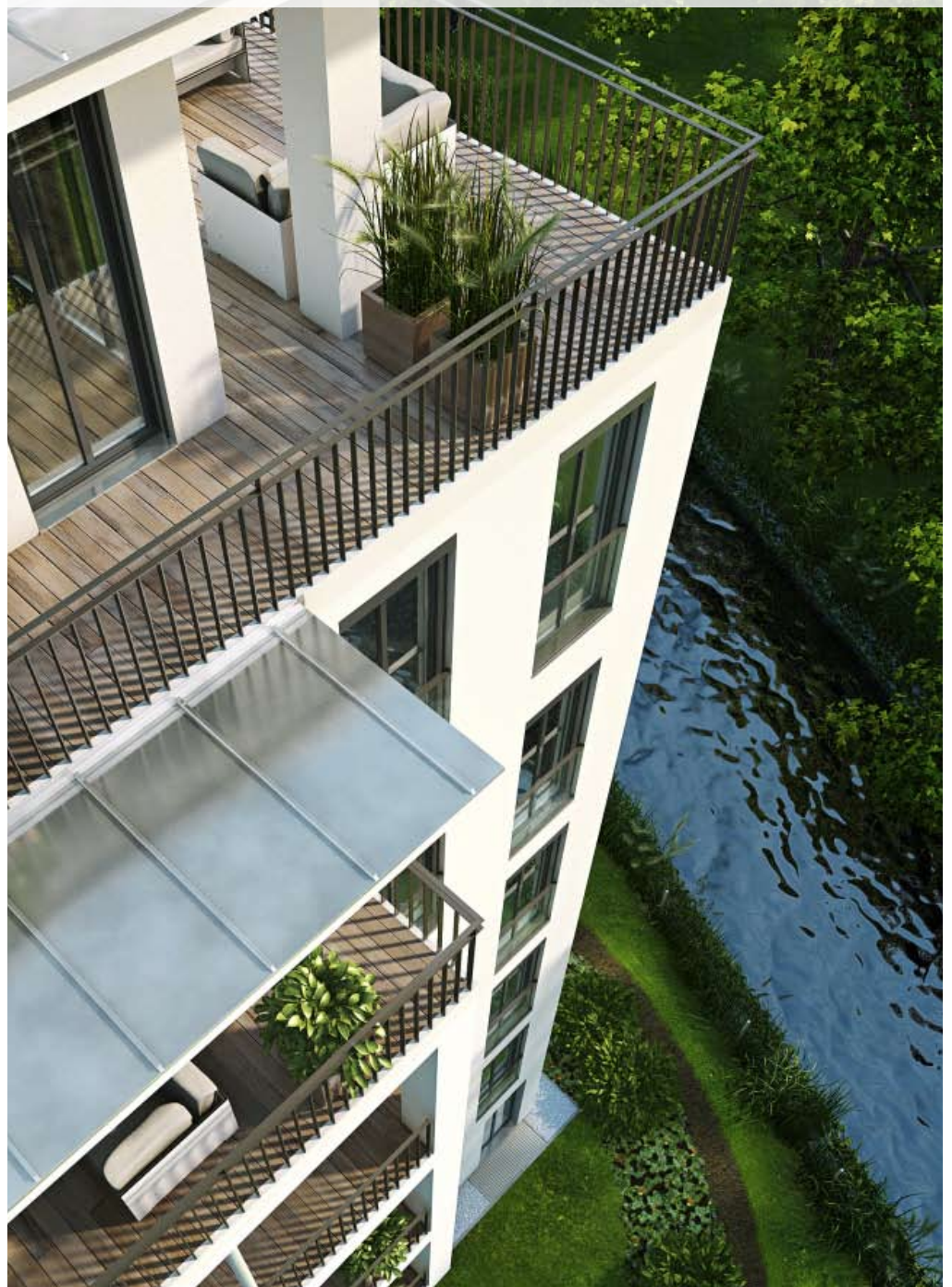



# URBANE NATUR

OETTINGENSTRASSE 61–63, MÜNCHEN



An aerial, high-angle photograph of a modern, white, multi-story building. The building features a prominent balcony with a wooden deck and a black metal railing. On the balcony, there is a white outdoor sofa and a large planter box filled with tall, green grasses. The building's facade is clean and minimalist, with large windows and a flat roof. In the background, a river flows through a dense forest of lush green trees. The overall scene is bright and vibrant, suggesting a high-quality residential or commercial development in a natural setting.

