



IMPRO
Projektentwicklungs GmbH

DWS 4

Leben in luxuriöser und urbaner Umgebung -

Entdecken Sie jetzt 2 exklusive Eigentumswohnungen in der Top-Lage von München Laim



WEB

www.improprojekt.de

EMAIL

info@improprojekt.de

TELEFON

(0049) +89 800 751 75

Inhalt



4

Intro

5

Das Projekt

6

**Urban Living: Haus in Haus mit
einem urbanen Privatgarten**

14

**Modern Living: Die besondere
Dachterrassen-Maisonette Wohnung**

22

Wohnflächenberechnung

24

Lage und Garten

26

**Highlights DWS4
Created by Rudolf Graef**

34

Notizen

Intro

Entdecken Sie die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und bestmöglicher Infrastruktur in der begehrten Gartenstadt Laim in München. Diese attraktiven Eigentumswohnungen bieten Ihnen hochwertige Ausstattung und moderne Bauweise für beständigen Wert. Folgen Sie uns auf den nächsten Seiten und entdecken Sie die Ansichten und Grundrisse für Ihr neues Zuhause.

Alle nachfolgenden Abbildungen dienen der beispielhaften Veranschaulichung, druckbedingte Abweichungen der Farben sind möglich und stellen keinen Reklamationshintergrund dar. Verbindlich sind lediglich vorgelegte Freigabemuster bzw. Beschreibung des verwendeten Materials.

Farbliche Abbildungen des Exposés, perspektivische Ausdrucksmittel wie Ansichten, Grundrisse, Plangestaltungen, Bepflanzungen, Mobiliar, sofern diese nicht als Mauerwerk gezeichnet sind, gelten nicht als Baubeschreibung. Die illustrierten Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Alle Flächenangaben nach DIN 277.



Impro Projektentwicklungs GmbH

Das Projekt

Die attraktiven 150qm großen Eigentumswohnungen befinden sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage in München Laim.

Kindergärten

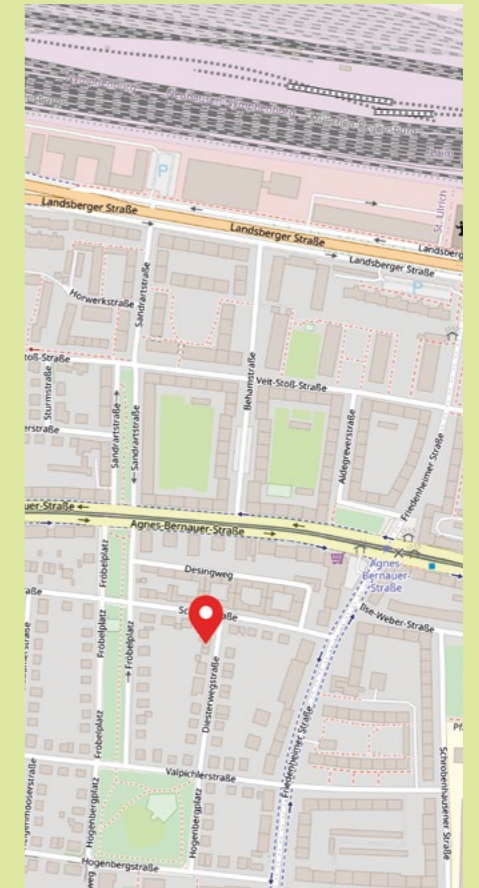
Familienfreundlichkeit hat in Laim oberste Priorität. Es gibt eine breite Auswahl an Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen in der Gemeinde sowie kirchliche und private Kindergärten. Die meisten dieser Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine hervorragende Betreuung für Ihre Kinder.

Schulen

Von Grundschulen bis hin zu Gymnasien bietet Laim eine hervorragende Schulauswahl, alle in unmittelbarer Nähe. Ihre Kinder werden eine qualitativ hochwertige Bildung erhalten und bestens auf die Zukunft vorbereitet sein.

Freizeit

Freuen Sie sich auf eine Vielzahl an Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Laim ist umringt von den schnell zu erreichenden Grünöasen: Nymphenburger Schlosspark, Hirschgarten und Westpark sind ideal zum Entspannen oder Sport treiben. Es gibt auch eine Reihe von Sportvereinen und -einrichtungen sowie Schwimmbäder und Fitnessstudios. Auf eine gemütliche Auszeit laden charmante Restaurants, Bars und Cafés ein. Laim bietet alles, was man für eine aktive und erholsame Freizeit braucht.



Diesterwegstr.4
80686 München

Verkehrsinfrastruktur

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. Mit U-Bahn und Bus erreicht man die Innenstadt von München innerhalb von nur wenigen Minuten. Auch die Anbindung an die Autobahn A 96 ist perfekt, wodurch man schnell und einfach in die Stadt oder in die Umgebung gelangt. Mit der Verkehrsinfrastruktur in Laim, haben Sie die Möglichkeit, die Stadt und die Umgebung flexibel zu erkunden und zu erreichen.

