



SEINSHEIM

Seinsheimstraße 13
81245 München-Obermenzing

Ein Projekt der
SGS Wohnbau
München West GmbH



WOHNBAU GMBH

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen

ADRESSE	Seinsheimstraße 13 in 81245 München-Obermenzing
EINHEITEN	5 Eigentumswohnungen
WOHNFLÄCHEN	ca. 94 m ² bis ca. 155 m ²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ca. 623 m ²
GARTENFLÄCHE	ca. 106 m ² (Wohnung 1) ca. 125 m ² (Wohnung 2)
ZIMMER	3-3,5 (zzgl. Hobbyräume im Souterrain bei den EG-Wohnungen)
BAUBEGINN	Sommer 2023
FERTIGSTELLUNG	Frühjahr 2025
KAUFPREISE	€ 1.289.000 bis € 2.149.000
STELLPLÄTZE	1 Tiefgaragenplatz pro Einheit mit E-Lademöglichkeit á € 38.000
PERSONENAUFZUG	vorhanden

Nr.	Zimmer / Räume	Etage	Gärten / Freisitze	Bäder	PKW-Stellplätze	Wohnfl. in m ²	Grundfl. in m ²	Preis
1	3 Zimmer zzgl. 2 Räume (Souterrain)	EG & KG	ca. 106 m ² Gartenant. (inkl. Terrasse)	1 Bad & 1 Duschbad	Einzelplatz Nr. 3	ca. 121,51 m ²	ca. 159,40 m ²	€ 1.629.000,--
2	3 Zimmer	EG	ca. 125 m ² Gartenant. (inkl. Terrasse)	1 Bad & 1 Gäste-WC	Einzelplatz Nr. 5	ca. 105,71 m ²	ca. 118,38 m ²	€ 1.299.000,--
3	3 Zimmer	OG	2 Balkone & 1 Terrasse	1 Bad & 1 Duschbad	Einzelplatz Nr. 4	ca. 94,17 m ²	ca. 103,51 m ²	verkauft
4	3 Zimmer	OG	2 Balkone & 1 Terrasse	1 Bad & 1 Duschbad	Einzelplatz Nr. 2	ca. 97,26 m ²	ca. 107,57 m ²	verkauft
5	3,5 Zimmer zzgl. 1 Raum (Souterrain)	KG, OG & DG	1 Dachterrasse	1 Bad & 2 Duscbäder	Einzelplatz Nr. 1	ca. 155,02 m ²	ca. 197,12 m ²	€ 2.149.000,--

Preis pro PKW-Einzelstellplatz: € 38.000,-

Bei der Nutzflächenberechnung wurde folgendes berücksichtigt:

Die Grundflächen aller der jeweiligen Wohnung zugehörigen Räume/Bereiche, inklusive die der Balkone/Terrassen [u.d.g.] wurden mit 1/1 berücksichtigt.

Die Kellerabteile der Wohnungen Nrn. 2, 3 und 4 wurden nicht berücksichtigt.

Bei der Wohnflächenberechnung wurde Folgendes berücksichtigt:

Die Nettowohnflächen der Wohnungen zu 1/1. Die Balkone/Terrassen [u.d.g.] aller Geschosse sowie die direkt mit den Wohnungen Nrn. 01 und 05 verbundenen Räume/Bereiche im Souterrain [KG] wurden mit 1/2 ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Die Kellerabteile der Wohnungen Nrn. 2, 3 und 4 wurden nicht berücksichtigt.

Bei den angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Alle Visualisierungen der beschriebenen Immobilie wurden aus Sicht des Illustrators erstellt und kann aufpreispflichtige Sonderwünsche darstellen - Änderungen vorbehalten.

Planungsstand: 20.10.2023

WOHNEN SIE SCHÖNER

Immobilienentwicklung mit hohem Anspruch an Wohnen und Leben.

„**WOHNEN SIE SCHÖNER**“, unser Leitsatz prägt unsere Bauprojekte vom Spatenstich bis zur Wohnungsübergabe. Es beginnt damit, dass wir Grundstücke nur dort kaufen, wo wir auch selbst wohnen möchten. Dafür stehen wir seit über 30 Jahren.

Die SGS-WOHNBAU investiert deshalb nur in die wertstabilsten und renommiertesten Lagen im Münchner Westen: Obermenzing, Pasing, Allach-Untermenzing oder Nymphenburg. Das sind zuverlässige Lagen, die sich über die letzten Dekaden nur wenig verändert haben. Dort entstehen nicht an jeder Ecke Großprojekte und man findet eine ausgewogene Sozialstruktur vor.

Straßenzüge und Grundstücke, vorwiegend mit Einfamilienhäusern und Villen sowie altem Baumbestand, prägen die Nachbarschaften, welche wir präferieren. Warum? Dort werden nur wenige Grundstücke zum Verkauf angeboten und überschaubare Bauaktivitäten meist stilvoll und gelungen in das gewachsene Umfeld integriert. So bleibt der charmante Charakter der Gegend erhalten. Den Gegenentwurf dazu stellen städtebauliche Entwicklungsgebiete mit unklarer Zukunft oder Stadtteile mit einer übermäßigen Nachverdichtung dar.

Die Planung eines jeden Projekts beginnt mit viel Zeit und Liebe zum Detail. Qualität geht immer vor Geschwindigkeit, vor allem am Bau. Von der aufwändigen Fassadengestaltung bis zur Konzeption der handgefertigten Zaunanlage obliegt die Planung uns und somit den höchsten Ansprüchen an Qualität und Beständigkeit. Was uns nicht überzeugt, wird nicht verbaut.



Wir errichten unsere Häuser in massiver Ziegelbauweise - ohne den Einsatz außenliegender Dämmung aus umweltschädlichem und brandgefährlichem Polystyrol-Hartschaum, dem sog. Vollwärmeschutz. Hochwertige Fenster und Türen aus Schreinerhand, exklusive Bodenbeläge aus geölten Eichendielen oder Feinsteinzeug im Großformat, Markenarmaturen und Sanitärporzellan von deutschen Qualitätsherstellern wie GROHE, DURAVIT oder KALDEWEI und vor allem ein zukunftsfähiges, da fossilfreies Heizkonzept mit einer Grundwasser-Wärmepumpe schaffen bleibende Werte.