FÜR ALLE, DIE AM LIEBSTEN  
BACH HÖREN. UND AUCH SEHEN.

## NATUR. STADT. WARUM SICH FÜR EINS ENTSCHEIDEN?



### **Der Eisbach im Lehel**

Das Lehel grenzt unmittelbar an einen der größten Stadtparks Europas, den Englischen Garten. Und an den Eisbach, der mitten durch Stadt und Park fließt und seit jeher Anziehungspunkt für Münchner und Besucher ist. Der sehr wasserreiche und schnell fließende Bach gehört zum Netz der historischen Münchner Stadtbäche, die aus der Isar gespeist werden, und nimmt während seines Verlaufs immer wieder unterschiedliche Anmutungen an.

ALLES FLIESST.  
HIER GIBT ES ABER  
AUCH NOCH GENUG  
BLEIBENDE WERTE.

# MÜNCHEN LEUCHTET. DAS LEHEL LÄCHELT SOGAR.



Den berühmten Friedensengel erreicht man vom Lehel über die historische Luitpoldbrücke.



An der Isar gibt es zahlreiche Wander- und Radwege für Ausflüge in die Hirschau und die Isarauen.



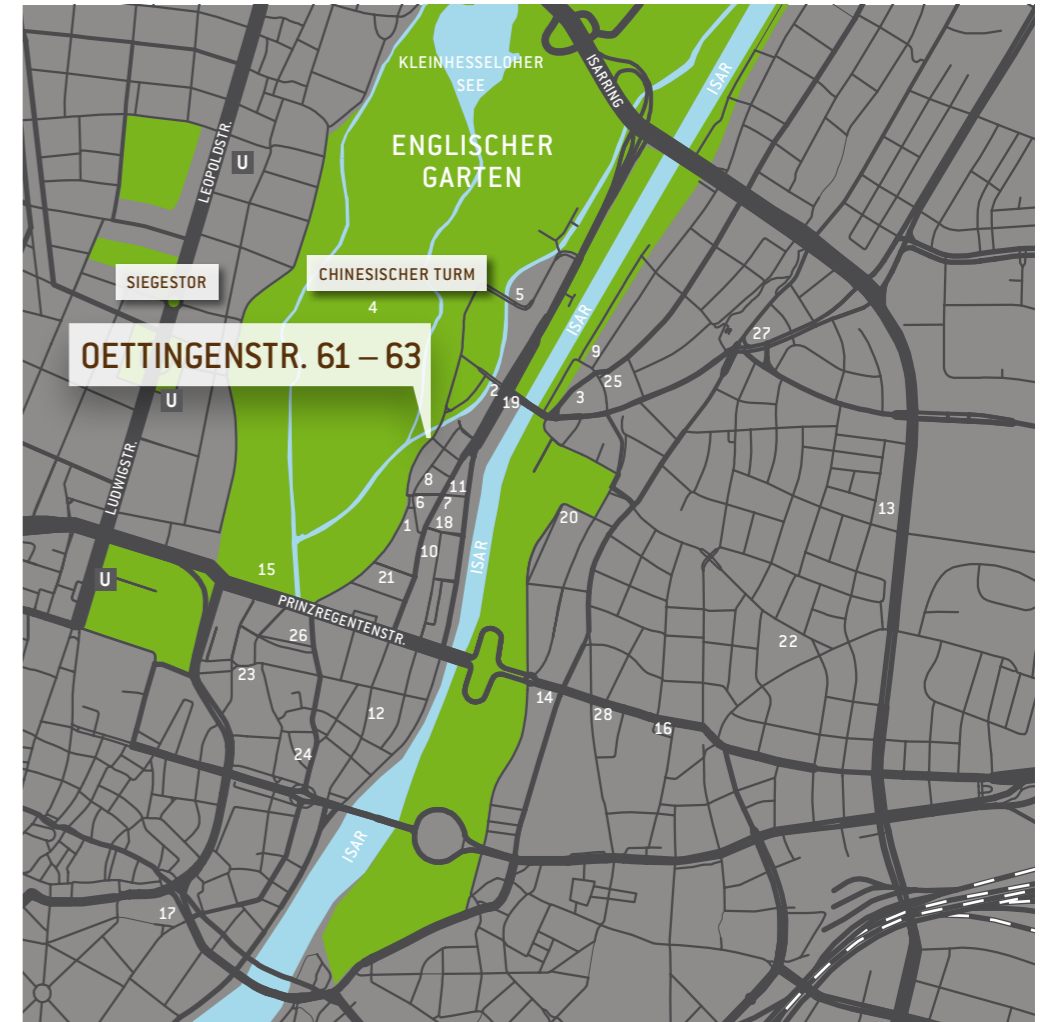
München, wie es schon immer war und immer bleibt: im traditionellen Biergarten am Chinesischen Turm.



