

NOCH MEHR LICHT

MERZSTRASSE 3a-5, MÜNCHEN





**DIE FASSADE LÄSST IHR BAND
DURCH DIE LÜFTE FLATTERN.
UND DAS NICHT NUR IM FRÜHLING.**



ÜBER ALLEN VILLEN IST RUH. DAZWISCHEN AUCH.



Engel, Park und Sterne

Der goldene Friedensengel ist Wahrzeichen und Omen zugleich, denn Wert und Ruhe sind die prägenden Eigenschaften des klassischsten unter den Villenvierteln. Als »kleines Weimar« empfanden es die Zeitgenossen Thomas Manns, der seinerseits den hier gelegenen Herzogpark als »Zaubergarten« bezeichnete.

Schon die Parkanlage zu Füßen des Friedensengels – mitten in der Stadt und doch kaum frequentiert – scheint den Zugang in eine anders geartete Welt zu bilden. Und in der Tat, mit dem Erreichen des Isar-Hochufers öffnet sich mit der Villa Stuck, dem Prinzregententheater und den repräsentativen großbürgerlichen Bauten entlang der Prinzregentenstraße ein völlig verändertes Stadtbild. Das gilt erst recht für die Straßenzüge dahinter, wo man im Schatten der Laubbäume wie durch ein anderes Jahrhundert wandeln kann und zwischen Villen und gründerzeitlichen Wohnhäusern hier auf die ehemalige Dorfkirche Sankt Georg, dort auf das Münchner Literaturarchiv Monacensia oder auf die Universitäts-Sternwarte stößt.

AUSGEGLICHTENHEIT
HEISST, IN JEDEM
EINZELNEN DETAIL
DAS MAXIMUM
ZU ERWARTEN.

DIE ALTEN GÖTTER WOHNTE IM OLYMP. BOGENHAUSEN WURDE ERST SPÄTER ERRICHTET.

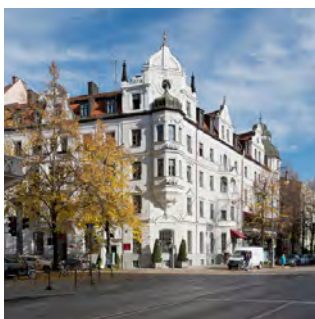


Einzelhandel Trotz aller architektonischen Glanzlichter ist Bogenhausen stets ein Wohnviertel geblieben. Das zeigt sich vor allem an den zahlreichen kleinen Geschäften – vom Bäcker über den Floristen bis hin zum Einrichtungsladen findet man alles für den täglichen Bedarf, und zwar, dank Umfeld, in durchgehend hoher Qualität.



Wo München originär leuchtet

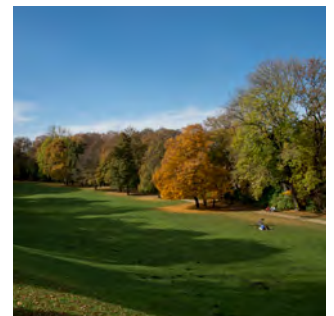
Dass Thomas Mann seinen Wohnsitz in Bogenhausen hatte, wundert kaum – insofern ist es geradezu »logisch«, dass der berühmte Ausdruck »München leuchtet« in einem seiner Romane seinen Ursprung hat. Hier fand Mann das Umfeld, das nicht nur seinem hohen hanseatischen Anspruch genügte, sondern auch seinem ausgeprägten Bedürfnis nach Stil entsprach und dabei inspirierend auf ihn wirkte. All das hat Bogenhausen sich und seinen Bewohnern erhalten. Leuchtendste Beispiele sind das ursprünglich von Ludwig II. als Wagner-Festspielhaus konzipierte Prinzregententheater (Bild oben), das 1901 erbaut wurde, und die ästhetisch hochinteressante Villa Stuck, die der Malerfürst Franz von Stuck in Wagnerscher Manier als Gesamtkunstwerk entwarf und die heute zu den internationalen Meisterwerken der Jugendstil-Architektur nördlich der Alpen zählt.



