

# HEIÑS

**Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause.**

---

Städtisches Leben in unmittelbarer Naturnähe – so geht modernes und erfülltes Wohnen im Quartier 11 – Haus 1. Hier genießen Sie urbanes Flair abseits der Hektik der Großstadt.

Mit dem Projekt Quartier 11, dem elften und letzten Bauabschnitt auf der Stumpfweide, wird eines der dynamischsten Neubauprojekte in Unterhaching vollendet. Urbanes Leben und die direkte Anbindung an die Natur werden hier gelungen in Einklang gebracht und versprechen einen Alltag, in dem sich Wohnen und Arbeiten harmonisch ergänzen und auch ausreichend Möglichkeiten für entspannte Momente zur Verfügung stehen. Sie profitieren von kurzen Wegen und einer verkehrsgünstigen Lage an einem attraktiven Standort im Münchner Südosten. Quartier 11 – ein Glanzstück modernen Wohnens, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Lassen Sie sich gerne beraten, wir freuen uns auf Sie.

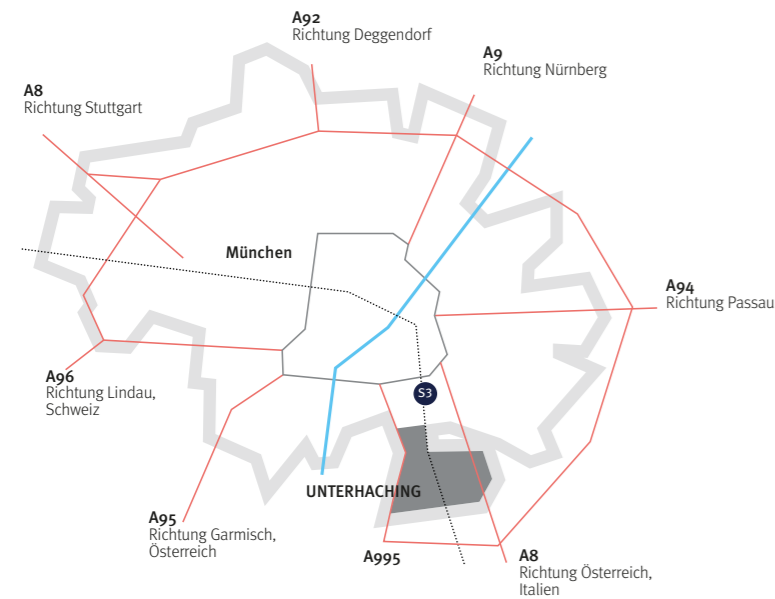


# Inhalt

Willkommen	3
Unterhaching	6
Lage/Freiflächenplan	12
Ausstattung	17
Übersicht	18
Grundrisse	20
Tiefgarage/Keller	30
Baubeschreibung	32
Schrobenhauser	45
Impressum	46

Ein dynamisches Umfeld in ausgezeichneter Lage.

Unterhaching vereint alles, was das Leben lebenswert macht: städtisches Ambiente, eine ausgezeichnete Infrastruktur und direkte Anbindung an die Natur.



Unterhaching gilt zu Recht als eine der lebenswertesten Gemeinden im Landkreis München. Bereits vor gut 3.000 Jahren ließen sich die ersten Siedler in der bevorzugten Lage am Hachinger Bach nieder. Mittlerweile hat sich die kleine Siedlung von einst zu einer dynamischen Gemeinde entwickelt, in der sich Einheimische und Zugezogene gleichermaßen wohlfühlen.

Unterhaching bietet seinen fast 26.000 Einwohnerinnen und Einwohnern höchste Lebensqualität. Außer mit einer entspannten städtischen Atmosphäre und der Nähe zur Natur punktet die Gemeinde auch mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sie zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort macht. So ist die Münchner Innenstadt nur wenige S-Bahn-Minuten entfernt und das dichte Busnetz verbindet Unterhaching mit der gesamten Region. Dank mehrerer Autobahnanschlüsse sind nicht zuletzt auch die oberbayerischen Freizeitziele nur einen Katzensprung entfernt.





**Hier bleiben keine Wünsche offen.**

---

Was immer Ihnen im Leben wichtig ist: Unterhaching bietet ein so vielfältiges Angebot, dass jeder für sich das Passende auswählen kann.