Medizinische Versorgung

Laim bietet eine hervorragende medizinische Versorgung. Es gibt zahlreiche Ärzte und Krankenhäuser in unmittelbarer Nähe sowie Apotheken und medizinische Fachgeschäfte. Sie und Ihre Familie sind hier bestens versorgt.



Urban Living

HAUS IN HAUS MIT EINEM URBANEN PRIVATGARTEN

Sie suchen die Vorzüge eines modernen Hauses möchten aber dabei das Urban Living der Stadt nicht missen? Dann wird Sie die wunderschöne Erdgeschosswohnung mit ihrem urbanen Süd-Westgarten und der traumhaften Terrasse begeistern. Hier können Sie Ihre Seele baumeln lassen und den Tag entspannt ausklingen lassen. Doch das ist noch nicht alles, was diese Wohnung zu bieten hat.

Ein ausgebautes Souterrain erwartet Sie mit einem großzügigen Elternschlafbereich, der En Suite gestaltet ist und durch einen großen Lichthof mit Tageslicht versorgt wird. Hier können Sie sich zurückziehen und Ihre Ruhe genießen. Dank modernster Be- und Entlüftungstechnik steht einem angenehmen Aufenthalt im Souterrain nichts im Wege.



Erdgeschoss



Diele

Die gesamte Wohnung ist mit einer ausgeklügelten Beleuchtungstechnik ausgestattet, die Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis bietet. Indirekte Deckenbeleuchtungen mit Spots im Zusammenspiel mit Wandbeleuchtungen sorgen für ein stimmungsvolles Ambiente. Die hochwertige Einbauküche lässt ebenfalls keine Wünsche offen und ausgewählte Parkett-, Fliesen und Feinsteinmaterialien runden das Gesamtbild perfekt ab.

Mit dem Busch-free@home® System wird das gesamte Zuhause gesteuert – von der Lichtsteuerung, über das Raffstoremanagement bis hin zur Heizungs- und Klimasteuerung lassen sich die verschiedensten Funktionen intelligent steuern. Die Steuerung erfolgt dabei mit Tastsensorik, per Smart Home Panel oder bequem per App mit einem Smartphone oder Tablet. Und dank der Integration von Sprachassistenten hört Ihr neues Zuhause sogar aufs Wort.



Wohnflächenberechnung

Urban Living

EINHEIT: HAUS IN HAUS WE1 DWS4

Erdgeschoss	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Summe m ²
Kochen/Essen/Wohnen	55,926		
Schlafen 2/Kind	24,003		
Diele	11,803		
DU/WC	7,888		
Terrasse	9,270	9,270	
Summe EG	108,89	9,270	118,16
Wohn-/Nutzfläche EG	118,16		

Untergeschoss	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Summe m ²
Schlafen+Ankleide	27,911		
Bad en suite	12,192		
Diele	11,306		
Keller 1		11,302	
Summe UG	51,409	11,302	62,71