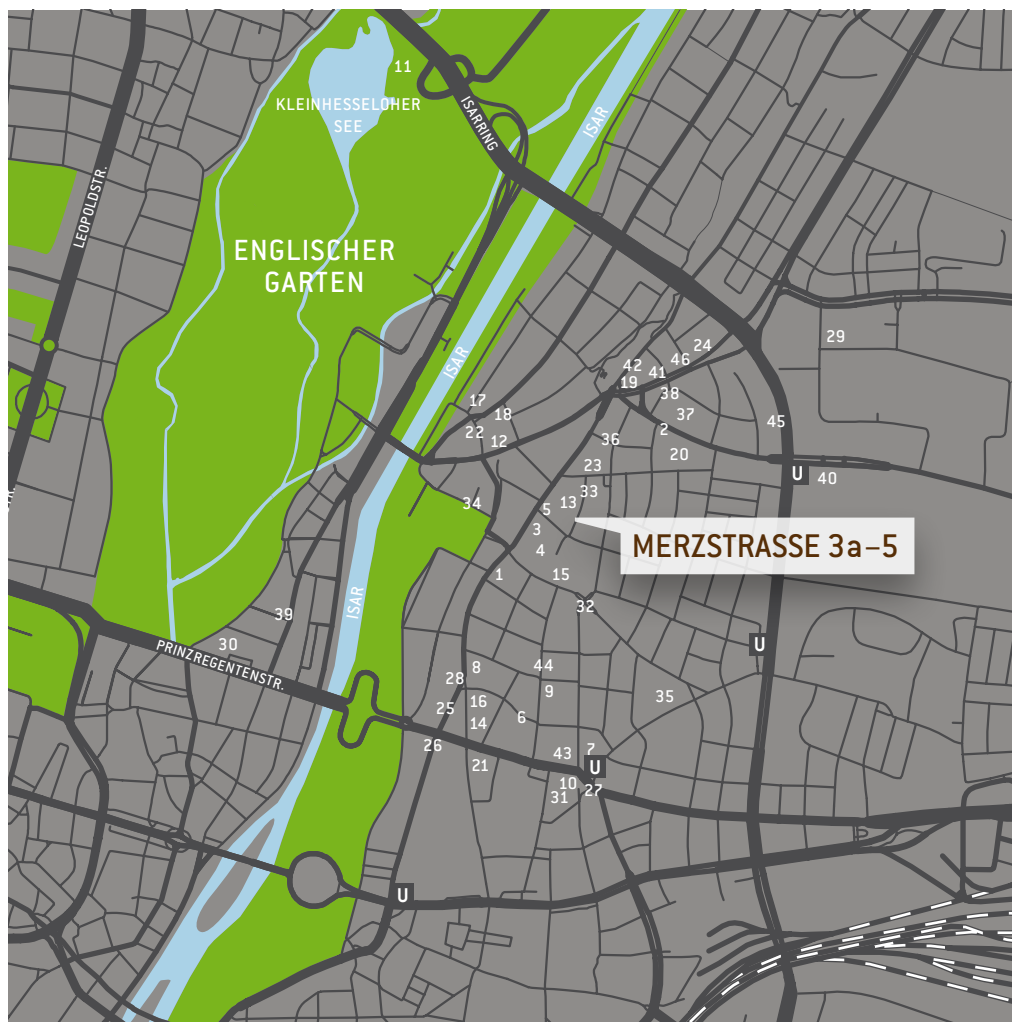
Feinkosttempel Jeder Lebensstil hat seine Symbole. Zum Beispiel das 1930 gegründete und international bekannte Traditions-Unternehmen Käfer, das im Bereich des Kulinarischen als Inbegriff des gehobenen, gutbürgerlichen Qualitätsbewusstseins gilt. Es ist sicherlich alles andere als ein Zufall, dass sein Stammhaus an der Prinzregentenstraße mitten in Bogenhausen gelegen ist.



Villenviertel Bogenhausen ist Münchens residentielles Stadtviertel schlechthin. Das liegt sowohl an der großen Anzahl an großbürgerlichen Villenbauten, die hier anzutreffen sind, als auch an der übergreifenden Harmonie des architektonischen Erscheinungsbilds. Während anderswo immer wieder fragwürdige Protzbauten das Ensemble stören, beweist Bogenhausen auf wohlthuende Weise Stilsicherheit.



