechend der Baubescheinigung gar nur nach vorliegender Zusage und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände laufen auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten und Freiflächen). Möbel (inkl. Küchen). Beleuchtungselemente und Fenstern dienten nur der künstlerischen Veranschaulichung in den Postkarten und stellen keinen Anspruch auf Bereitstellung dar. Allein die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Abbildungen sind nur eine Annäherung bzw. eine ästhetische Darstellung einer Wohnung bzw. eines Hauses und auch nicht zur Maßnahmen geignet.



*Zeitlos und nachhaltig:
Eichen-Mehrschicht-Par*

Hochwertiges Parkett, verlegt als Landhausdiele, sorgt für ein gesundes Raumklima und einen zeitlos eleganten Look. Sie müssen sich nur noch für eine der verschiedenen Farbvarianten entscheiden. Als Sonderwunsch haben Sie die Möglichkeit, sich für andere Formate und Verlegearten zu entscheiden.



Klassisch moderne Bäder

Bodengleiche Duschen mit SuperPlan-Zero-Duschwanne (als kostenfreier Sonderwunsch auch gefliest), Badewannen, Waschtische und Unterputzarmaturen der renommierten Markenhersteller Villeroy & Boch, Kaldewei und KEUCO (oder gleichwertige Hersteller) sowie Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper machen die Bäder zu Orten, an denen man nach einem ereignisreichen Tag Ruhe und Entspannung findet.



Langlebig und attraktiv

Die Wand- und Bodenfliesen sind pflegeleicht und rundum ästhetisch. Verlegt im Format 60 x 60 cm wählen Sie aus den verschiedenen Varianten in ansprechenden Farben aus. Als Sonderwunsch haben Sie auch die Möglichkeit, sich für andere Formate zu entscheiden.

Bemusterung

In unserem Showroom haben Sie die Gelegenheit, in entspannter Atmosphäre mit unserem Architektenteam alle Ausstattungsdetails zu besprechen. Hier können Sie sich einen Eindruck von den Materialien und ihrer Haptik verschaffen und die verschiedenen Sanitärgegenstände betrachten. Anschließend bieten wir Ihnen bei Remo Stilhof die Möglichkeit, aus einer Vielzahl der ausgewählten Fliesen- und Parkettfarben sowie Formate zu wählen.



Holzfenster

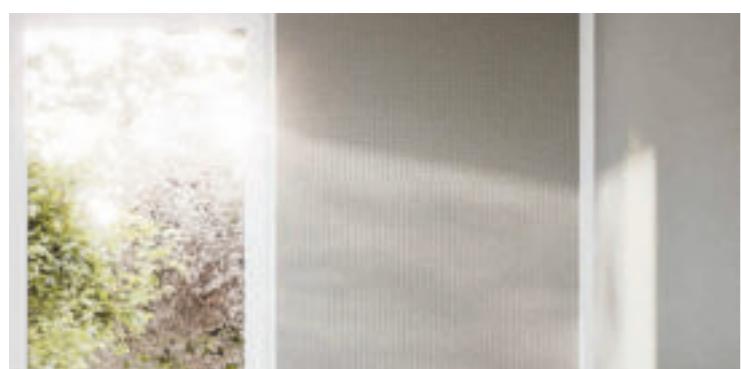
Energieeffizienz, Heizkostenersparnis, Schallschutzoptimierung und Sicherheit gehören zu den besten Argumenten für mehrfach verglaste Fenster. Sämtliche Fenster verfügen über elektrische Rollläden, die Sie auch zentral über das Smarthome-Display steuern können.

Griffe der Firma Hoppe (oder gleichwertiger Hersteller)

Die Fenster- und Türgriffe z. B. aus der Reihe Amsterdam sind aus modernem Edelstahl mit Einhandbeschlag und für Ihre Sicherheit im Erdgeschoss absperrbar.

Schalterprogramm der Firma Busch-Jaeger (oder gleichwertiger Hersteller)

Passend zum Schalterprogramm sind die elektrisch bedienbaren Rollläden mit Einzelsteuerung und Schaltern ausgestattet.