Die Gastronomie-Szene Unterhachings ist weit über die Grenzen der Gemeinde bekannt: Gehobene Restaurants, Gasthäuser und Biergärten laden mit kulinarischer Vielfalt und stilvollem Genuss oder ungezwungener Geselligkeit. Auch das Einkaufen wird in Unterhaching zum Vergnügen: Fachgeschäfte und Supermärkte sind nie weit, ebenso wie eine Auswahl von Discountern. Der wöchentliche Bauernmarkt im Ortszentrum ergänzt das Angebot um frisches Obst, Gemüse und regionale Spezialitäten. Und zu ausgedehnten Shopping-Trips lädt das Gewerbegebiet am Grünwalder Weg, im Südwesten von Unterhaching.

Kultur und Bildung liegen den Unterhachingern am Herzen: Davon zeugen Kinderkrippen und Kindergärten, zwei Grund- und eine Mittelschule, ein Gymnasium sowie das Kultur- und Bildungszentrum (KUBIZ) mit Musik- und Volkshochschule. Für eine hervorragende medizinische Versorgung sorgen Ärzte unterschiedlichster Fachrichtungen. Und wer es gerne gesellig mag, der findet zum Beispiel im Trachtenverein, dem TSV Unterhaching oder der SpVgg Unterhaching schnell Anschluss.

## Viel Spielraum für Familien.

Kindergärten, Schulen und jede Menge Platz zum Toben: Familienleben spielt in der jungen Gemeinde Unterhaching eine große Rolle. Auch im Quartier11 wurde es fest mit eingeplant.

In Unterhaching fühlen sich Familien wohl. Kein Wunder: hier wird schon für den Nachwuchs viel geboten – von den Anlaufstellen des täglichen Lebens bis hin zur individuellen Freizeitgestaltung. Die Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Sportarena sowie das Kultur- und Bildungszentrum (KUBIZ) locken mit einem vielfältigen Freizeitprogramm für Groß und Klein.

Auch zum Spielen und Toben findet sich immer ein Plätzchen: Sei es auf den großzügigen Spielflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern des Quartier11 oder im angrenzenden Landschaftspark Hachinger Tal. Auch der Perlacher Forst ist nicht weit: Hier laden ein schön angelegtes Biotop mit zwei Teichen und Picknickplätzen, das Walderlebniszentrum und ausgedehnte Spielflächen zu kleinen und großen Abenteuern ein. Nicht zuletzt ist das Quartier11 natürlich ein idealer Ausgangspunkt für Familienausflüge an die bayerischen Badeseen. Langeweile? Kommt hier so schnell nicht auf!