Parklandschaft Nicht nur der grüne Streifen des geradezu legendären Herzogparks trägt zum Parkcharakter Bogenhausens bei. Besonders die zwischen Friedensengel und Max-Joseph-Brücke gelegenen Maximiliansanlagen entlang des rechten Isarufers mit ihren kunstvoll angelegten Terrassen, bewaldeten Abschnitten und weitläufigen Wiesen bilden eine Art grünes Entree, das dem Viertel gleichzeitig Distanz zur Stadt und einen beinahe »privaten« Erholungsort gibt.



Essen und Trinken

- 1 Wiener's Café Restaurant (Ismaninger Straße 71)
- 2 Restaurant Huber (Newtonstraße 13)
- 3 Paul Schmidt Bäckerei-Konditorei (Ismaninger Straße 91)
- 4 Da Baffo (Ismaninger Straße 108)
- 5 Bogenhauser Hof (Ismaninger Straße 85)
- 6 Dalmatiner Grill (Geibelstraße 10)
- 7 Indisches Restaurant SWAGAT (Prinzregentenplatz 13)
- 8 Thang Long (Ismaninger Straße 61)
- 9 Nuovo Casale Ristorante (Holbeinstraße 18)
- 10 Theaterrestaurant Prinzipal (Prinzregentenplatz 12)
- 11 Seehaus im Englischen Garten (Kleinhesselohe 3)
- 12 Café Lievers (Montgelsstraße 35)

Einkaufen und Leben

- 13 Bogenhausener Käsealm (Ismaninger Straße 124)
- 14 Feinkost Käfer (Prinzregentenstraße 73)
- 15 Blumenhaus Bogenhausen (Sternwartstraße 20)

- 16 Hopffisterei GmbH (Ismaninger Straße 62)
- 17 REWE-Markt (Pienzenauerstraße 1)
- 18 EDEKA (Kufsteiner Platz 3)
- 19 Herrmannsdorfer (Bülowstraße 3)
- 20 BioViolet – der Feine Biomarkt (Herkomerplatz 2)
- 21 Troger Apotheke (Prinzregentenstraße 70)
- 22 Apotheke am Kufsteiner Platz (Kufsteiner Straße 2)
- 23 Post (Ismaninger Straße 136)
- 24 Bodystreet Bogenhausen (Menzelstraße 9)
- 25 FormBar Spa (Ismaninger Straße 43)

Kultur und Unterhaltung

- 26 Museum Villa Stuck (Prinzregentenstraße 60)
- 27 Prinzregententheater (Prinzregentenplatz 12)
- 28 Walter Storms Galerie (Ismaninger Straße 51)
- 29 Cadillac Filmtheater (Rosenkavalierplatz 12)
- 30 Bayerisches Nationalmuseum (Prinzregentenstraße 3)
- 31 Eislaufbahn und Sommerbad im Prinzregentenstadion (Prinzregentenstraße 80)

Kindergärten und Schulen

- 32 Kindertagesstätte Am Sternwinkel (Possartstraße 35)
- 33 Evangelischer Kindergarten (Merzstraße 9)
- 34 Bilinguale Grundschule PHORMS (Maria-Theresia-Straße 35)
- 35 Gymnasium Max-Josef-Stift für Mädchen (Mühlbauerstraße 15)
- 36 Raulino Kindergarten e.V. (Ismaninger Straße 136)
- 37 Städtische Kindertageseinrichtung (Denninger Straße 3)
- 38 Grundschule (Gebelestraße 2)
- 39 Luitpold-Gymnasium (Seeaustraße 1)

Banken

- 40 Münchner Bank (Richard-Strauss-Straße 82)
- 41 Commerzbank (Bülowstraße 7)
- 42 Hypo Vereinsbank (Oberföhringer Straße 2)
- 43 Commerzbank (Prinzregentenplatz 7)
- 44 Bankhaus August Lenz & Co. AG (Holbeinstraße 11)
- 45 Sparda-Bank (Denninger Straße 15)
- 46 Stadtparkasse München (Bülowstraße 9)

FÜR ROMEO UND JULIA VIELE GRÜNDE, AUS VERONA WEGZUZIEHEN.



Klarheit und Schwung

Die Geländer der Vorderbalkone bilden optisch ein Wellenband und geben der Fassade ein charakteristisches Erscheinungsbild. Der dynamische Schwung, der einen reizvollen Kontrast zur geradlinigen Architektur bildet, findet sich in der geschwungenen Form der um ihre Achse gedrehten Stäbe wieder, die so das gestalterische Leitmotiv auch auf die Balkone der Rückfassade subtil übertragen.