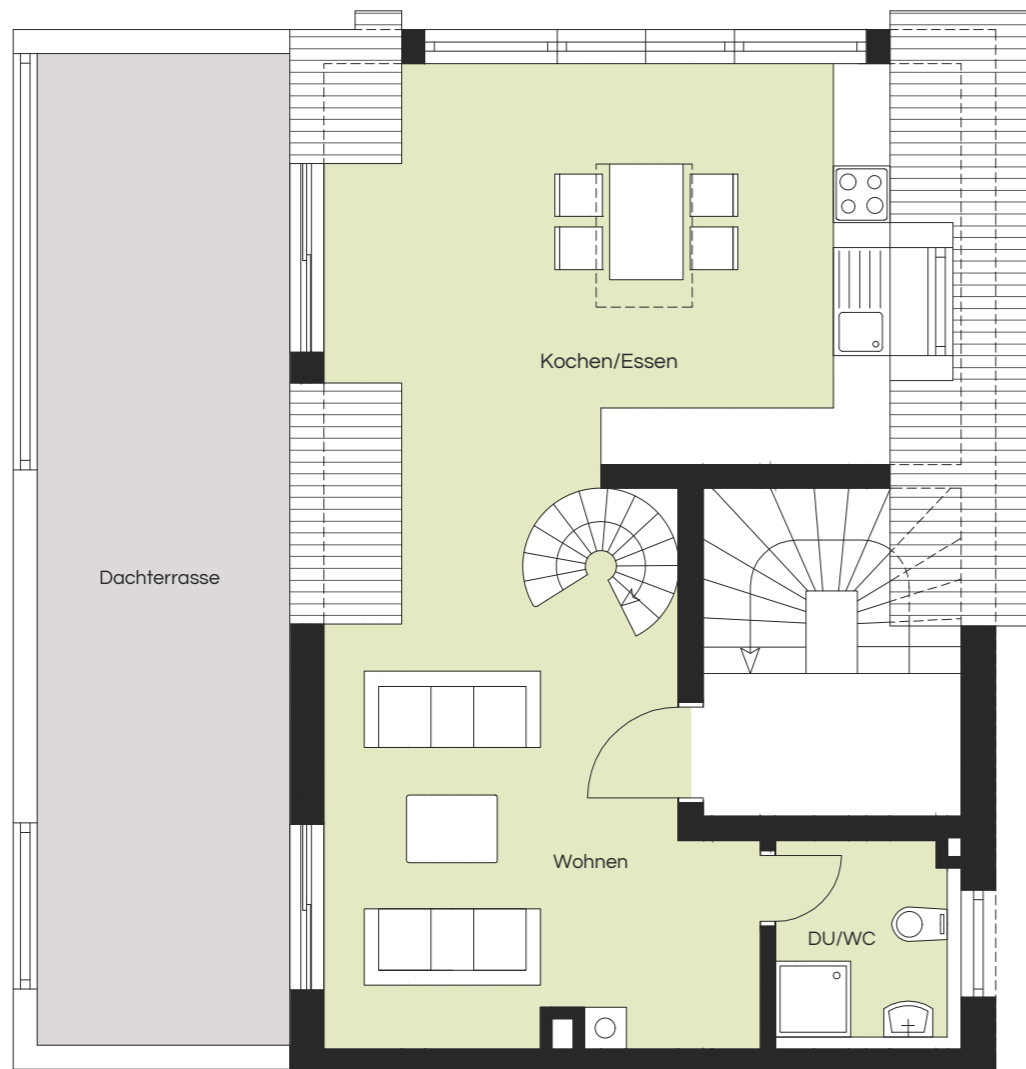
Wohn-/Nutzfläche UG **62,71**

Wohn-/Nutzfläche Urban Living **160,30** **20,572** **180,87**

Sondernutzung Garten (o. Terrasse) **227,50**







Wohnen und Küche

Modern Living

DIE BESONDERE DACHTERRASSEN-MAISONETTE-WOHNUNG

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel und hat im Vergleich zur Erdgeschosswohnung noch weitere besondere Highlights zu bieten. Durch das miteinander verbundene Ober- und Terrassengeschoss entsteht ein höchst attraktives Domizil, das durch Licht und Großzügigkeit begeistern wird.

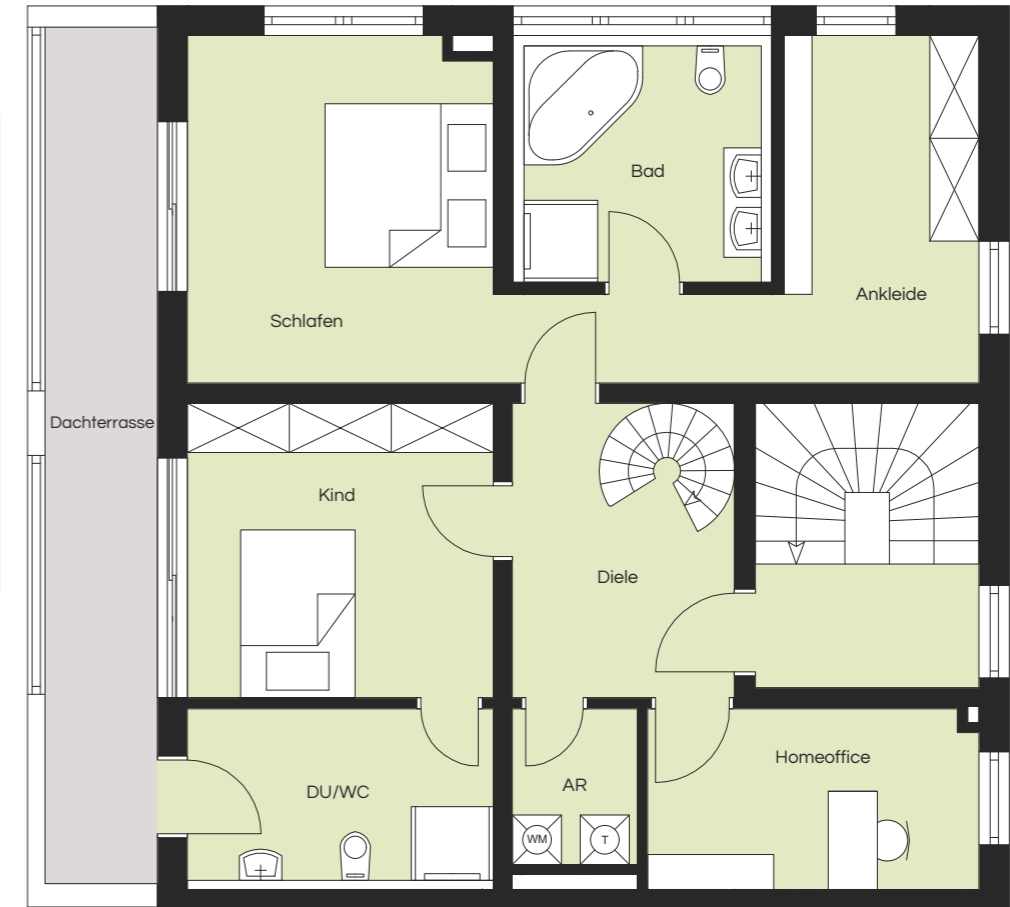
Im Dachgeschoss erwartet Sie eine große Dachterrasse, auf der Sie einen beeindruckenden Ausblick haben und warme Sommerabende in vollen Zügen genießen können. Im Obergeschoss erwartet Sie zudem ein großer Balkon bzw. eine weitere Dachterrasse, die ebenfalls zum Verweilen und Entspannen einlädt. Damit Sie auch im Sommer ein angenehmes Wohnklima vorfinden, wurde bei der Planung auf modernste Be- und Entlüftungstechnik sowie Isoliertechnik geachtet. So bleibt es auch an heißen Tagen angenehm kühl und Sie können sich rundum wohlfühlen.