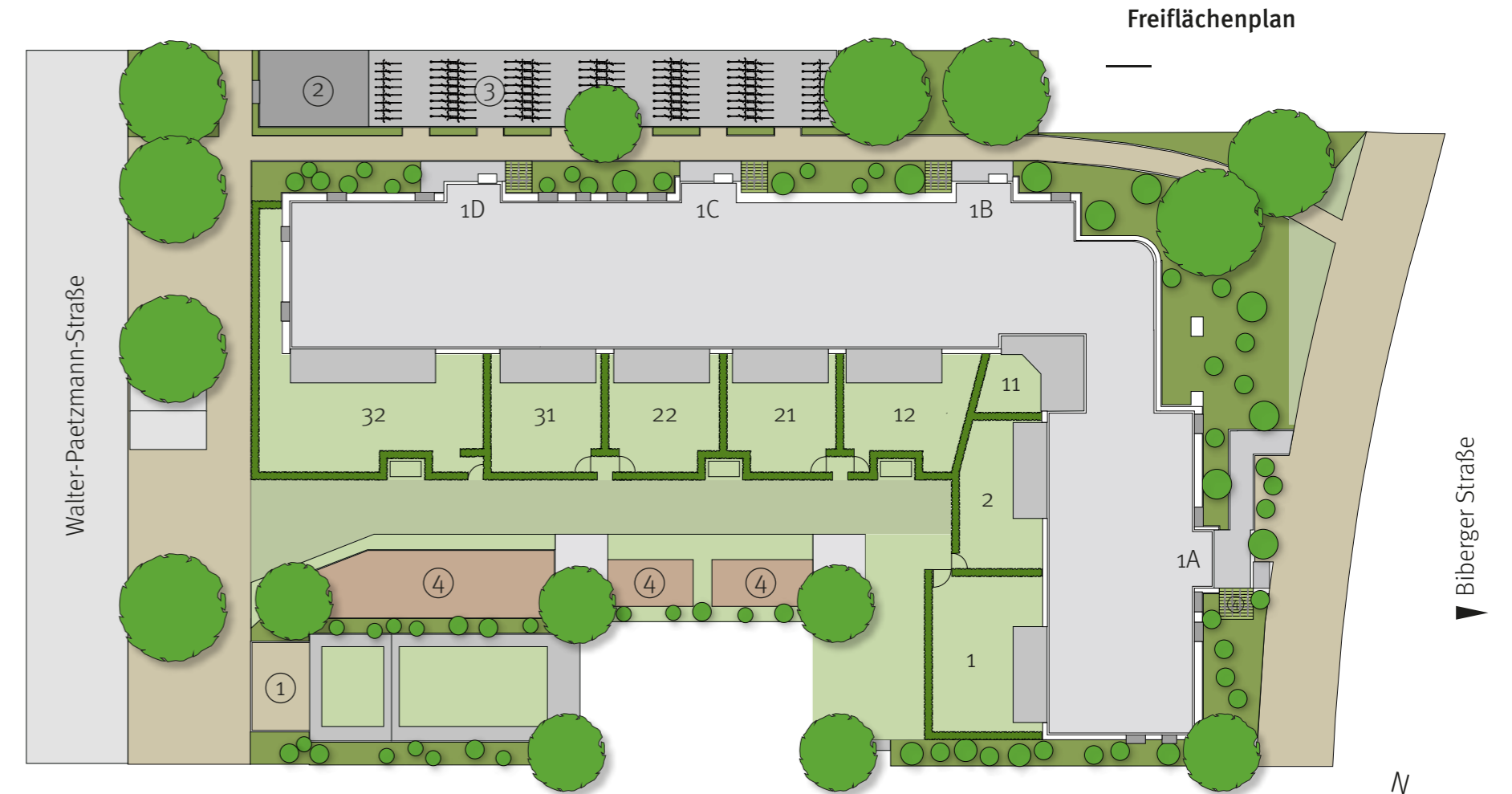
## Ortsplan Unterhaching

- 1 S-Bahn Unterhaching
- 2 Rathaus/Ortszentrum
- 3 Kultur-/Bildungszentrum KUBIZ
- 4 Grundschule und Gymnasium
- 5 Freibad
- 6 Aldi, Lidl und dm
- 7 Landschaftspark Hachinger Tal
- 8 Kita und Kindergarten
- 9 Edeka
- 10 Kita und Kindergarten
- 11 Grund- und Mittelschule
- 12 Stadion
- 13 Gewerbegebiet „Am Grünwalder Weg“
- 14 Quartier 11 – Haus 1

Durchdacht geplant – am Rande des Landschaftsparks.

Das Projekt Quartier11 – Haus 1 umfasst ein urban anmutendes Mehrfamilienhaus mit modernen, großzügig geplanten 2-, 2½-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen.

Die Wohnungen haben Wohnflächen von ca. 55 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup> und verfügen je nach Lage über eine Terrasse mit Gartenanteil oder einen Balkon. Im Außenbereich befinden sich zahlreiche Fahrradstellplätze, teilweise offen, teilweise überdacht und im Innenhof werden großzügige Spielbereiche entstehen. Das Mehrfamilienhaus wird nach Süden und Westen ausgerichtet sein und grenzt direkt an den westlichen Rand des weitläufigen Landschaftspark Hachinger Tal an.



### Legende

- 1 Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
- 2 Müll
- 3 Fahrradhaus
- 4 Spielbereich



**EINS**





#### Qualität und Komfort – durchdacht bis ins Detail.

---

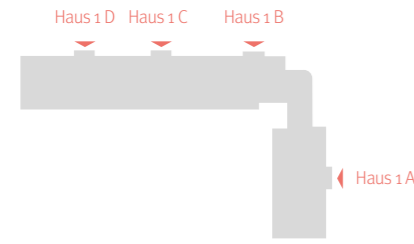
Das Quartier11 hält, was der erste Eindruck von außen vermittelt: eine beeindruckende, moderne und klare Architektursprache, die sich auch in den Wohnungen fortsetzt.