Hochwertige Fassadelemente

Der dunkelbronzene Ton der Geländer, Fenster- und Türrahmen aus Stahl bzw. Aluminium mit metallfarbener Duraflon-Beschichtung prägt die Fassaden und unterstreicht das hohe Niveau der gesamten Bauausführung.



ALS HÄTT' DER HIMMEL DIE ERDE HIER BESONDERS STILL GEKÜSST.



Thermoesche Die Außenböden sind mit Dielen aus Thermoesche belegt. Durch eine spezielle Wärmebehandlung wird das Eschenholz resistent gegen Schädlinge und witterungsbeständiger, außerdem erhält es einen dunkleren, an Tropenhölzer erinnernden Farbton.

Komfort im Freien Alle Terrassen, Loggien und Balkone sind mit Außenbeleuchtung und Steckdose (beide von innen schaltbar) ausgestattet und haben einen frostfreien Wasseranschluss.

Tiefgarage Jeder Wohnung ist ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage zugewiesen. Dort befindet sich auch ein Fahrradraum.

Sicherheit Die Wohnungen verfügen über Eingangstüren der Widerstandsklasse RC3 sowie über Magnetriegelkontakte für den späteren Einbau einer Alarmanlage; die Videogegensprechanlage hat ein besonders großes Farbdisplay.

Terrassen, Loggien, Balkone und Garten

Wie Vorboten der zahlreichen Austrittsflächen grüßen die kleinen halbrunden Balkone an der Fassade (siehe Vorseite). Denn die Architektur geht auf die außergewöhnlich ruhige Lage des Gebäudes ein und gibt jeder Wohnung großzügige Balkon- und Terrassenflächen; im Erdgeschoss als ebenerdige, eingefriedete Terrassen, im 3. Obergeschoss als Dachterrassen und auch als attraktive Balkone mit Loggia. Hinzu kommt der gemeinschaftliche Garten, gestaltet von der Landschaftsarchitektin Monika Schüller.

Wohnflächen

15 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen von ca. 65 m² bis ca. 165 m²

RHYTHMUS UND
RUHE SIND KEIN
WIDERSPRUCH,
SONDERN
DIE VORAUSSETZUNG
FÜR SCHÖNHEIT.

WO VIEL LICHT IST, IST IN DIESEM FALL AUCH VIEL RAUM.



Parkett Hochwertiges, 15 mm dickes Mehrschichtparkett in Eiche astrein superbianco der Marke Admonter, Serie »Classic«, naturgeölt und gebürstet. Verlegeart: Schiffsbodenverband, Dielenlänge 2 m.

Fußbodenheizung in allen Aufenthaltsräumen.

Wohnen nach Belieben

Charakteristisch für die Wohnungen ist ein großzügiger, offen angelegter Bereich »Wohnen – Essen – Kochen« mit zahlreichen Möglichkeiten der individuellen Gestaltung und sehr viel Licht. Die Balkontüren und bodentiefen Fenster sowie die lichte Raumhöhe von ca. 2,70m unterstützen den Gesamteindruck von Weite und Klarheit, das helle Eichenparkett steuert Wärme und Stil bei.



Der offenen Wohnzone, die über ein Entree mit Garderobe und Gäste-WC erreicht wird, schließt sich der als Rückzugsort konzipierte Schlafbereich an. Hier befinden sich, neben dem Schlafzimmer selbst, die Ankleide und das geräumige Bad sowie, je nach Wohnungstyp, noch ein weiteres Arbeitszimmer. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über Räume im Untergeschoss, die über eine interne Treppe erreichbar sind, dort sind die Voraussetzungen gegeben, um ein Gästebad oder eine Sauna einzurichten.

Fenster Drei-Scheiben-Isolierverglasung der Schallschutzklasse 3 mit hervorragender Wärmedämmung.

Türen- und Fensterbeschläge von Jado, Modell »Pure« mit Chrom-Oberfläche.

Sonnenschutz Im Erdgeschoss elektrisch betriebene Aluminium-Rollläden in Bronzefarbe entsprechend dem Fassadenkonzept, in den Obergeschossen Senkrechtmarkisen.

DER IDEALE RAHMEN FÜR EINE KLEINE BADMUSIK.