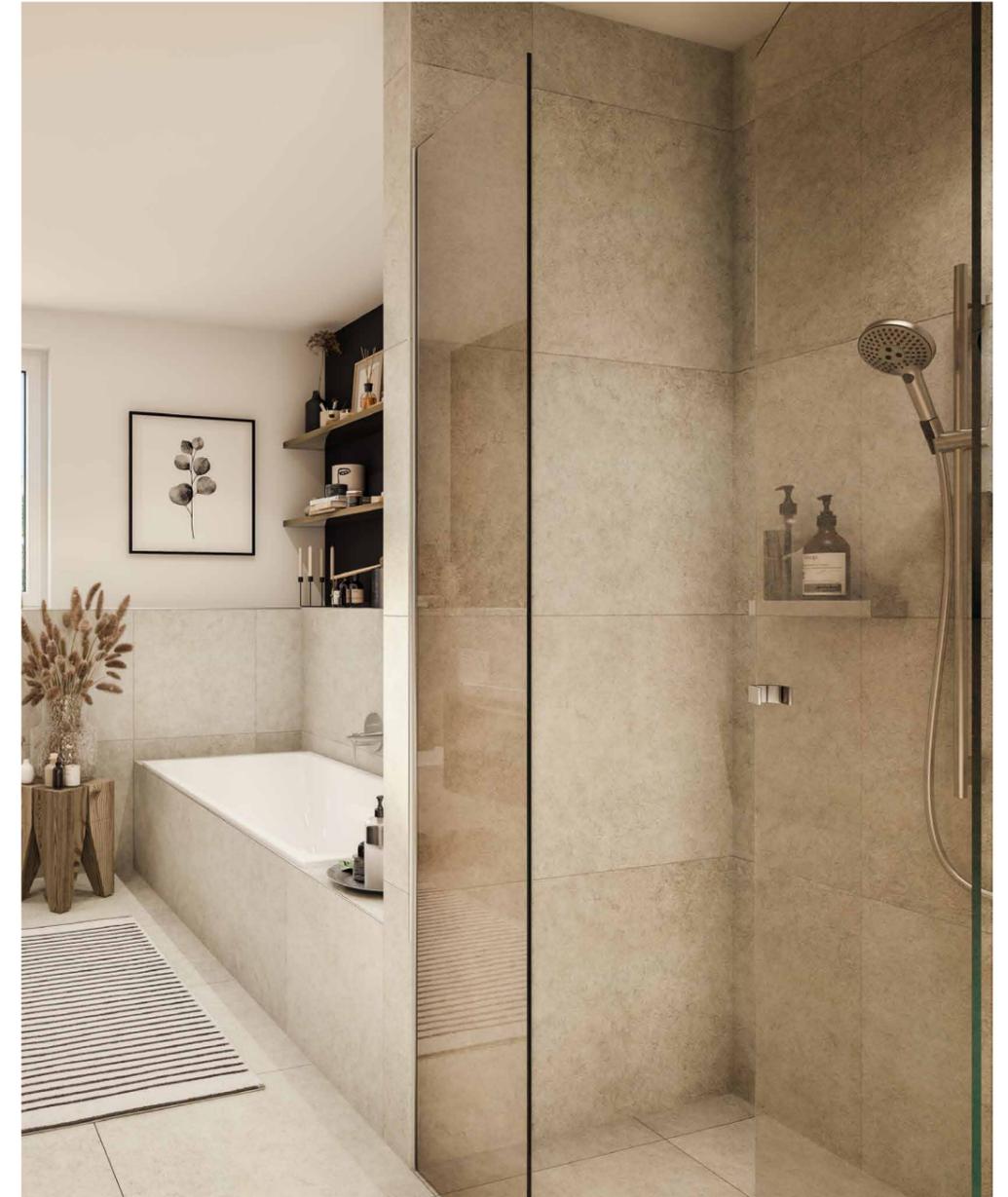
Herzlichst, Ihr SGS-Wohnbau-Team

Alexander Stoppe

Johann Gailer

Frank Schwarz

- Hochwärmedämmendes Ziegelmauerwerk der Marke Kellerer für ein behagliches Raumklima OHNE zusätzlichen Vollwärmeschutz aus schädlichem Polystyrol
 - Architektonisch ansprechende Bauweise mit stilvoll gestalteter Fassade mit Gesimsen, Bossengliederungen, Stuck und Natursteinverkleidungen
 - Exklusive Zaunanlage mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage
 - Großzügige Balkone, Terrassen und Gartenanteile mit Südausrichtung
 - Fossilfreie Wärmeversorgung mit umweltfreundlicher Grundwasserwärmepumpe der Marke Buderus mit elektrischem Heizkessel und hocheffizienter Umwälzpumpe
 - Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung und dezentrale, mechanische Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung (unauffällige Integration in die Rollladenkästen)
 - Salzlose Kalkschutzanlage von BIOCAT
 - Großzügige, offene Raumgestaltung mit bodentiefen Fenstern für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre
 - Hochwertige 3-fach verglaste Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit Mehrfachdichtung, außenseitiger Alu-Vorsatzschale und RC2N Einbruchschutz
 - Exklusiver geölter Dielenparkettboden der Marke Bauwerk oder Mafi in allen Wohn- sowie Hobbyräumen
 - Stilvolle Wellnessbäder mit hochwertiger Sanitärausstattung von namhaften Herstellern wie Kaldewei, Grohe, Hansa, DUKA, Duravit, Geberit
 - Bodengleiche, geflieste Duschen bzw. Duschwannen der Marke Kaldewei mit Rainshower und Unterputzarmaturen der Marke Grohe
 - Möglichkeit des Einbaus einer Klimaanlage im Penthouse
 - Hochwertiger Aufzug der Marke Schindler
 - 2,60 m Raumhöhe vom EG bis zum PH
- Hobbyräume in Wohnraumqualität mit bodentiefen Lichthöfen bzw. Lichtschächten
 - Einzelstellplätze mit Vorbereitung für E-Mobilität (230V und 400V)
 - Barrierefreier Zugang von der Tiefgarage ins Haus ohne Stufen





In ruhiger, grüner Nachbarschaft im begehrten Münchner Stadtteil Obermenzing entsteht das villenartige Anwesen „SEINSHEIM“ mit fünf exklusiven Eigentumswohnungen und je einem Tiefgaragenplatz auf einem ca. 623 m² großen, nach Süden ausgerichteten Grundstück. Dieser architektonische Kunstgriff mit stilvoll gestalteter Fassade steht für zeitlose Eleganz und moderne Leichtigkeit.