Badezimmer

Wie in unserer Erdgeschosswohnung Urban Living verfügt die Dachterrassenwohnung über eine ausgeklügelte Beleuchtungstechnik, die auch in dieser Wohnung für ein stimmungsvolles Ambiente sorgt. Zusätzlich gibt es eine exklusive Dachterrassen- und Balkonbeleuchtung, die für eine gemütliche Atmosphäre im Freien sorgt. Diese Wohnung lässt keine Wünsche offen und wird Sie mit ihren besonderen Highlights begeistern. Selbstverständlich erfolgt auch hier die Wohnungsteuerung über das bewährte Busch-free@home® System.



Schlafen

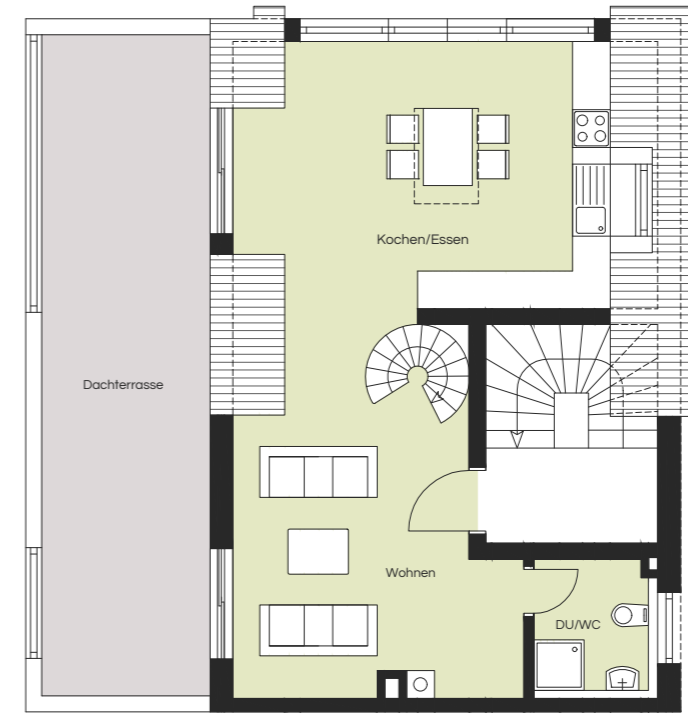
Wohnflächenberechnung

Modern Living

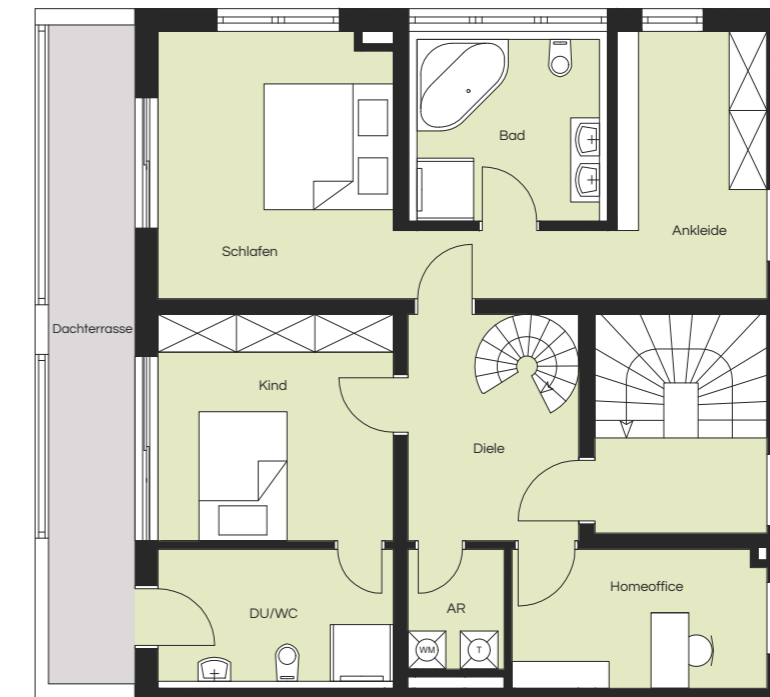
EINHEIT: DACHTERRASSEN - MAISONETTE WE2 DWS4

1. Obergeschoss	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Summe m ²
Schlafen	19,347		
Bad en suite	9,163		
Ankleide	10,258		
Kind	13,190		
Bad Kind	7,894		
HomeOffice	8,742		
AR	2,747		
Diele	9,066		
Dachterrasse	7,096	7,10	
Summe OG	87,50	7,10	94,60
Wohn-/Nutzfläche OG	94,60		

Dachgeschoss	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Summe m ²
Kochen/Essen/Wohnen	42,286		
DU/WC	4,155		
Dachterrasse	13,880	13,880	
Keller		7,935	
Summe DG	60,32	21,815	82,14
Wohn-/Nutzfläche DG	82,14		
Wohn-/Nutzfläche Modern Living	147,82	28,92	176,74



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Wohnflächenberechnung

Urban Living

EINHEIT: HAUS IN HAUS WE1 DWS4

Erdgeschoss	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Summe m ²
Kochen/Essen/Wohnen	55,926		
Schlafen 2/Kind	24,003		
Diele	11,803		
DU/WC	7,888		
Terrasse	9,270	9,270	
Summe EG	108,89	9,270	118,16
Wohn-/Nutzfläche EG	118,16		
Untergeschoss	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	
Schlafen+Ankleide	27,911		
Bad en suite	12,192		
Diele	11,306		
Keller 1		11,302	
Summe UG	51,409	11,302	62,71
Wohn-/Nutzfläche UG	62,71		
Wohn-/Nutzfläche Urban Living	160,30	20,572	180,87
Sondernutzung Garten (o. Terrasse)	227,50		