**Kultur und Bildung** Prunkvolle Gründerzeitfassaden und weltbekannte Museen prägen das Lehel – das im übrigen auch zwölf Bibliotheken, 15 Theater und 14 Kinos vorweisen kann. Dazu kommen 22 Schulen.

## Münchens Stadtteil Nr. 1

Wer Ruhe inmitten der Stadt will, ist hier genau richtig: Der erste Münchner Stadtbezirk strahlt eine friedliche Atmosphäre aus, ohne jedoch verschlafen zu sein. Hier finden sich ruhige Wohnstraßen mit sehenswerten Prachtbauten, viele Restaurants und Lokale, anerkannte Schulen sowie Museen und Galerien von Weltrang. So spaziert man nach einem Besuch im Haus der Kunst durch die St.-Anna-Straße zum Gourmet-Restaurant Gandl. Oder man kehrt auf einen Latte Macchiato in eins der zahlreichen Cafés ein, nachdem man die Kinder in die Schule gebracht hat. Leben in der Großstadt – ohne ihre Hektik.



### Essen und Trinken

- 1 Leib & Seele (Oettingenstraße 36)
- 2 Taverna del Sud (Widenmayerstraße 52)
- 3 Catwalk (Mauerkircherstraße 2)
- 4 Biergarten am Chinesischen Turm (Englischer Garten 3)
- 5 Tivoli Restaurant & Club Hilton Park Hotel / People's Bar and Cigar Lounge im Hilton Park Hotel (Am Tucherpark 7)

### Einkaufen und Leben

- 6 Bäckerei Otto Platzer (Oettingenstraße 44)
- 7 Bäckerei, Konditorei & Cafe Stermerowitz (Emil-Riedel-Straße 2)
- 8 Supermarkt Bioparadies (Lerchenfeldstraße 10)
- 9 REWE (Pienzenauerstraße 1)
- 10 Paradies-Apotheke (Oettingenstraße 26)
- 11 Briefkasten (Emil-Riedel-Straße 11)
- 12 Postamt (Sternstraße 22)
- 13 Tankstelle (Richard-Strauss-Straße 70)

### Kultur und Unterhaltung

- 14 Villa Stuck (Prinzregentenstraße 60)
- 15 Haus der Kunst (Prinzregentenstraße 1)
- 16 Prinzregententheater (Prinzregentenplatz 12)
- 17 Cinemaxx Kino (Isartorplatz 8)

### Kindergärten und Schulen

- 18 Mimo e.V. Kindergarten (Emil-Riedel-Straße 1)
- 19 KiTA am Englischen Garten (Widenmayerstraße 51)
- 20 Phorms München – Kindergarten, Grundschule, Gymnasium (Maria-Theresia-Straße 35)
- 21 Staatliches Luitpold-Gymnasium (Seeaustraße 1)
- 22 Internat Max-Josef-Stift (Röntgenstraße 18)
- 23 St. Anna Grundschule (St.-Anna-Straße 22)
- 24 Staatliches Wilhelms-Gymnasium (Thierschstraße 46)

### Banken

- 25 HypoVereinsbank/UniCredit (Kufsteiner Platz 4)
- 26 Städtische Sparkasse München (Wagmüllerstraße 19)
- 27 Commerzbank (Bülowstraße 7)
- 28 Deutsche Bank (Prinzregentenstraße 70)