Komposition in hell

Die Grau- und Beige-Töne des Natursteins »Jura grau« geben dem Bad eine distinguierte Note und zugleich eine sehr einladende Atmosphäre. Dabei schafft die organische Zeichnung des Minerals einen interessanten Kontrapunkt zu den klaren Linien und dem modernen Design der übrigen Elemente. Farben, Formen und Materialien verbinden sich zu einem gut ausgereiften, äußerst ästhetischen Zusammenklang.

Armaturen Alle Armaturen für Badewannen, Duschen und Waschtische sowie Papierrollenhalter von Dornbracht, Serie »Tara.Logic«, Oberflächen aus Chrom.

Badewannen von Villeroy & Boch, Modell »Subway« aus weißem Sanitäracryl. Duschgarnitur mit Stabhandbrause.

Duschen Bodenbündige Duschen (sofern technisch möglich) mit durchgehendem Natursteinboden. Wandablauf mit Abdeckung von Gerberit mit Chrom-Oberfläche. Wandmontierte Regenbrause (ca. 45 cm Ausladung).

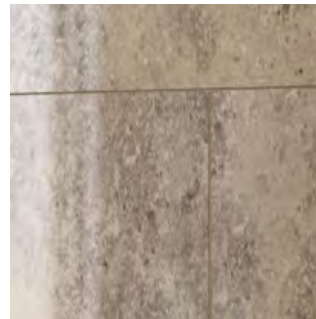
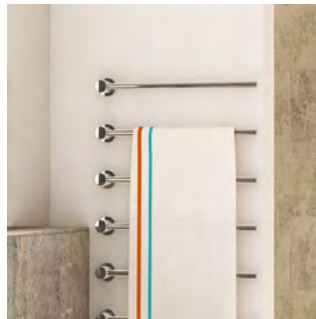
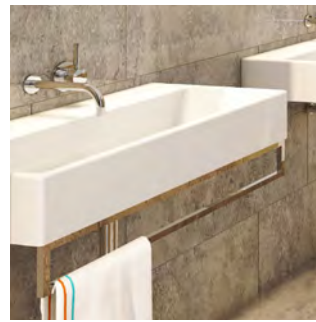
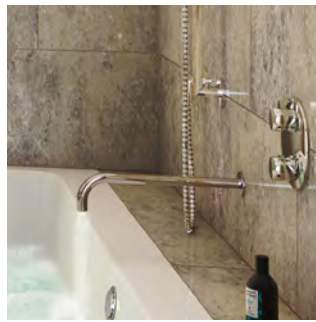
Waschtische von Villeroy & Boch, Modell »Memento« mit Einhandmischern und festem Wandauslauf.

Spiegel mit Leuchten von Occhio, Modell »Sento verticale« und Beheizung (Anti-Beschlag).

WC Wandhängendes WC von Villeroy & Boch, Modell »Subway 2.0« aus weißem Sanitärporzellan. Betätigungsplatte von Viega, Modell »Visign for more 104« in Chrom. Vorrüstung für WC-Duschkfunktion vorhanden.

Handtuchheizkörper mit stufenloser Temperaturregelung zwischen 20 und 25°C in Unterputz-Installation mit elektrischem Anschluss von Vola, Modell »T39EL«. Sechs bis acht Heizstäbe, Oberfläche aus Chrom.

Audio-Vorrüstung Im Bereich der Abhangdecke sind Audio-Auslässe für die Installation von Lautsprechern eingerichtet.





KOMPETENZ IN ALLEN BEREICHEN: UNSERE PARTNER

 **LEGAT
GROUP**

Bauträger

Ein Projekt der **Legat Group**.

mw konzept

Architekten

mw konzept Gesellschaft für Projektentwicklung, Beratung, Planung, Baubetreuung, Architektur.

planen einrichten **neue werkstätten**

Einrichtung/Ausstattung

Die Neuen Werkstätten in München haben die Tradition der historischen Vereinigten Werkstätten, eines Zusammenschlusses von Kunsthandwerkern, Künstlern und Architekten, in die heutige Zeit überführt. Sie realisieren Inneneinrichtungen für private Wohnungen und Häuser, für Unternehmen und für öffentliche Bereiche. Die Ausstellungsräume am Promenadeplatz haben sich zu einem Forum für zeitgenössisches Möbeldesign und Kunsthandwerk entwickelt.

holzrausch
PLANUNG & WERKSTÄTTEN

Holzrausch ist ein exklusives, mehrfach ausgezeichnetes Studio für Innenarchitektur mit eigenen Werkstätten, das höchstes handwerkliches Können und überzeugende Detaillösungen mit modernem, zeitlosem Design verbindet. Reduktion auf das Wesentliche und Funktionalität kennzeichnen seine Arbeitsweise ebenso wie die ausschließliche Verwendung hochwertiger, natürlicher Materialien.

