ELVIRA 15 classic-living neuhausen-nymphenburg

ELVIRA 15 classic-living neuhausen-nymphenburg

»Ich habe einen ganz einfachen Geschmack, ich bin immer mit dem Besten zufrieden.«

Oscar Wilde

Das Entrée zu Neu hausen-Nymphenburg

Neuhausen-Nymphenburg: urbanes Leben in charmanter Nachbarschaft!

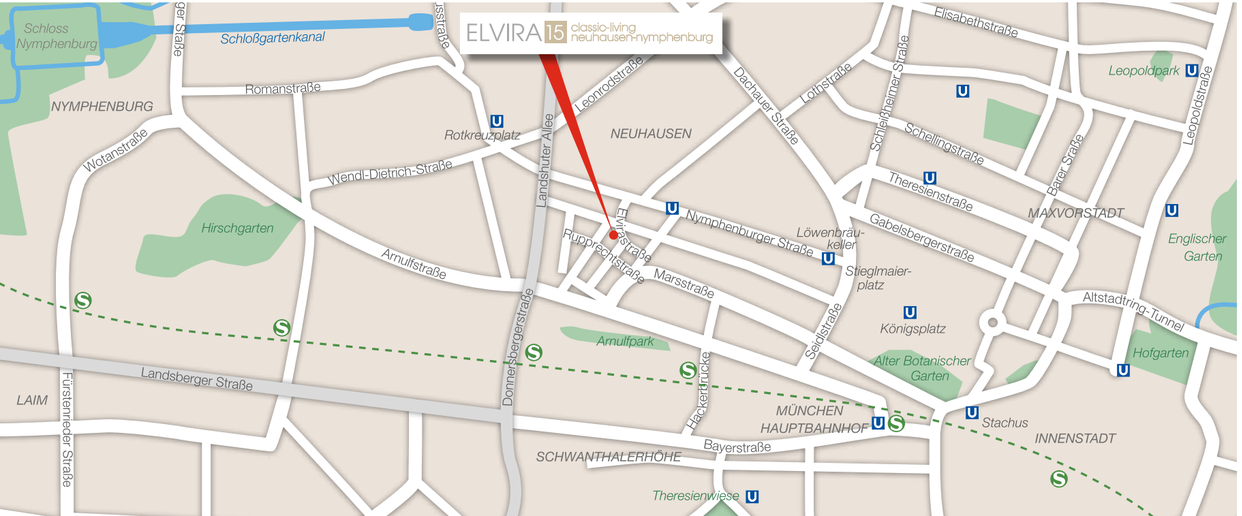
Herzlich willkommen im Vinzenzviertel, dem Quartier der leisen Töne! Wer sich die Mühe macht, abseits der Nymphenburger Straße auf Erkundungstour zu gehen, wird belohnt mit einer Zeitreise ins München der Jahrhundertwende: Herrliche Bürgerhäuser mit prachtvollen Fassaden, romantische Hinterhöfe, kleine mit Kopfstein gepflasterte Alleen – hier gehen die Uhren scheinbar ein wenig langsamer! Aber langweilig geht anders: Kleine Edel-Boutiquen, bayerisch-traditionelle Wirtshäuser, Espresso-Bars und Cafés warten darauf, entdeckt zu werden. Man kennt sich, hier ist die Nachbarschaft noch gewachsen und das Miteinander ist gelebte Stadtteil-Kultur. Werden Sie in unserem Objekt „Elvira 15“ Teil dieses gelebten Miteinanders und entdecken Sie die kleine, ruhige Elvirastraße für sich.

In diesem charmanten Viertel brau-chen Sie kein Auto, die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mühelos zu Fuß erreichbar. Hier fühlt sich die Großstadt gut an: überschaubar, lebens- und liebenswert!

Der Stadtteil mit perfekten Verbindungen

Hier in Neuhausen-Nymphenburg profitieren Sie von den wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt: über den Mittleren Ring zu den großen, bekannten Arbeitgebern Münchens, nach Süden in Richtung Alpen oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ein paar Minuten zum Zentrum der „Weltstadt mit Herz“ – kein Problem! Am Wochenende mal schnell mit dem Radl zum Nymphenburger Schloss oder dem Botanischen Garten, an lauen Sommerabenden eine Maß im Hirschgarten genießen – perfekter als in der Elvirastraße können Sie kaum wohnen. Zum Shoppen in die City? Lust auf Kunst und Kultur? Am Samstag zum Skilaufen in die Berge? Ihnen sind von hier aus keine Grenzen gesetzt – los geht’s!

Kombinieren Sie die vielfältigen Möglichkeiten einer Metropole mit dem charmanten Flair einer gewachsenen und doch ruhigen Seitenstraße.



Ein königliches Vergnügen: Das Nymphenburger Schloss lockt mit riesigem Barockgarten, Flüsschen und Seen!

Wo der Löwe brüllt: Der Löwenbräukeller am Stiglmaierplatz bietet bayerische Schmankerln in einer echt urigen Atmosphäre.

Im Herzen der City: bummeln, shoppen, Freunde treffen oder einfach nur Menschen beobachten – einfach herrlich!

Hirsche mitten in der Stadt. Im „Königlichen Hirschgarten“, Münchens größtem Biergarten, täglich zu bewundern!

Vordergebäude

Darstellung aus der Sicht des Illustrators.