Das hochwertig ausgestattete Ensemble mit nur fünf Wohneinheiten fügt sich harmonisch in die benachbarte Bebauung ein und verbindet repräsentative Eleganz, Privatheit und Funktionalität zu einem perfekten Wohnerlebnis. Ausgewählte Materialien, stimmige Formen und Farben sowie präzises Handwerk verbinden sich zu einem makellosen Ganzen.

Der Initiator, die SGS Wohnbau GmbH, entwarf zusammen mit der Meyer Architekten GmbH das ansprechende Neubauprojekt mit Herzblut und Liebe zum Detail.

Alle großzügig geschnittenen Wohnungen von 3 bis 3,5 Zimmern mit Wohnflächen zwischen ca. 94 und ca. 155 m² verfügen jeweils über mindestens eine Terrasse oder einen Balkon und bieten höchsten Komfort.

Ein geräumiger Lift verbindet alle Wohneinheiten von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss.

Die exklusive Neubauanlage verfügt über zwei Gartenwohnungen mit großem, privatem Gartenanteil sowie zwei Geschosswohnungen mit großzügigen Balkonen. Den Abschluss bildet ein außergewöhnliches Penthouse mit Atelier-Flair der besonderen Art.



Gut durchdachte und ansprechende Grundrisse, sowie eine exklusive Ausstattung ermöglichen eine gehobene Lebensqualität für hohe Ansprüche.

Große Fensterelemente schaffen lichterfüllte Räume und garantieren einen uneingeschränkten, offenen Wohngenuss. Elektrische Jalousien und ein effizientes Lüftungssystem in der kompletten Wohnanlage sorgen für Privatheit und ein angenehmes Raumklima.

Das massive, wärmedämmende und energiesparende Ziegelmauerwerk der Firma Kellerer steht für lebenslange Qualität, Klimaschutz, Energieeffizienz und Wohngesundheit. Das Erfüllen von Brandschutz- sowie Schallschutzbestimmungen vermittelt Sicherheit und Ruhe.

Ein modernes Heizungssystem entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung durch die Verbindung einer Grundwasserwärmepumpe und eines elektrischen Heizkessels mit Umwälzpumpe.

Die Außenanlage verfügt außerdem über einen Spielplatz und vermittelt ein einladendes Wohnambiente mit ansprechenden Gärten, modernen Terrassen und schönen Balkonen für Ruhesuchende sowie Sonnenanbeter. Die Wohnresidenz in privilegierter Lage zwischen den Schlössern Nymphenburg und Blumenburg lässt Raum für eine individuelle Gestaltung. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



SEINSHEIM

Das Wohnbauprojekt „SEINSHEIM“ entsteht im Münchner Stadtteil Obermenzing in ruhiger Nachbarschaft. Mit seiner malerischen Lage am Fluss Würm zählt Obermenzing zu den attraktivsten und begehrtesten Wohngegenden in München. Der im Westengelegene Stadtteil inmitten einer grünen Idylle verbindet urbanes Leben und behagliches Wohnen. Umgeben von Stadtvillen, gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleinen Wohnanlagen können Sie unweit der Innenstadt pure Lebensqualität genießen.

Die zwei nahegelegenen Seen Lußsee und Langwieder See – als großes Biotop angelegt – bieten Erholung und Badespaß für die ganze Familie. Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen oder Fahrradtouren ein und ist ein Paradies für Jogger und alle, die Freizeitaktivitäten in der Natur lieben. Golfliebhaber können auf den drei Golfplätzen in Eschenried, Gröbenbach und Puchheim ihrer Passion nachgehen. Nahegelegene Tennisplätze und Reiterhöfe runden das Freizeitangebot ab.

Das Westbad bietet neben dem Badespaß in mehreren Schwimm- und Erlebnisbecken drinnen wie draußen Urlaubsatmosphäre und Wellnessmöglichkeiten in einer offenen Saunalandschaft mit verschiedenen Aufgüssen, Dampfbad und Sanarium.

Urige Biergärten, charmante Restaurants, sowie optimale Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote in Obermenzing und auch Richtung Pasing (z. B. Pasing Arcaden), wie auch diverse Schulen und Kindergärten garantieren eine familienfreundliche, gewachsene Infrastruktur. Fachärzte und Apotheken runden das Angebot ab und bieten eine hervorragende Gesundheitsversorgung.

Entdecken Sie den historischen Stadtkern Obermenzings mit vielen sehenswerten Gebäuden wie der spätgotischen Dorfkirche St. Georg. Nahegelegene, denkmalgeschützte Villen namhafter Architekten wie August Exter oder die Gebrüder Ott in der Apfelallee, der Alten Allee und der Barystraße lassen das Herz jedes Architekturliebhabers höher schlagen.