## ARCHITEKTUR, DIE RICHTUNGSWEISEND IST. GEN MORGEN, GEN ABEND.



### Das Gebäude

Intelligente Grundrisse, zeitgenössisches Design und modernste technische Standards prägen das Gebäude und die 19 Wohnungen, die jeweils von Ost nach West durch das Haus verlaufen. Das Erdgeschoss und die vier Obergeschosse sind jeweils in vier Wohnungen aufgeteilt, die auf Wunsch zu größeren zusammengelegt werden können. Das fünfte Obergeschoss bildet zusammen mit dem sechsten im Turmbau eine weitläufige Maisonette-Wohnung. Nicht nur die Hauseingänge, auch der Zugang zur Tiefgarage wird durch ein Beleuchtungskonzept der Lichtplaner Lumen3 inszeniert – tief-schwarzer Granit »Nero Assoluto« verleiht in Treppenhaus und Außenanlagen den markanten Kontrast dazu.

**Tiefgarage** Im Untergeschoss des Nachbargebäudes stehen 25 Stellplätze mit direkter Anbindung an die Treppenhäuser über das Untergeschoss zur Verfügung. Die Steuerung des Tiefgaragentors erfolgt mittels Funksender.

**Personenaufzüge** aus Glas und Edelstahl.

**Gut behütet** Sämtliche Eingangstüren verfügen über eine erhöhte Sicherheitsklasse. Die Wohnungen sind zur Installation einer Funk-Alarmanlage vorgerüstet und haben Video-Türsprechanlagen. Die Fenster im Erdgeschoss sind absperbar und haben elektrische Rolläden mit Hochschiebeschutz.



**Alle Terrassen und Balkone** haben langlebige Dielen in Holzoptik und sind mit Beleuchtung sowie Steckdose ausgestattet. Die Terrassen verfügen über frostsichere Wasseranschlüsse.

**Stellmöglichkeiten** für Fahrräder und Kinderwagen befinden sich in einem eigenen Raum im Untergeschoss.

**Umwelt** Das Gebäude erfüllt den energetischen Standard des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes.

### Gärten, Terrassen und Dachterrassen

Sonnige Nachmittage stehen bevor, denn alle Terrassen, Balkone und Gartenflächen sind nach Westen, die Dachterrassen nach Westen und Osten ausgerichtet. Die Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen reichen sogar bis direkt an den Eisbach.

Ein eigener privater Kinderspielplatz befindet sich im nördlichen Bereich des Grundstücks und wird spielend über einen Stichgang im Erdgeschoss des Hauses erreicht. Alle Freiflächen werden mit großer Sorgfalt durch einen Landschaftsarchitekten geplant und gestaltet.

### Wohnflächen

19 Wohneinheiten von 78 m<sup>2</sup> bis 366 m<sup>2</sup>.

FRÜHER HIESS ES ›GASTLICH‹,  
HEUTE ›OPEN PLAN‹.



#### Raumkonzept

Vom Eingang direkt in den Wohn- und Lebensraum: Alle Einheiten sind aufgeteilt in eine durchgängig offene Wohnzone nach Open-Plan-Konzept mit variabel gestaltbarer Abfolge von Küche, Essen und Wohnen. Der klar strukturierte dahinterliegende Rückzugsbereich kann klassisch aus einem Schlafzimmer mit eigenem Bad, Ankleide und Kinderzimmern mit Bad bestehen. Oder als Schlaf- und Arbeitsbereich fungieren; den Möglichkeiten sind auch hier fast keine Grenzen gesetzt.

Die Fenster aus Holz (innen) und Aluminium (außen) sind dreifachverglast und mit gläsernen Absturzsicherungen versehen.

DEM RAUM  
SPIELRAUM GEBEN:  
DAS IST ECHE  
GROSSZÜGIGKEIT.