Mit zeitlosem Design, qualitativen Ausstattungsdetails und einer nachhaltigen Bauweise werden die Wohnungen allen Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht. Intelligente Grundrisse und durchdachte Details erzeugen ein besonderes Wohngefühl. Die solide Ziegelbauweise, Aufzüge in alle Etagen, Video-Gegensprechanlagen mit Farbmonitor und schwellenlose Zugänge denken heute schon für die Zukunft mit. Und für Komfort und Behaglichkeit jeden Tag sorgen neben lichtdurchfluteten Wohnräumen auch Highlights wie elektrisch betriebene Rollläden, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper sowie bodengleiche Duschen in Bädern und Duschbädern.

Durch den Anschluss an das Netz der **Geothermie** Unterhaching GmbH & Co. KG nutzen Sie regenerative Energie zur Beheizung Ihrer Wohnung und zur Warmwasseraufbereitung. Dadurch bleiben Sie weitgehend unabhängig von fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas und leisten einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz.

Alle Fenster in den Wohngeschossen erhalten eine Dreifach-Verglasung. Die komplette Beleuchtung in den Gemeinschaftsbereichen sowie in der Tiefgarage wird mit LED-Lampen gewährleistet. Die Tiefgaragenstellplätze können auf Wunsch mit einer Ladestation für die **Elektromobilität** ausgerüstet werden. Dachflächen, auf denen sich keine Photovoltaikanlage befindet, werden begrünt.

Zusätzlich errichtet die Bürger-Energie-Unterhaching eG auf dem Dach des Gebäudes eine **Photovoltaikanlage**. Der durch die Photovoltaikanlage aus der Sonneneinstrahlung gewonnene Ökostrom kann über die Teilnahme an einem **Direktstrommodell** von allen Bewohnern genutzt werden. Der Anbieter für den Direktstrom ist die Firma naturstrom vor Ort GmbH.



**HAUS 1 A**

Wohnung	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Seite
1	EG	3	77,70 m <sup>2</sup>	26
2	EG	3	77,60 m <sup>2</sup>	27
3	1.OG	3	77,27 m <sup>2</sup>	26
4	1.OG	3	77,17 m <sup>2</sup>	27
5	2.OG	3	77,27 m <sup>2</sup>	26
6	2.OG	3	77,11 m <sup>2</sup>	26
7	3.OG	3	77,27 m <sup>2</sup>	26
8	3.OG	3	77,11 m <sup>2</sup>	26
9	4.OG	3	80,62 m <sup>2</sup>	28
10	4.OG	3	80,48 m <sup>2</sup>	28

**HAUS 1 B**

11	EG	2,5	76,89 m <sup>2</sup>	21
12	EG	3	76,66 m <sup>2</sup>	23
13	1.OG	2,5	76,42 m <sup>2</sup>	21
14	1.OG	3	76,24 m <sup>2</sup>	23
15	2.OG	2,5	76,42 m <sup>2</sup>	21
16	2.OG	3	76,18 m <sup>2</sup>	22
17	3.OG	2,5	76,42 m <sup>2</sup>	21
18	3.OG	3	76,18 m <sup>2</sup>	22
19	4.OG	2,5	76,42 m <sup>2</sup>	21
20	4.OG	3	76,67 m <sup>2</sup>	22

**HAUS 1 C**

Wohnung	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Seite
21	EG	2	56,52 m <sup>2</sup>	20
22	EG	2	55,63 m <sup>2</sup>	20
23	1.OG	2	56,08 m <sup>2</sup>	20
24	1.OG	2	55,32 m <sup>2</sup>	20
25	2.OG	2	56,09 m <sup>2</sup>	20
26	2.OG	2	55,32 m <sup>2</sup>	20
27	3.OG	2	56,09 m <sup>2</sup>	20
28	3.OG	2	55,32 m <sup>2</sup>	20
29	4.OG	2	57,75 m <sup>2</sup>	20
30	4.OG	2	56,99 m <sup>2</sup>	20