EH-55-Neubaustandard

Die Gebäude erfüllen den Standard eines Effizienzhauses (EH) 55. Sie erfüllen bzw. übererfüllen somit ebenfalls die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der seit dem 01.11.2020 gültigen Fassung.



Standardfunktionen

- Videosprechanlage
- Bedienung Rollläden
- Bedienung Heizung

Weitere Funktionen als Sonderwunsch

- Alles-aus-Funktion
- Fensterüberwachung
- Lichtsteuerung
- Integration von Hausgeräten
- Panikfunktion
- Sound
- Integration von Wetterdaten
- Fernzugriff

Einfach zu steuern per App:

JETZT BEI Google Play Laden im App Store

Beispielhafte Abbildung.

Modern und sicher:
Haussteuerung Busch-free@home®

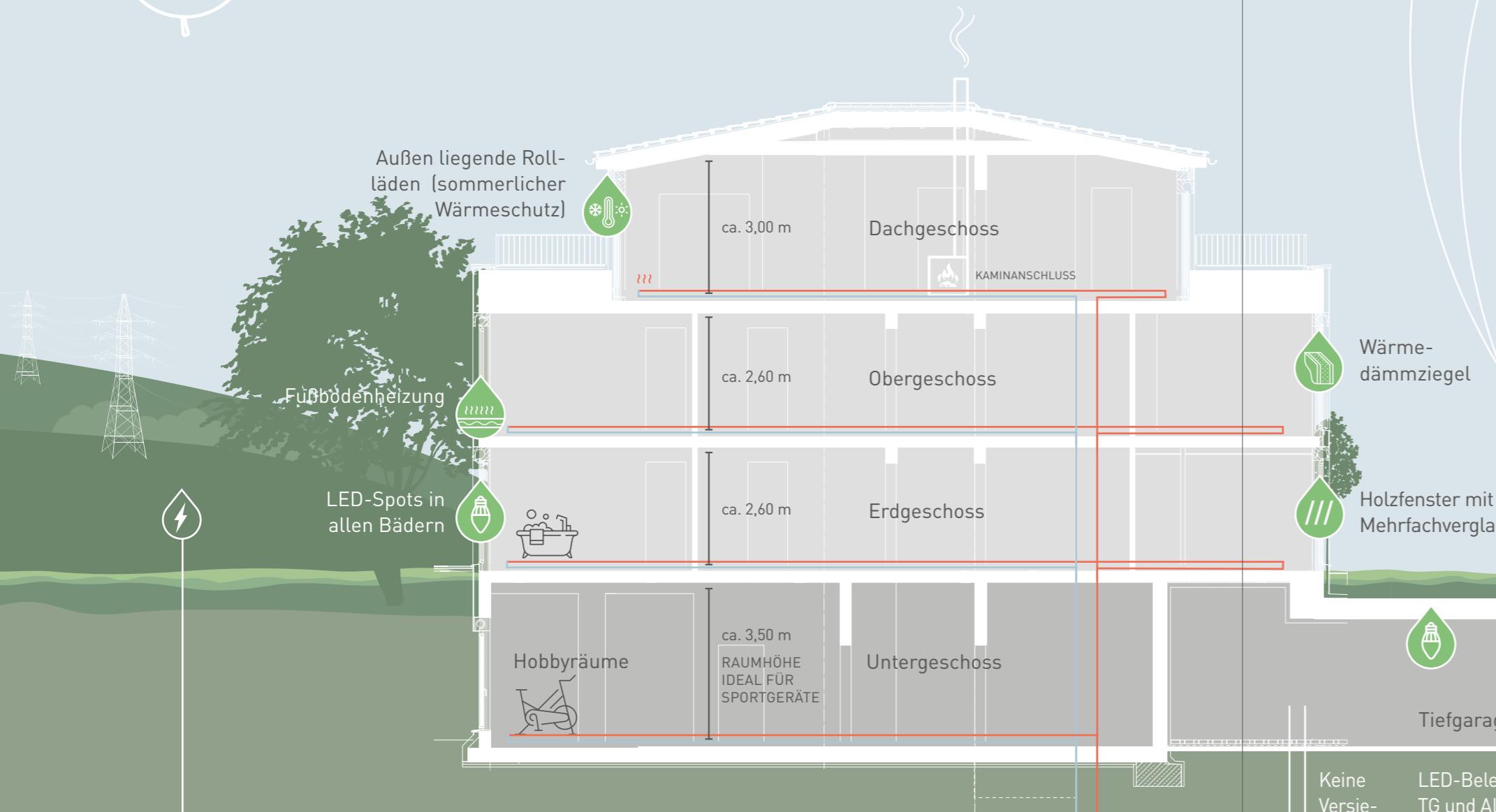
Mit dem System Busch-free@home® können Sie Ihr gesamtes Zuhause steuern – von der Videosprechanlage über das Jalousienmanagement bis hin zur Heizungssteuerung mit Einzelraumregelung lassen sich verschiedene Funktionen intelligent bedienen. Die Steuerung erfolgt dabei wie gewohnt mit Schaltern oder auch per Smarthome-Panel oder bequem per App mit Ihrem Smartphone oder Tablet. Dank der Möglichkeit der Anbindung an Alexa oder Google hört Ihr Haus sogar aufs Wort.