Modern Living

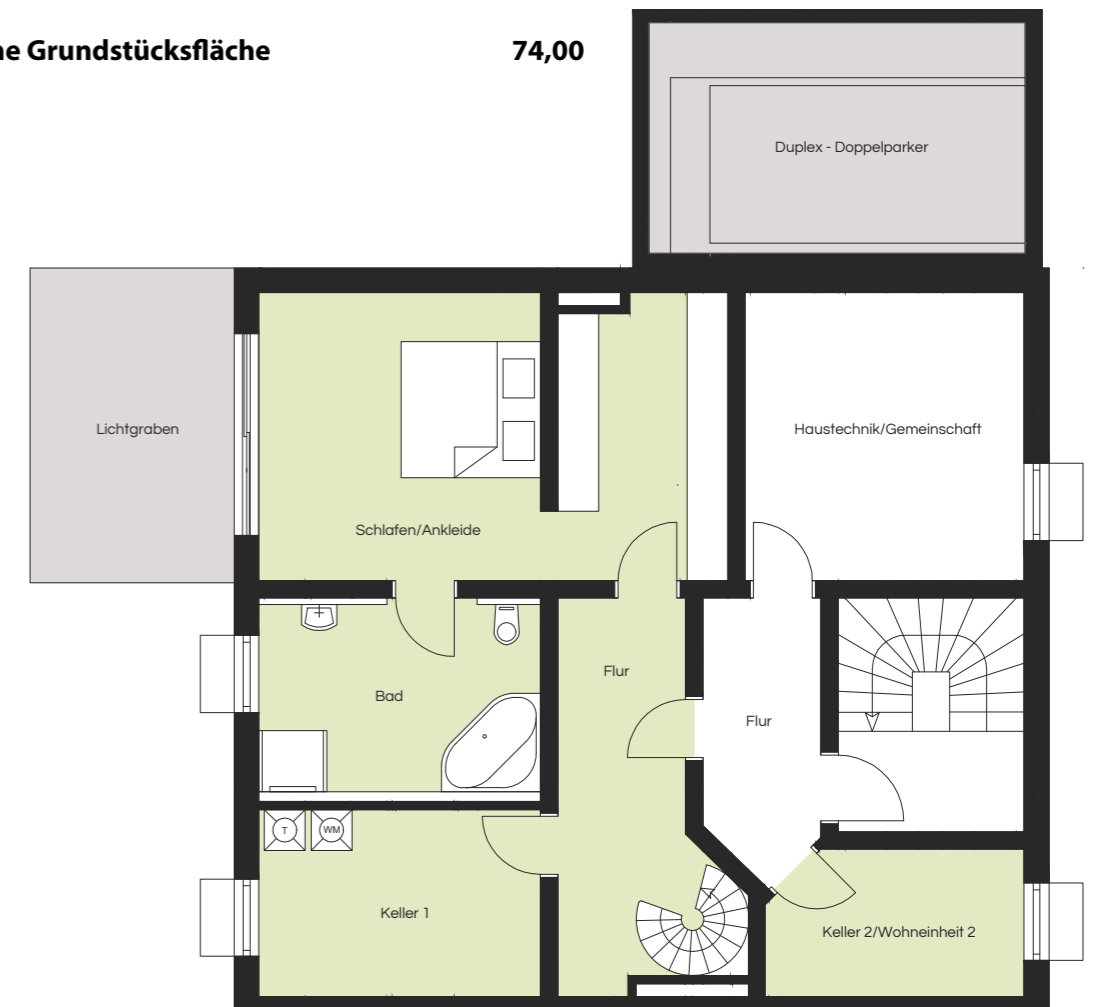
EINHEIT: DACHTERRASSEN - MAISONETTE WE2 DWS4

1. Obergeschoss	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Summe m ²
Schlafen	19,347		
Bad en suite	9,163		
Ankleide	10,258		
Kind	13,190		
Bad Kind	7,894		
HomeOffice	8,742		
AR	2,747		
Diele	9,066		
Dachterrasse	7,096	7,10	
Summe OG	87,50	7,10	94,60
Wohn-/Nutzfläche OG	94,60		
Dachgeschoss	Wohnfläche m ²	Nutzfläche m ²	Summe m ²
Kochen/Essen/Wohnen	42,286		
DU/WC	4,155		
Dachterrasse	13,880	13,880	
Keller		7,935	
Summe DG	60,32	21,815	82,14
Wohn-/Nutzfläche DG	82,14		
Wohn-/Nutzfläche Modern Living	147,82	28,92	176,74