Reisenberger
Galerien München

LOEWE.

BANG & OLUFSEN

B&O

Reisenberger Galerien bieten das gesamte Spektrum intelligenter Produktlösungen von Loewe und Bang & Olufsen für alle Vorstellungen anspruchsvollen Wohnens.

Unsere Denkweise

Wir begleiten Sie von Anfang an und weit über den Zeitpunkt des Kaufes hinaus, wenn Sie dies wünschen. Und zwar immer durch einen persönlichen Ansprechpartner, an den Sie sich über den gesamten Prozess hindurch jederzeit wenden können. Wir stehen Ihnen sowohl in allen Fragen der fachlichen Beratung zur Seite als auch bei der Gestaltung der ökonomischen Rahmenbedingungen wie Finanzierung, Vertragsabwicklung und Vermietung.

Wir haben uns der Bau- und Wohnkultur verschrieben. Unser Ziel ist es, nicht nur die besten Wohnmöglichkeiten auszuwählen, sondern auch die besten Wohnwirklichkeiten anzubieten. Im Sinne dieses Anspruchs achten wir darauf, dass Sie das Umfeld und die Hausgemeinschaft finden, die zu Ihnen passt, und dass Sie letztlich Ihre neue Wohnstätte im selben Maße schätzen, wie wir es tun.

Qualität schafft Verbindungen

Bauwerk Capital kooperiert seit vielen Jahren mit spezialisierten Partnern, die das Angebot sinnvoll ergänzen. Sei es in Architektur und Bau, in Design und Innenausbau, in Finanz-, Investitions- und Rechtsberatung oder in Marketing und Werbeproduktion: Stets handelt es sich um fachlich hochqualifizierte Unternehmen, von deren Kompetenz und Leistungsfähigkeit wir uns überzeugt haben und denen wir vertrauen. Zugleich bieten Kooperationen hervorragende Möglichkeiten, sich gegenseitig zu inspirieren und neue Konzepte zu entwickeln.

Prospekthaftungshinweis Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt überprüft und zusammengestellt. Bei technischen Angaben, wie z.B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen des Visualisierers. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten.

Grundsätzlich gilt: Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist die Baubeschreibung. Für Grundrisse ist es der notarielle Kaufvertrag. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt die Bauwerk Capital GmbH & Co. KG keine Haftung.

Urheberrechte Diese Broschüre ist sowohl als Ganzes als auch in ihren Bestandteilen urheberrechtlich geschützt. Dies gilt auch für Auswahl und Anordnung der Informationen, Texte, Tabellen, Grafiken und Bildmaterial. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und/oder öffentliche Wiedergabe bedarf der vorherigen Zustimmung des Rechteinhabers.

Herausgeber
© Bauwerk Capital GmbH & Co. KG

Fotografie
© Sorin Morar
© Bauwerk Capital GmbH & Co. KG

Visualisierung
© formstadt architekten

Konzeption und Gestaltung
KMS TEAM

Nachhaltigkeit Diese Broschüre ist auf FSC®-zertifiziertem Papier gedruckt. Der FSC® (Forest Stewardship Council®) hat hohe ökologische, soziale und wirtschaftliche Standards entwickelt, die dem Schutz der Wälder und den Interessen der von der Waldwirtschaft lebenden Menschen gleichermaßen dienen sollen.



Weitere Informationen / Grundrisse





**IN BOGENHAUSEN WOHNEN
ODER DOCH NUR WOHNEN –
DAS IST HIER DIE FRAGE.**



Bauwerk Capital GmbH & Co. KG
Prinzregentenstraße 22
80538 München

Tel: +49 (89) 415595-15
Fax: +49 (89) 415595-29
info@bauwerk.de
www.bauwerk.de