Ein vernetztes Haus sorgt für erhöhten Wohnkomfort, mehr Sicherheit und geringeren Energieverbrauch – um nur die wichtigsten Vorteile zu nennen.

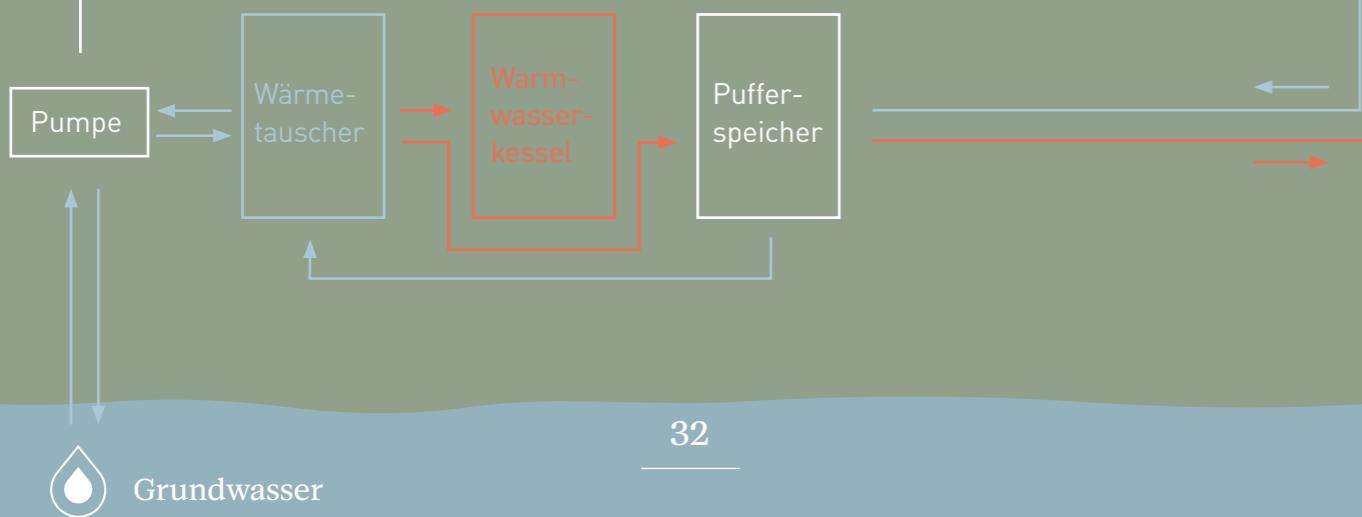


Kunstlerische Abbildung aus Sicht des Bauherren. Abbildung zeigt auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung gg. nur nach vorliegender Ausführung und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände laufen auf Terrassen und Balkonen bzw. in Dächer und Fassaden. Möbel (inkl. Küchen), Beleuchtungsgeräte und Textilien dienen nur als Kostentnahmen. Prospekt und stellen keinen Anspruch auf Bereitstellung dar. Alle die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Abbildungen sind nur eine Annahme der Wohn- und/oder Nutzung eines Hauses und auch nicht zur Malermaßnahme geeignet.