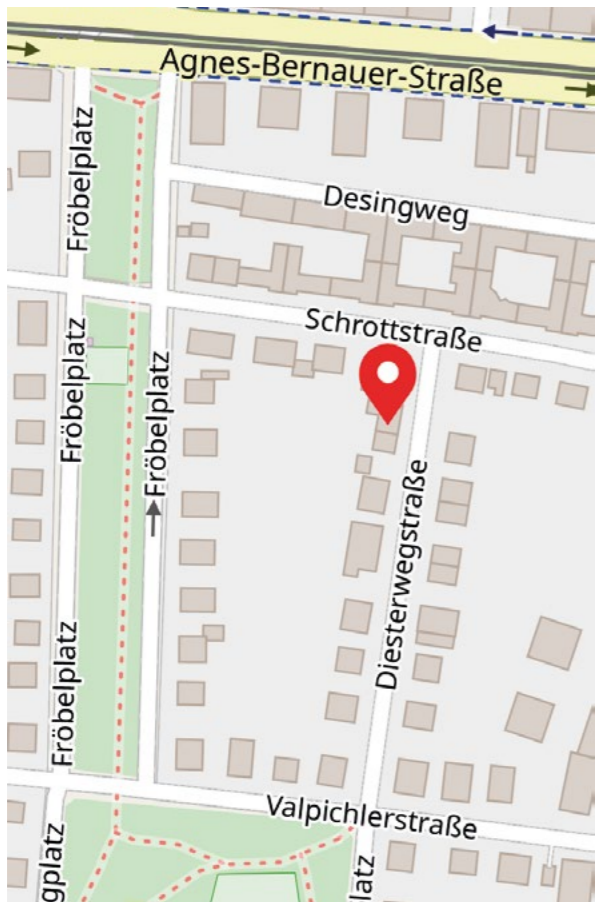
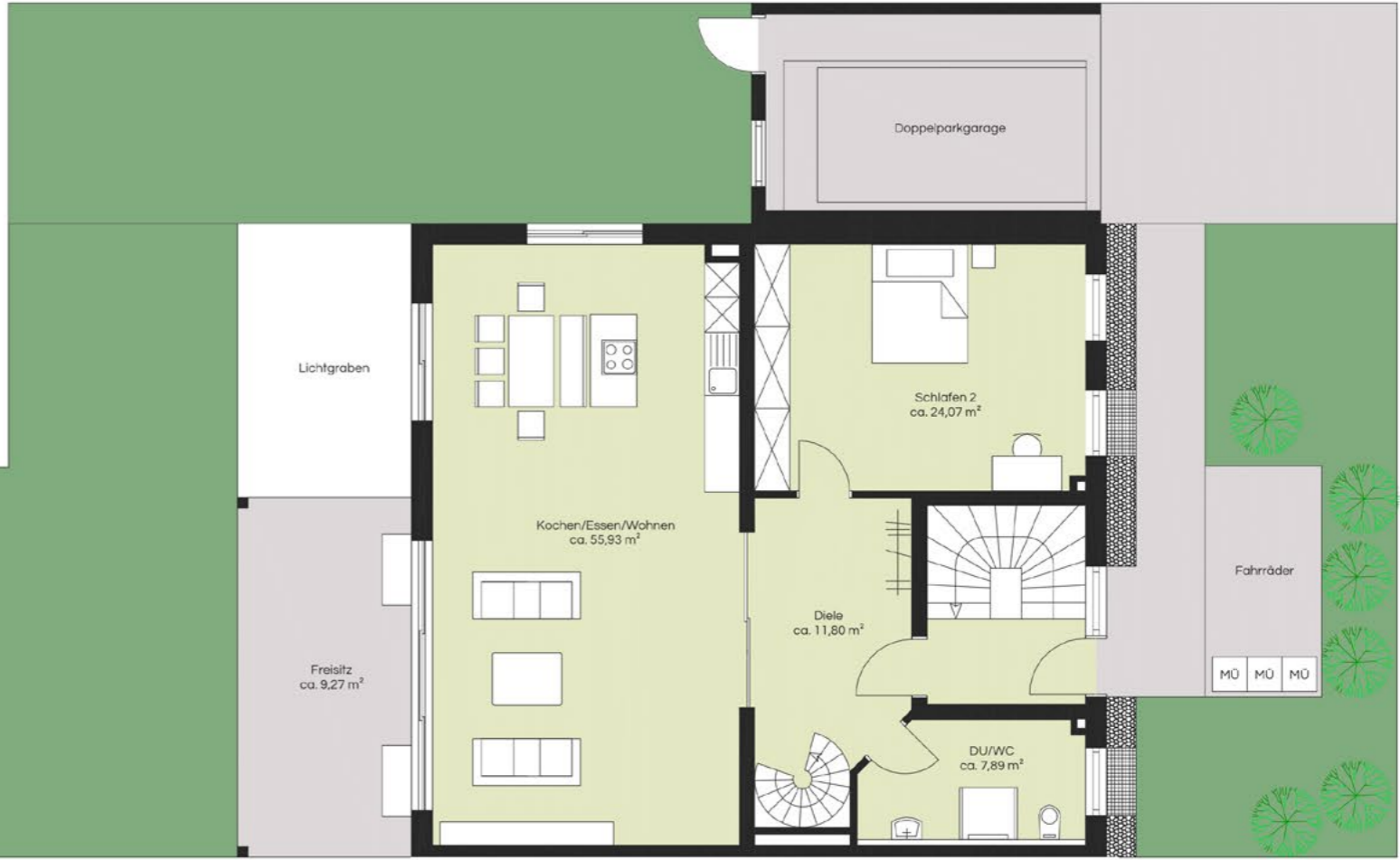
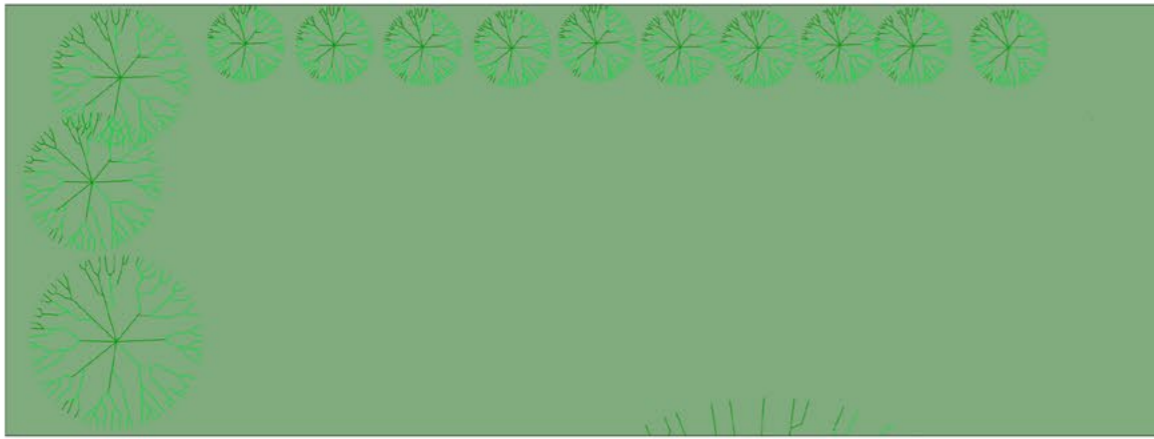
GEMEINSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN DWS 4

KG	
Flur	6,733
Haustechnik	17,409
Treppenhaus	7,470
EG	
Treppenhaus	4,458
OG	
Treppenhaus	4,055
DG	
Treppenhaus	3,895
Summe	44,02
Gemeinschaftliche Grundstücksfläche	74,00



Untergeschoss WE1 & WE2

Lage & Garten





Ausstattung

Rudolf Graef hat zusammen mit seinem Team besonders viel Zeit in die Ausstattungsplanungen investiert. Ziel war es, ein Ambiente zu schaffen welches so wenig Wünsche wie möglich offen lässt und ein abgerundetes Paket hochwertiger und exklusiver Ausstattungsdetails bietet.