## OFFEN FÜR ALLES. OB WEST-ÖSTLICHER DIWAN ODER NORD-SÜDLICHER ESSTISCH.



### Wohnen und Leben

Ähnlich einem modernen Loft finden Wohnen, Essen und Kochen in einem großen, nach allen Himmelsrichtungen angelegten Raum statt. Ein Abstell- und ein Hauswirtschaftsraum halten dem Wohnbereich den Rücken frei. Alle Wohnungen werden mit modernster Technik ausgestattet. Für perfekten Surround-Sound sind die Wohnbereiche mit Leerrohren und Leitungen für ein passives 5.1-Beschallungssystem versehen.

**Parkett** In den Wohn- und Schlafbereichen ist Eichenparkett »Classic« von Admonter, naturgeölt, mit 2,20 m langen Dielen im Schiffsbodenverband verlegt.

**Fliesen** Küchen, Bäder und Abstellräume sind mit hochwertigem Feinsteinzeug von Royal Mosa gefliest.

**Alle Fenster und Türen** haben Drücker in Edelstahlausführung von FSB.

**Fußbodenheizung** in allen Räumen.

**Elektrische Senkrechtmarkisen** aus Screen-Gewebe beschatten bei Bedarf.

**Telefon- und Datenverkabelung** mit Anschluss-Leerdose in allen Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmern.

## VIEL MEHR ALS EIN DESIGNERBAD: GEHOBENE BADEKULTUR.



**Boden- und Wandbeläge** Fabrikat Royal Mosa, »Terra Maestricht«.

**Design-Handtuchheizkörper** aus Edelstahl mit seitlich offenen Einzelstäben von Vola.

**Rechteckige Badewanne** von Duravit, Modell »Vero«.

**Duschen** mit Glastüren, teils bodengleich gefliest.

**Catalano-Waschtische** aus Keramik in Wandmontage oder als Aufsatzwaschtisch, Modell »Zero« bzw. »Verso«.

**Separates Gäste-WC** mit Catalano-Einzelwaschtisch »Verso«.



### **Ausstattung**

Auch das Bad kann ein Ort voller Stil und Kultur sein: Feinsteinzeug verleiht durch seine Haptik und das spezielle streifenförmige Verlegemuster an den raumhoch gefliesten Wänden einen besonders eleganten Charakter. Für noch mehr Stil sind alle Bäder und Gäste-WCs außerdem mit Markenprodukten von Catalano, Duravit und Vola ausgestattet.

### **Wellnessbereich**

In den Hobbyräumen der Erdgeschosswohnungen werden Anschlüsse für einen optionalen späteren Ausbau zum Wellnessbereich inklusive Sauna und WC gelegt.

# KOMPETENZ IN ALLEN BEREICHEN: UNSERE PARTNER



#### Bauträger

PG Park Side Lehel mbH.  
Ein Projekt der **Legat Group**.



#### Architekten

Das Münchner **Architekturbüro Falk von Tettenborn** plant Wohngebäude, Hotels und Gewerbebauten in verschiedenen europäischen Ländern, Russland und der Karibik. Das Leistungsspektrum umfasst neben der Gebäudeplanung auch das Interior Design anspruchsvoller Projekte, von denen einige bereits internationale Auszeichnungen erhalten haben.



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



#### Qualität schafft Verbindungen

Wir kooperieren seit vielen Jahren mit spezialisierten Partnern, die unsere Konzepte verwirklichen und unser 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. Das ist eine wesentliche Voraussetzung, um Qualität langfristig mit Attraktivität zu verbinden und so den uns anvertrauten Projekten konstanten Erfolg zu ermöglichen.

#### Unser Beitrag

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 als Architekten in allen Fragen von der fachlichen Beratung bis hin zur Durchführung baulicher Maßnahmen zur Seite als auch bei der Gestaltung der ökonomischen und rechtlichen 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 zu schaffen. Im Sinne dieses Anspruchs ist es uns wichtig, auch ein langfristig funktionierendes Nachbarschaftsgefüge in den von uns betreuten Immobilien entstehen zu lassen. Daher 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.

#### Nachhaltigkeit:

Bauwerk Capital GmbH & Co. KG ist aktives Mitglied in der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. 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.



#### 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. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. 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

WASSER, LUFT, ERDE. ELEMENTE  
IN SCHÖNSTER HARMONIE.  
ANGEREICHERT MIT EINER PRISE  
GROSSSTADT.



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