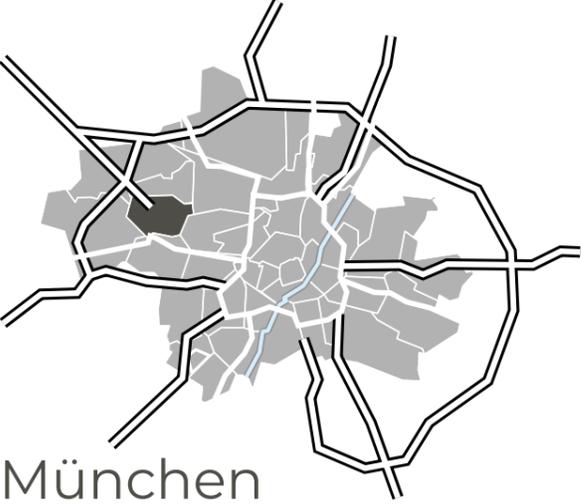
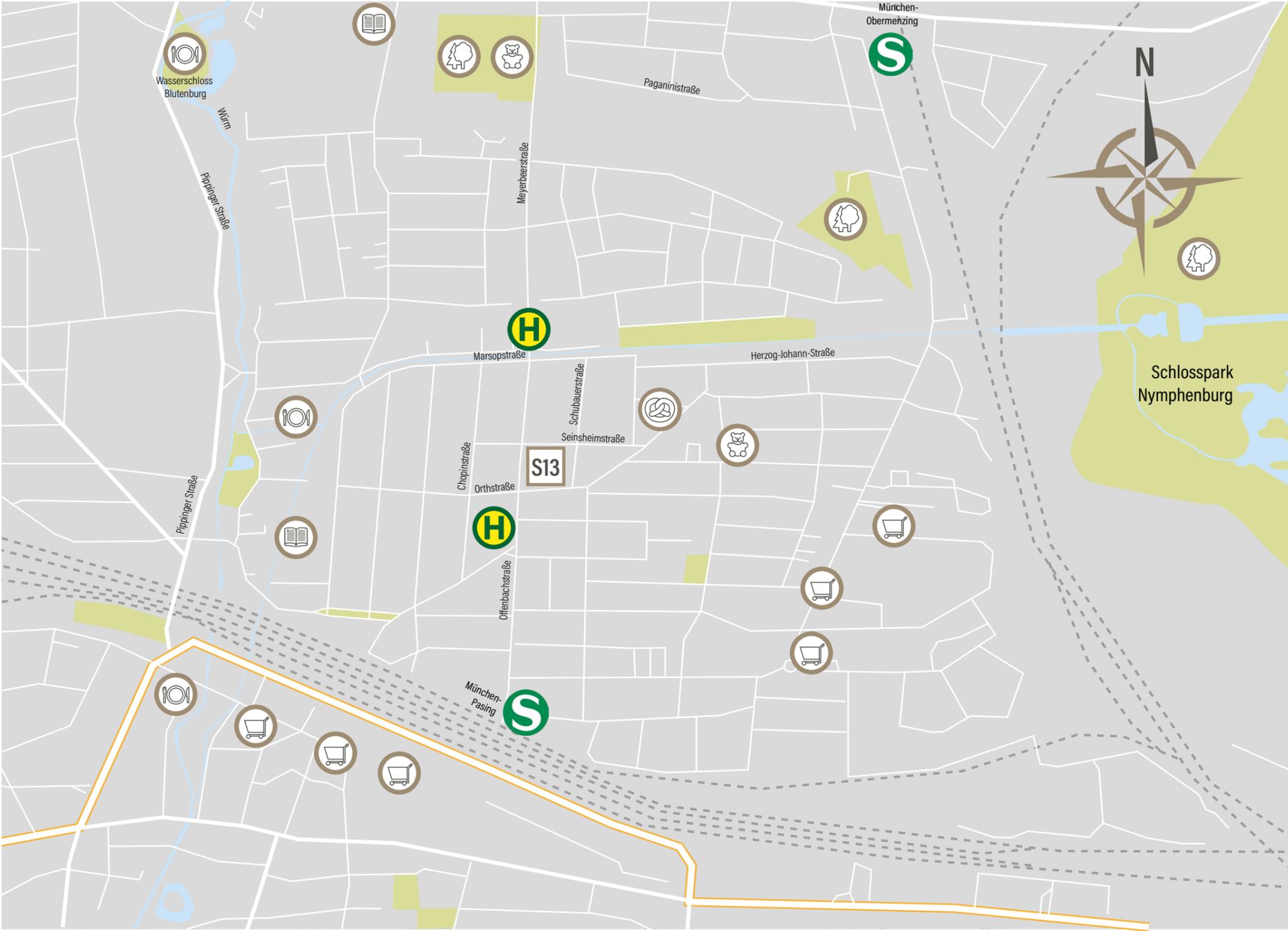
In der Nähe zweier Schlösser lässt es sich exklusiv residieren. Das Wasserschloss Blutenburg ist das prägendste und bekannteste Gebäude in Obermenzing. Lange diente dieses Juwel als Jagdschloss und ist heute ein beliebtes Ausflugsziel mit regelmäßigen Ausstellungen und Konzerten, dem Blutenburger Weinfest oder dem Christkindlmarkt. Der herrliche Nymphenburger Schlosspark lädt ganzjährig zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Aufgrund seiner ansprechenden Umgebung, der guten Anbindung und Erreichbarkeit sowie des attraktiven Freizeitangebots in nächster Nähe begeistert Obermenzing Jung und Alt. Eine ideale Verkehrsanbindung ist gegeben. Zu Fuß, per Rad oder auch Bus ist der S-Bahnhof Pasing (Stammstrecke sowie ICE-Haltepunkt) in wenigen Minuten erreichbar. Die ideale Verbindung über die nahegelegenen Autobahnen A8 und A99 ermöglicht ein Erreichen des Flughafens in ca. 30 Autominuten.

Die Lage

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen

SEINSHEIM



München

-  10 Minuten zur nächsten S-Bahn
-  5 Minuten zum nächsten Supermarkt
-  5 Minuten zur nächsten Autobahn
-  750 m zur nächsten Schule