Mehrfamilienhaus

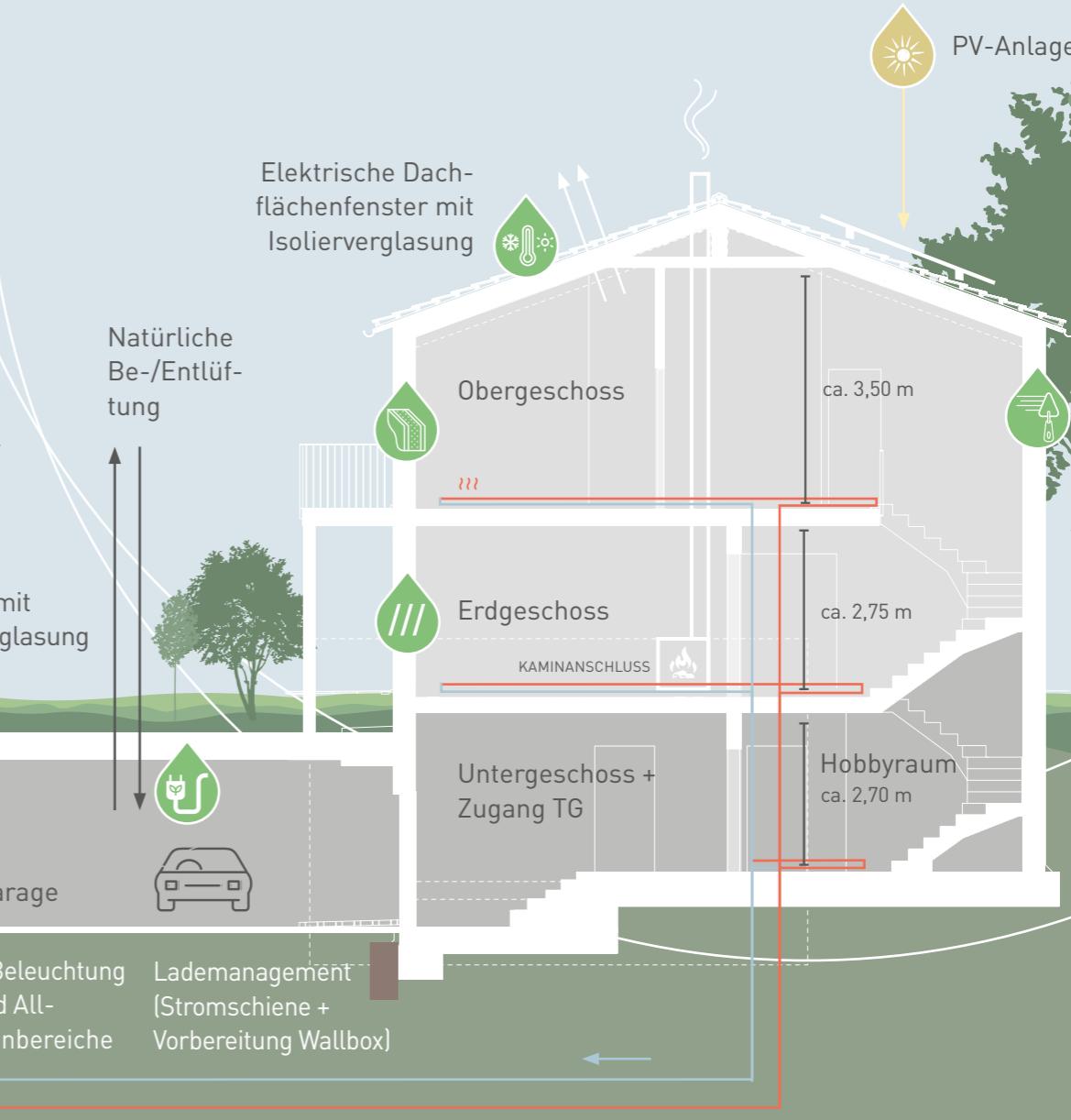


Funktionsweise
Grundwasserwärmepumpe:



32

Villenhälften



Energie-Check

- + EH-55-Bauweise
- + Keine Verwendung von Gas oder Öl
- + Keine mechanische Belüftung
- + Ziegelmauerwerk in monolithischer Bauweise mit integriertem Dämmstoff aus reiner Holzfaser