Trotzdem sind der persönlichen weiteren Individualisierung nur geringe Grenzen gesetzt und Rudolf Graef steht Ihnen für alle Individualisierungswünsche gerne zur Verfügung.

Die folgenden Highlights geben Ihnen einen ersten, auszugsweisen Einblick in die hochwertige Ausstattung Ihres neuen Zuhauses. Selbstverständlich sind alle Details Gegenstand des Bauvertrages.

DWS4



Highlights

DWS 4 CREATED BY RUDOLF GRAEF

Architektur

- Moderne Architektur in bewährter Ziegelbauweise
- Große Glasflächen
- Aluminium-Lamellen Beschattung
- Treppenhaus mit einem fein geschliffenen Betonboden und LED-Beleuchtungssystem

Heizung-/Sanitärtechnik

- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen über Busch-free@home® gesteuert
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wasserenthärtungsanlage

Elektrotechnik / Elektronik

- Individuell abgestimmtes Lighting-Konzept mit LED-Spots und indirekten Beleuchtungen innen & außen über Busch-free@home® bedienbar.
- Busch-free@home® per Smartphone (iPad/iPhone, Android...) steuerbar
- TCI Luna 22“ Touchpanel sowie GIRA G1 Touchpanel mit Videoeinheiten
- Busch-Jaeger future® linear Tastsensorik
- Busch-Jaeger future® linear Video-Gegensprechanlage
- Wallbox in der Garage, sofern technisch möglich
- WLAN-Anschluss
- Satelitten- Antennenanschluß zusätzlich
- EDV-Cat 7 Verkabelung

Living

- Innenarchitektur mit integrierten Ambientebeleuchtungen in den Wohnräumen, Ankleiden, Garderoben, Bädern
- Elegante, auf Wunsch raumhohe, stumpf einschlagende Innentüren
- Eichenparkett gebürstet & Natur geölt, Abschlussleisten Cube
- Carara Designkamin WE2
- Soundsystem Bang & Olufsen BEOSOUND 2
- SMART-TV SAMSUNG 'The Frame' 65"
- Elegante Außenraffstores über Tastsensorik & Busch-free@home® regelbar

Bäder/Wellness

- Waschtische und freistehende Badewanne Corian®/Silestone®
- vola® Armaturen & Handtuchheizkörper
- Ergänzend und / oder wahlweise Villeroy & Boch®
- Feinsteinzeug großflächig nach individueller Auswahl

Küche

- Auf das Wohnambiente abgestimmte DESIGN-Küche
- BERBEL® Induktionsherd mit integrierter Ablufttechnik
- Siemens® IQ Kühl-/Gefrierschrank mit integriertem Weinkühlfach
- Siemens® IQ Backofen
- Siemens® IQ Combi-Dampfgarer
- Siemens® IQ Geschirrspüler

Garten

- Angelegter Garten mit Rollrasen und Buschwerk
- WPC-Terrassendiele, Premium Plus Jumbo
- Gardena Gartenbewässerungsanlage auf Wunsch über Smart Control gesteuert
- Regenwasserzisterne
- Gartenhaus
- Außen-LED-Linear-Leuchten über Busch-free@home® bedienbar
- Rasenroboter HUSQVARNA
- Outdoor-Gasgrill

Dachterassen

- Accoya Holz-Belag
- Glas-Balkon-Segmente
- Individuelle Außenbeleuchtung
- Outdoor-Gasgrill

Notizen





Projektentwicklung & Bauherr
Impro Projektentwicklungs GmbH
Pasinger Straße 58
82166 Gräfelfing
Tel.: (0049) 89 800 751 75
info@improprojekt.de
www.improprojekt.de



Alleinvertrieb
Graef Immobilien
Pasinger Straße 58
82166 Gräfelfing
Tel.: (0049) 89 85 837 861
info@graef-immo.de
www.graef-immo.de



Hauptausführende Bauunternehmung
Franz Weinelt Bauunternehmung GmbH
Varnhagenstr. 17
81241 München
Tel.: (0049) 89 881174
www.weinelt-bau.de

DWS 4 CREATED BY RUDOLF GRAEF