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen

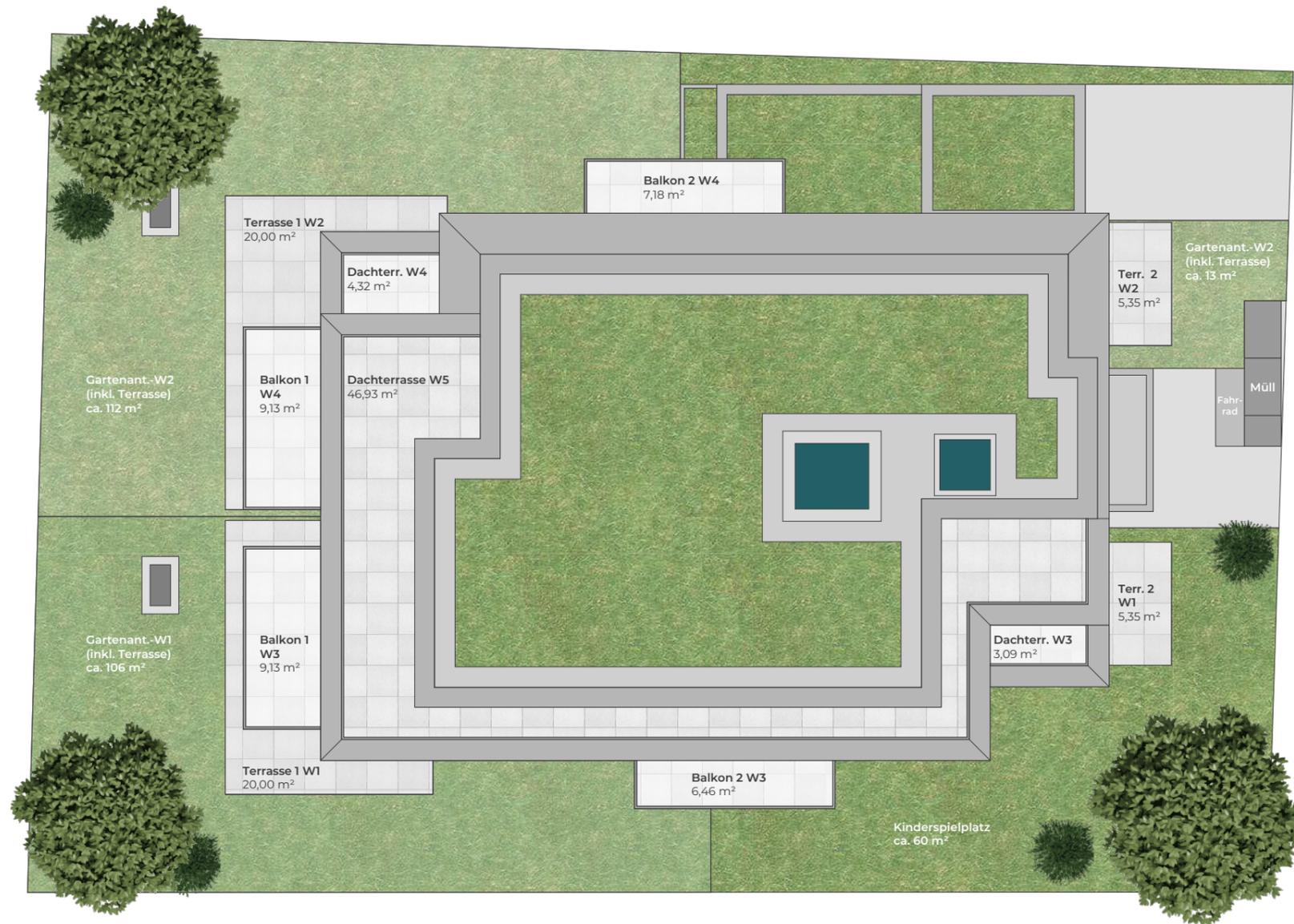
Die Umgebung

SEINSHEIM



Garten W2

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen



Seinsheimstraße

Grundstücksfläche	ca. 623 m ²
Gartenanteil Whg. 1 (inkl. Terrasse)	ca. 106 m ²
Gartenanteil Whg. 2 (inkl. Terrasse)	ca. 125 m ²
Spielplatz	ca. 60 m ²



Maßstab 1:100 — 1 cm = 1 m

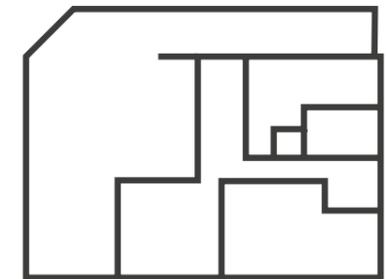
Grafische Darstellung aus Sicht des Illustrators. Änderungen vorbehalten.

SEINSHEIM



Hobbybereich

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen



Hobbybereich Whg. 1
Zwei Hobbyräume mit Du./WC

Hobbybereich Whg. 5
Ein Hobbyraum mit Du./WC

Kellerabteil Whg. 2 ca. 8,07 m²

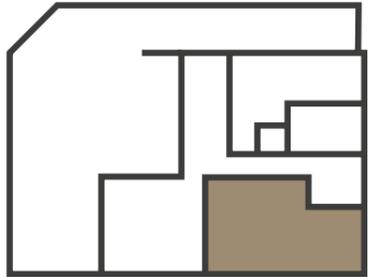
Kellerabteil Whg. 3 ca. 5,67 m²

Kellerabteil Whg. 4 ca. 9,07 m²



Grafische Darstellung aus Sicht des Illustrators.

Maßstab 1:100 — 1 cm = 1,00 m



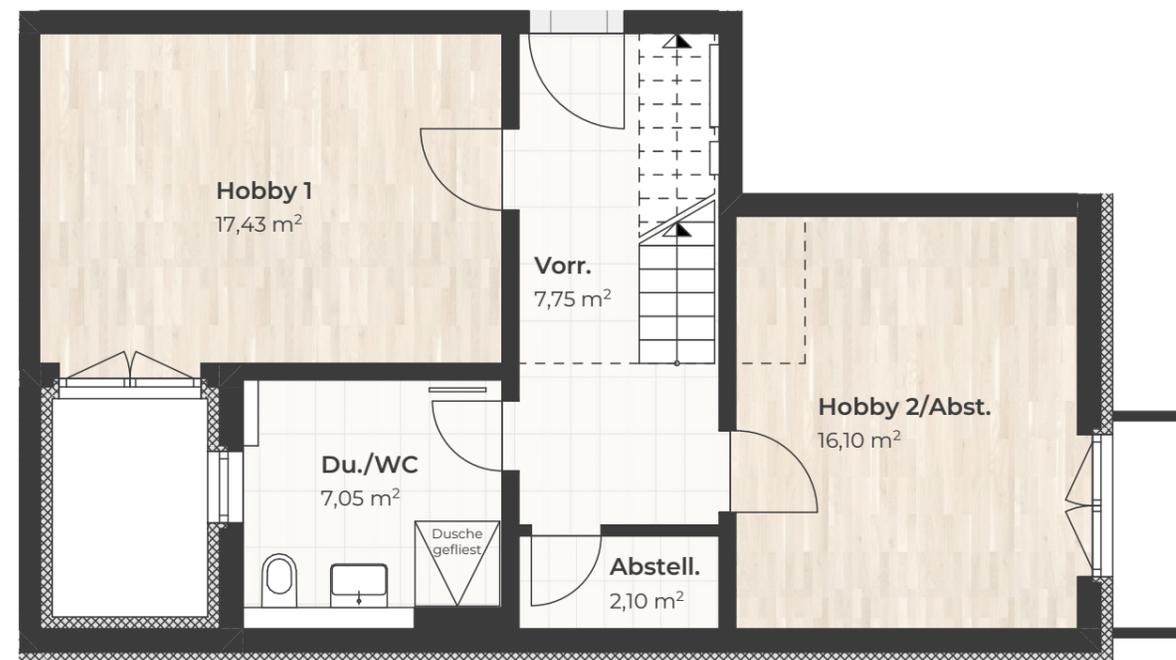
Wohnung 1

Erdgeschosswohnung mit zwei Terrassen, Gartenanteil und zwei Hobbybereichen

Zimmer 3
Hobbyräume 2

Wohnfläche ca. 122 m²
Nutzfläche ca. 160 m²

Gartenanteil ca. 106 m²
(inkl. Terrasse)