**HAUS 1 D**

31	EG	2	55,74 m <sup>2</sup>	20
32	EG	4	99,14 m <sup>2</sup>	29
33	1.OG	2	55,32 m <sup>2</sup>	20
34	1.OG	4	98,63 m <sup>2</sup>	29
35	2.OG	2	55,32 m <sup>2</sup>	20
36	2.OG	4	98,63 m <sup>2</sup>	29
37	3.OG	2	55,32 m <sup>2</sup>	20
38	3.OG	4	98,63 m <sup>2</sup>	29
39	4.OG	2	56,98 m <sup>2</sup>	20
40	4.OG	4	101,92 m <sup>2</sup>	29



## Viel Raum für Mobilität.

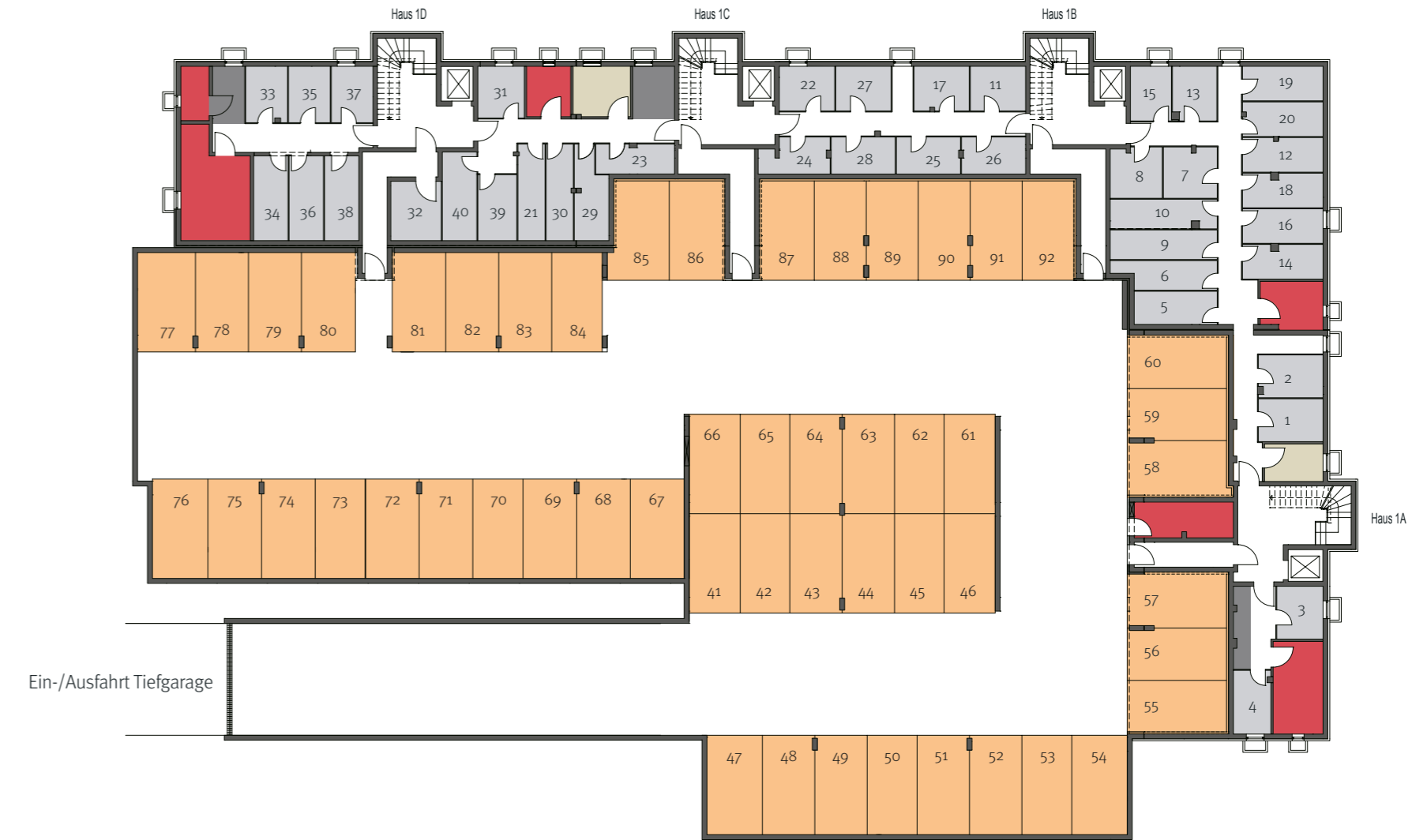
Mobilität ist ein fester Bestandteil des modernen Lebens. Im Quartier11 wurde sie von Anfang an mit eingeplant – und erhält den Raum, der ihr zusteht.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich an der Walter-Paetzmann-Straße. Die Tiefgarage selbst bietet 52 großzügige Einzelstellplätze und optionale Anschlüsse für Elektromobilität. Weiß gestrichene Wände mit farblich abgesetztem Sockel und die LED-Beleuchtung verleihen der Tiefgarage eine helle, freundliche Atmosphäre. Komfortable Rampen ermöglichen den schwellenlosen Zugang zu den Kellergeschossen der einzelnen Häuser. Das Tiefgaragentor lässt sich bequem mittels Funkhandsender oder Schlüssel bedienen.