- + Fußbodenheizung
- + Holzfenster aus ökologischem Baumaterial
- + Rollläden zeitgesteuert durch Smarthome (Wärmeschutz)
- + LEDs in der Tiefgarage und Spots in den Bädern
- + Begrünter Innenhof ohne störende Straßen

Diese Darstellung gilt ausschließlich der vereinfachten Darstellung der in der Baubeschreibung vereinbarten und beschriebenen Ausstattung. Es handelt sich um eine vereinfachte, nicht maßstabsgetreue Systemskizze. Gezeigte bauliche Ausstattungsmerkmale, Dämmsstärken, Wandstärken etc. sind nicht abschließend und nicht verbindlich. Es gilt ausschließlich die Baubeschreibung.

* PV-Anlage bei den Villenhälften als Sonderwunsch möglich.



Kunstlerische Abbildung auf die Sicht des Illustrators, Abbildung zeigt auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung ggf. nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände ds. laufen auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten und öffentlichen, Miete (Innenkitchens), Belichtungsanleitungen und Textilien dienen nur der künstlerischen Wiedergabe im Prospekt und stellen keinen Kaufanspruch auf Beschaffung dar. Alle die Baubeschreibung ist für die Ausstattungsmaßgeblich. Abbildungen sind normale Ausstattung der Wohnungen bzw. eines Hauses und nicht der Neuerwerbung geeignet.



Immobilienprojekte mit Anspruch.

Die Eurytos-Unternehmensgruppe ist ein erfahrener und zukunftsorientierter Spezialist für modernen Wohnungsbau im Großraum München.

Vertrauen Sie auf unsere nahezu 30-jährige Erfahrung.

Als inhabergeführtes Familienunternehmen sind wir in und um die Landeshauptstadt München als Bauträger und Projektentwickler aktiv und realisieren hochwertige Immobilienprojekte in den besten Lagen. Aufgrund der vielen fertiggestellten Wohnbauprojekte können unsere Kunden auf unsere Erfahrung und Leistungsfähigkeit vertrauen.

Unser Team aus langjährigen Mitarbeitern, Architekten und Fachplanern setzt sich mit Kompetenz und Herzlichkeit für jedes unserer Projekte ein.

Gerne sind wir der verlässliche und erfahrene Partner an Ihrer Seite. Wir beraten Sie persönlich und direkt!

Taufkirchen - Münchner Süden

Riegerweg
154 Eigentumswohnungen

- Planung
- Bauausführung
- Verkauf im Teileigentum
- Fertigstellung 2022



Ebersberg

Haggenmillerstraße
35 Eigentumswohnungen



Vaterstetten - Münchner Osten

Spatzenweg/Dohlenweg
149 Wohneinheiten/Kita

- Baurechtbeschaffung
- Planung
- Bauausführung
- Verkauf im Teileigentum
- Fertigstellung 2018



München-Solln

Buchauerstraße
8 Eigentumswohnungen



- Planung
- Bauausführung
- Verkauf im Teileigentum
- Fertigstellung 2017

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT:

Eurytos Immobilien GmbH & Co. KG
Fasanenstraße 22, 85591 Vaterstetten

info@eurytos.de
www.eurytos.de

Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen bei dieser Planung möglich sein. Sämtliche Visualisierungen sind künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Die Abbildungen zeigen auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung ggf. nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände (auch auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten), Möbel (inkl. Küchen), Beleuchtungselemente und Textilien dienen nur der künstlerischen Darstellung für den Prospekt und stellen keinen Anspruch auf Bereitstellung dar. Allein die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich.

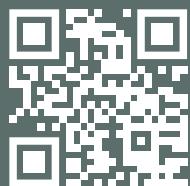
Informationsstand: Sommer 2023

Bildquellen: gettyimages

Visualisierungen: ©BE EXTRAORDINARY, München

Konzeption, Text und Layout: agentur solowork, München

Wir beraten
Sie gerne persönlich
und individuell.



Sie kaufen bei uns provi-
sionsfrei und direkt von
uns als Bauträger.

www.ws53.de



BAUTRÄGER:
Eurytos Immobilien GmbH & Co. KG
www.eurytos.de