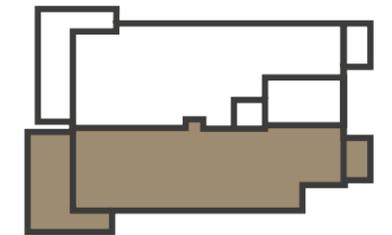
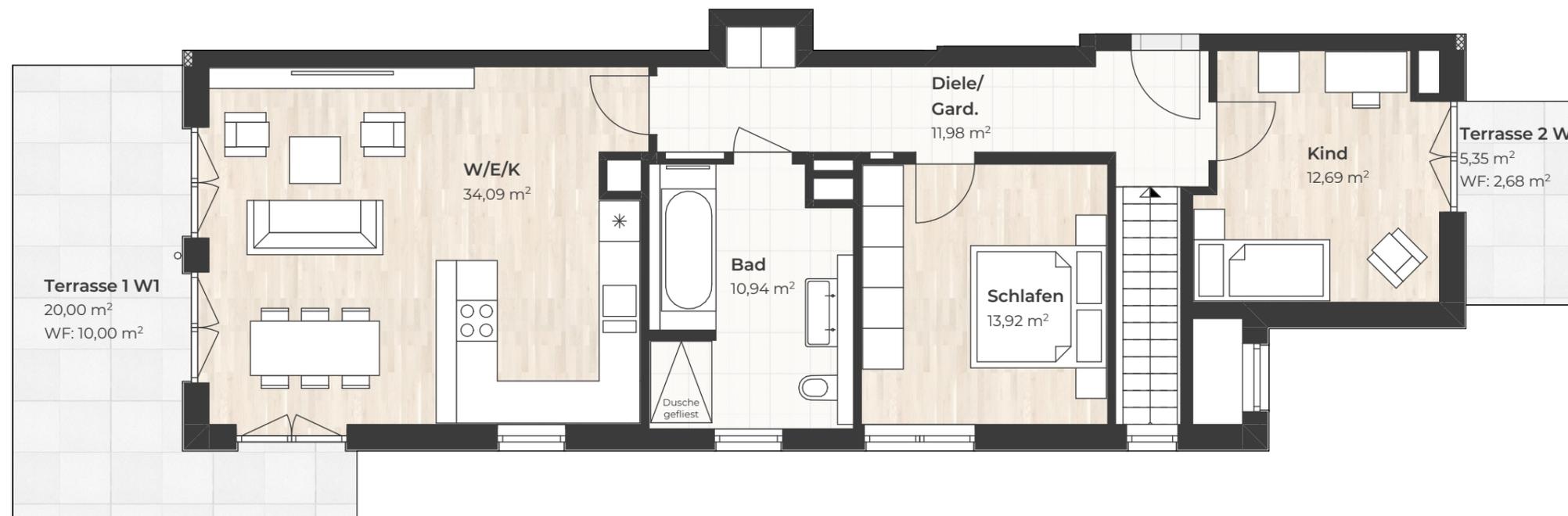


Maßstab 1:75 — 1 cm = 0,75 m

Planstand: 20.10.2023

Untergeschoss

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen



Wohnung 1

Erdgeschosswohnung
mit zwei Terrassen, Gartenanteil
und zwei Hobbybereichen

Zimmer 3
Hobbyräume 2

Wohnfläche ca. 122 m²
Nutzfläche ca. 160 m²

Gartenanteil ca. 106 m²
(inkl. Terrasse)

Planstand: 20.10.2023

Maßstab 1:75 — 1 cm = 0,75 m

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen

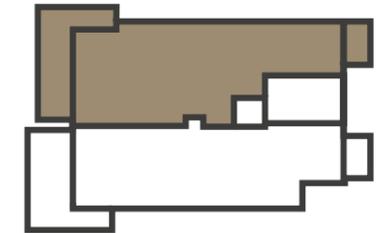
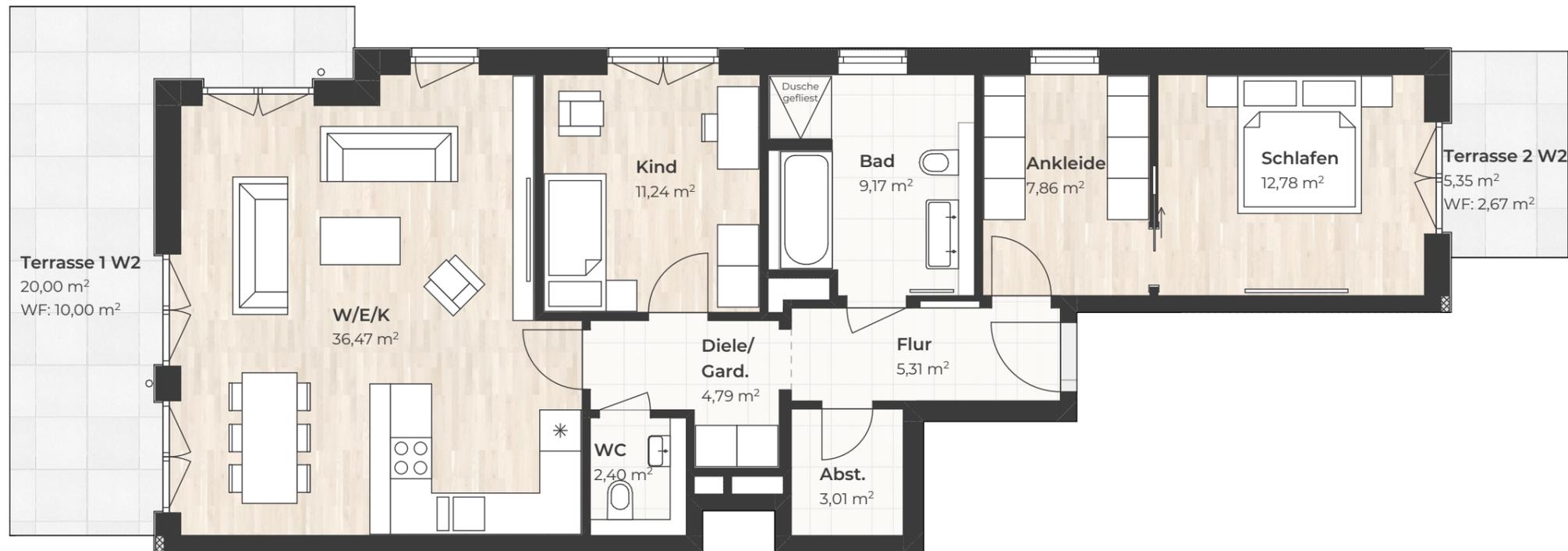
Erdgeschoss