### Legende

- Stellplätze Haus 1
- Kellerabteile mit Wohnungsnummern
- Trockenraum
- Kinderwagen (Abstellbereich)
- Technikräume

## Keller- und Tiefgaragenplan





Die Firmengruppe Schrobenauser verfügt über mehr als 85 Jahre Erfahrung in der Realisierung anspruchsvoller Immobilienprojekte. Unser Angebot reicht von der Grundstücksakquisition über die Projektentwicklung und -planung bis hin zu der kompletten Realisierung.

Präzision in der Planung, hohe Ansprüche und Qualität bei der Ausführung, absolute Termintreue und ein leistungsstarker Vertrieb machen uns zu einem starken und verlässlichen Partner. Über die Realisierung hinaus umfasst unser Leistungsspektrum außerdem Verkauf und Marketing sowie die Vermietung und Verwaltung unserer Objekte. Und so hat sich unser Familienunternehmen in der vierten Generation als feste Größe in der Immobilienbranche etabliert.

Dabei sehen wir uns nicht als reinen Bauträger. Sondern vielmehr als Impulsgeber mit einer ausgeprägten Liebe zum Detail und viel Sinn für anspruchsvolles Wohn- und Wohlfühlambiente. Wir wollen mehr als Wohnhäuser bauen. Wir wollen Lebensträumen ein Zuhause geben.



Anton Schrobenauser

## Impressum

---

### Bauträger

Schrobenhauser Vermögens-Treuhand GmbH u. Co. Bauträger KG

Prager Straße 1

82008 Unterhaching

Telefon: 089-665 25 0

[www.schrobenhauser.de](http://www.schrobenhauser.de)

[kontakt@schrobenhauser.de](mailto:kontakt@schrobenhauser.de)

### Konzept, Layout, Text:

state of glow GmbH, München

### Visualisierungen:

lichtecht GmbH, Hamburg

### Herstellung:

Produkt 3 GmbH & Co. KG, Karlsfeld

Die im Verkaufsprospekt dargestellten und verwendeten Bilder, Illustrationen und Visualisierungen entsprechen den Vorstellungen der Illustratoren. Sie sind nicht verbindlich und bleiben Änderungen vorbehalten. Auf Grund der künstlerischen Darstellung der Illustrationen werden nicht alle technische Details wie z.B. Regenfallrohre, Lüftungen usw. dargestellt. Bei der Möblierung in den Grundrissen und Innenansichten handelt es sich um Vorschläge. Die farbige Gestaltung der Ansichten im Prospekt kann von der späteren Ausführung abweichen.

Das gesamte Bildmaterial sowie die Texte sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Bauträgers.

Alle Maßangaben sind Circa-Werte. Maßgebend für den Kaufvertrag sind nicht die Angaben im Verkaufsprospekt, sondern die notariellen Unterlagen.



EININS

# Kontakt

Firmengruppe Schrobenauser

Prager Straße 1

D-82008 Unterhaching

Tel.: +49 (0)89 665 25 0

Fax: +49 (0)89 611 76 48

[kontakt@schrobenauser.de](mailto:kontakt@schrobenauser.de)

[www.schrobenauser.de](http://www.schrobenauser.de)

Firmengruppe  
**Schrobenauser**



Bauträger | Immobilien