SEINSHEIM



Wohnen W2

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen



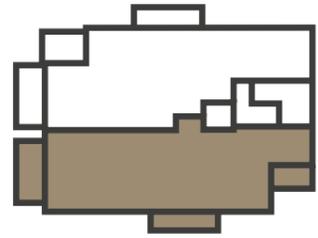
Wohnung 2

Erdgeschosswohnung
mit 2 Terrassen
und Gartenanteil

Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 106 m ²
Nutzfläche	ca. 119 m ²
Gartenanteil (inkl. Terrasse)	ca. 125 m ²



Planstand: 20.10.2023

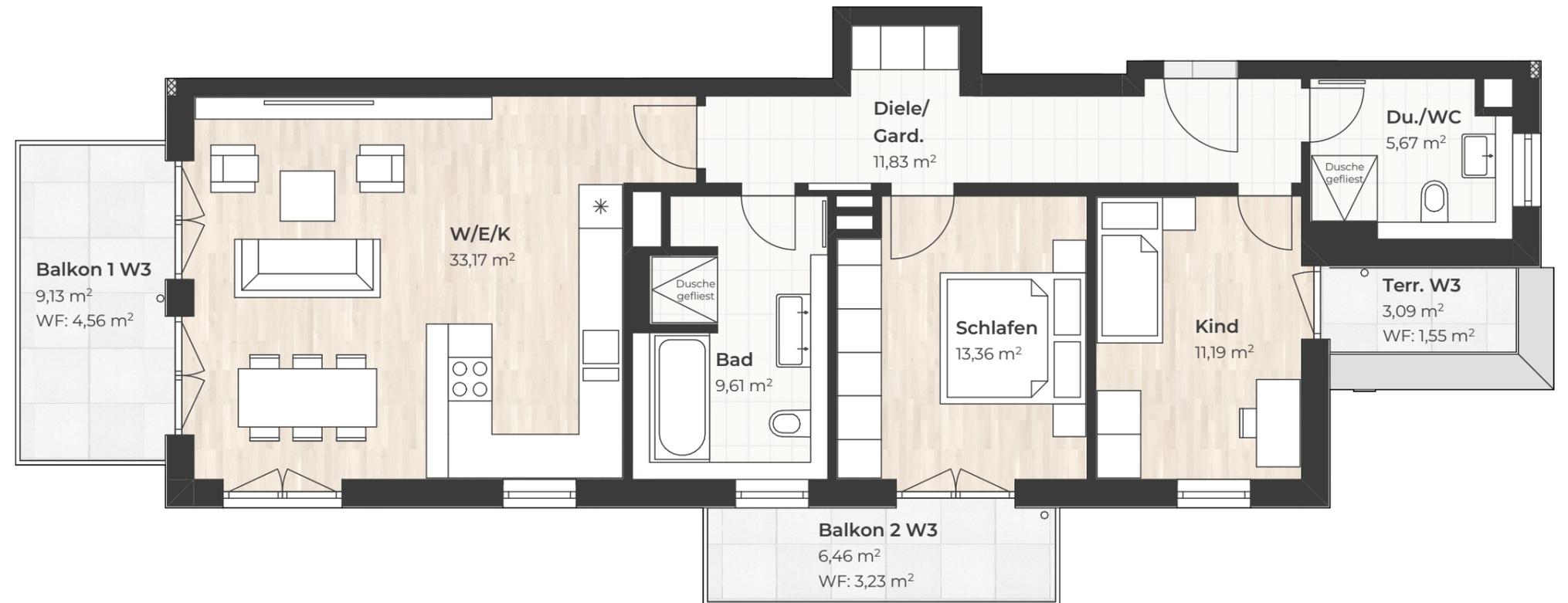


Wohnung 3

Obergeschosswohnung
mit 2 Balkonen
und Dachterrasse

Zimmer **3**

Wohnfläche **ca. 94 m²**
Nutzfläche **ca. 104 m²**

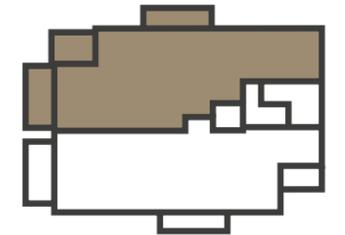
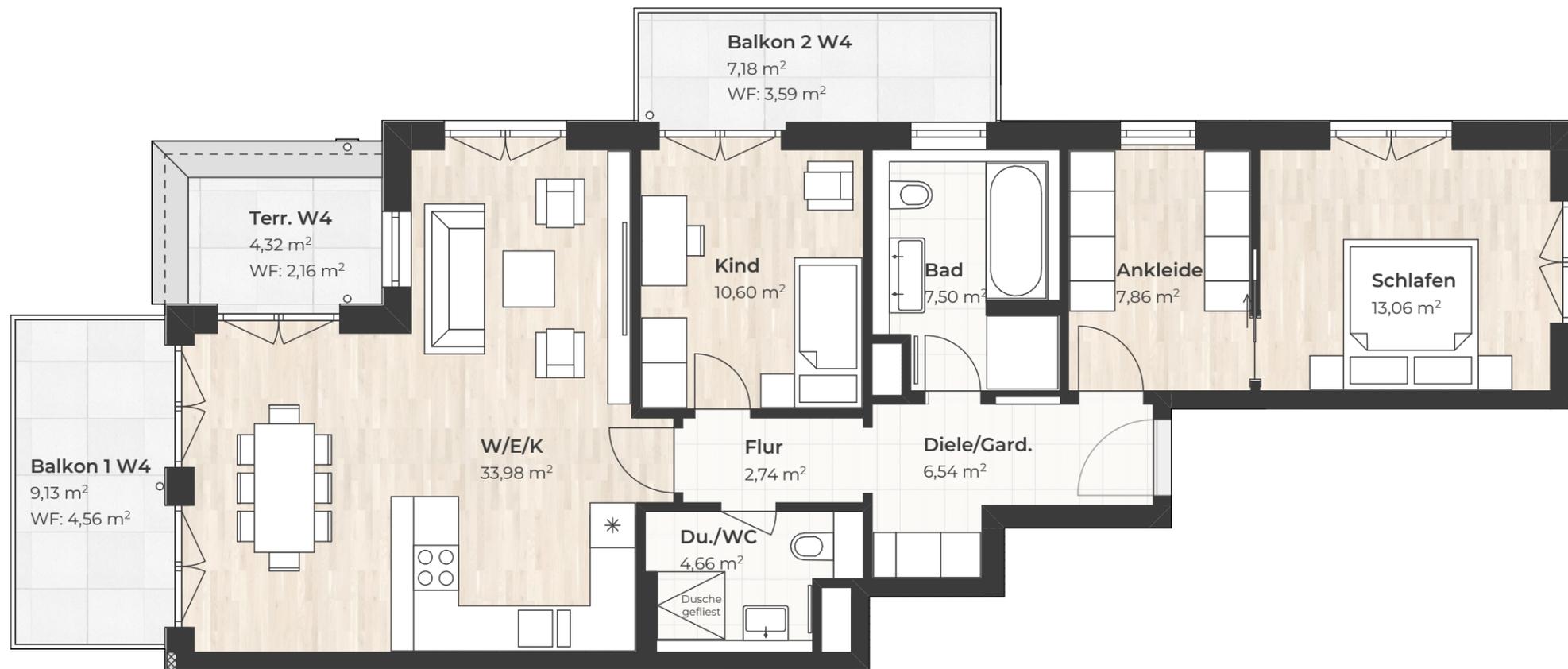


Maßstab 1:75 — 1 cm = 0,75 m

Planstand: 20.10.2023

Obergeschoss

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen



Wohnung 4

Obergeschosswohnung
mit 2 Balkonen
und Dachterrasse

Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 97 m ²
Nutzfläche	ca. 108 m ²

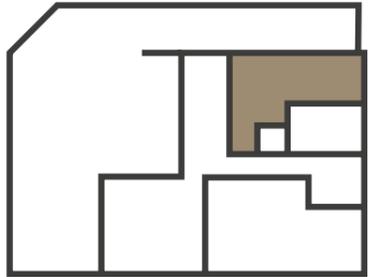


Planstand: 20.10.2023

Maßstab 1:75 — 1 cm = 0,75 m

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen

Obergeschoss

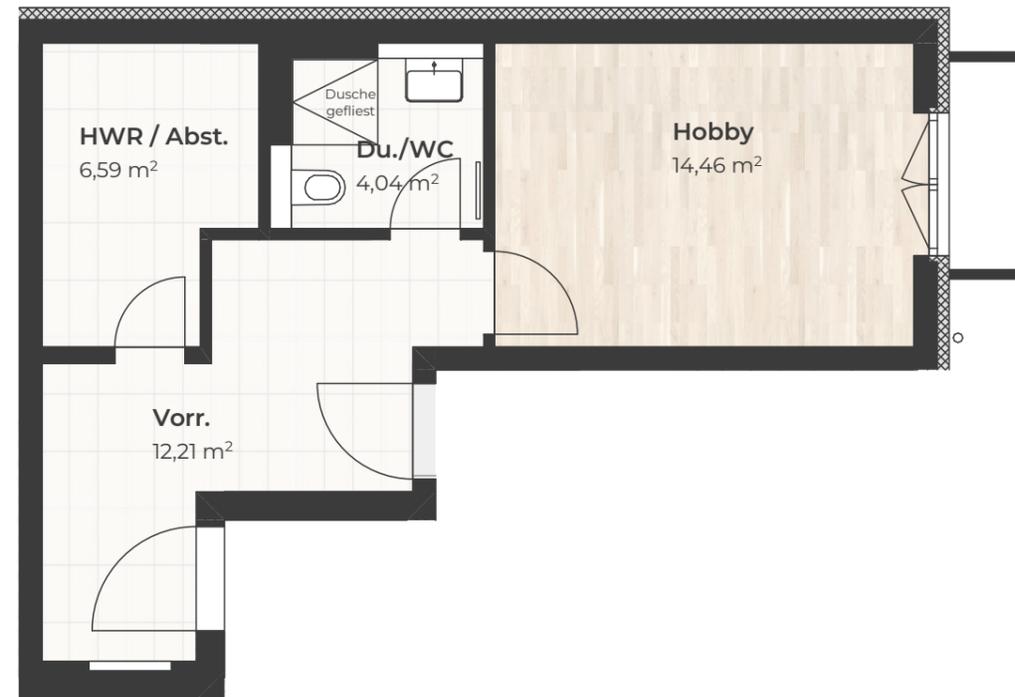


Wohnung 5

Penthousewohnung
mit Dachterrasse und
Hobbybereich

Zimmer 3,5
Hobbyräume 1

Wohnfläche ca. 155 m²
Nutzfläche ca. 197 m²

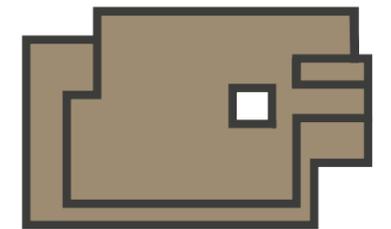


Maßstab 1:75 — 1 cm = 0,75 m

Planstand: 20.10.2023

Penthouse

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen



Wohnung 5

Penthousewohnung
mit Dachterrasse und
Hobbybereich

Zimmer	3,5
Hobbyräume	1
Wohnfläche	ca. 155 m ²
Nutzfläche	ca. 197 m ²

Planstand: 20.10.2023

Maßstab 1:75 — 1 cm = 0,75 m

SEINSHEIM



Maßstab 1:100 — 1 cm = 1 m

Planstand: 20.10.2023

Nordansicht

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen



Planstand: 20.10.2023

Maßstab 1:75 — 1 cm = 0,75 m

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen

Südansicht

SEINSHEIM



Maßstab 1:100 — 1 cm = 1 m

Planstand: 20.10.2023

Westansicht

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen



Planstand: 20.10.2023

Maßstab 1:75 — 1 cm = 0,75 m

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen

Ostansicht



Treppenhaus

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen



Planstand: 20.10.2023

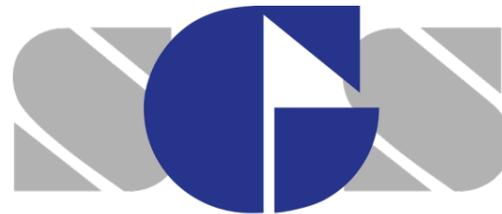
Maßstab 1:75 — 1 cm = 0,75 m

Seinsheimstraße 13 | 81245 München-Obermenzing | 5 Eigentumswohnungen

Schnitt

Bauträger und Projektentwickler:

SGS Wohnbau München West GmbH



Feringastr. 9, D-85774 Unterföhring

info@sgs-wohnbau.de

www.sgs-wohnbau.de

M +49 1590 650 68 90

T +49 89 442 3832 12