Alles nur Fassade? Nicht in der Elvirastraße!

„Ich habe einen ganz einfachen Geschmack, ich bin immer mit dem Besten zufrieden.“ Als Oscar Wilde diese Zeilen schrieb, hatte er wohl unser Objekt im Sinn. Bei dem Ensemble in der Elvirastraße können Sie von ausgezeichneter Bausubstanz, neuester Technik sowie einer wunderschönen Optik ausgehen! Die Revitalisierung der Fassaden ist bestechend, die altbautypischen Details der beiden Gebäude wie Sprossenfenster, Hauseingangstüren, original erhaltene Treppenhäuser oder eine geschmackvolle Farbgebung sind nur einige der herausragenden Merkmale – wahrlich ein Ort, um darin zu leben! Wir werden alles daransetzen, um den Charakter dieses altehrwürdigen Viertels zu bewahren und diesen Altbau zu einem Schmuckstück zu machen, selbstverständlich unter Berücksichtigung der neuesten Standards und Qualitäten!

Grüne Oase

Darstellung des neu gestalteten Innenhofs aus der Sicht des Illustrators.

Bezaubernd – die wunderschöne Innenhofgestaltung

Wer am Vorderhaus vorbei den großen Innenhof betritt, wird mit Sicherheit überrascht sein von der geschmackvollen und grünen Gestaltung. Bäume wechseln sich ab mit Hecken und Sträuchern; Rasenflächen und Spielmöglichkeiten für Kinder – eine Oase inmitten der Großstadt! Vorderhaus und Rückgebäude zusammen bilden ein beeindruckendes Ensemble, das Wohnen und Leben in der Stadt jeden Tag zum Erlebnis macht!

Innenansichten

Unverbindliche Ausstattungsfotos

Modern leben in historischem Gewand

Modernes Wohnfeeling in der Gewissheit, ein Stück historisches München aus dem Fin de Siècle zu bewahren – das ist das Konzept in der Elvirastraße 15. Helle, offene Räume, altbautypisches Naturholzparkett und Bäder, die keine Wünsche offen lassen, sind nur einige Merkmale, die dieses Objekt so lebenswert machen. Kommen, sehen und entscheiden Sie selbst. Diese Immobilie wird Sie in ihren Bann ziehen – versprochen!

Innenansichten

Unverbindliche Ausstattungsfotos

Bewusst entspannen – jeden Tag aufs Neue

Den Tag gut gelaunt beginnen und am Abend Entspannung pur nach einem arbeitsreichen Tag – das versprechen die aufwendig renovierten Bäder in der Elvirastraße. In früheren Zeiten nicht selbstverständlich, bieten diese Räume heutzutage viele Möglichkeiten – vom puristischen Zweckdesign bis hin zu exklusiven Wellnessoasen. In Bezug auf Materialien, Ausstattung und Farbgestaltung sind Ihnen hier keine Grenzen gesetzt. Gerne stellen wir Ihnen ein versiertes Architektenteam zur Seite, das mit Ihnen Ihre Wünsche vom maßgeschneiderten Wohnen Realität werden lässt!

Rückgebäude

Darstellung aus der Sicht des Illustrators.

Beschreibung Gebäude:

Dieses Anwesen, bestehend aus Vorder- und Rückgebäude, wurde im Jahre 1891 erbaut, steht jedoch nicht unter Denkmal-/Ensembleschutz. Die Gebäude unterteilen sich nach den Sanierungsmaßnahmen dann in 24 Wohnungen und eine Büroeinheit. Die Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau, die Sanierung des Gemeinschaftseigentums und die Renovierungsmaßnahmen der einzelnen Einheiten liegt bereits vor.

Beschreibung der Sanierungen am Gemeinschaftseigentum:

Am Gemeinschaftseigentum werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Im Vordergebäude wird der Dachstuhl teilweise zurückgebaut und nach den Vorgaben des Statikers ertüchtigt und umgebaut. Für das Rückgebäude sieht die Planung eine Erneuerung mit Anhebung des gesamten Dachstuhles vor. Die Dachdeckung erfolgt jeweils mittels Tondachziegeln, bzw. Metalldeckung in der behördlich vorgeschriebenen Farbe mit entsprechenden

Facelift

Verblechungen und Wärmedämmung nach Wärmeschutzverordnung.

- Die straßenseitige Fassade des Vordergebäudes wird gereinigt, überarbeitet und mit Aufbringung von Bossen, Fensterfaschen, Gesimsen und unterschiedlichen Putzstrukturen gemäß Planung neu gestaltet und mit einem neuen Farbanstrich versehen. Die hofseitigen Fassaden beider Häuser werden ebenfalls gereinigt, überarbeitet und zur Abrundung des Gesamtbildes durch neu angebrachte Fenster-faschen (alle Fenster und Fenstertüren) farblich neu gestrichen.
- Die vorhandene Hauseingangstür im Vorderhaus wird erneuert. Die Hauseingangstüre des Rückgebäudes wird schreinermäßig überarbeitet und erhält einen neuen Anstrich. An der Außenseite der jeweiligen Hauseingangstürleibungen werden jeweils neue Klingeltableaus in Edelstahl mit abhörsicherer Videogegensprechanlage (Videoeinheit zum Anschluss vorbereitet) und einem „Zugang per Zahlencode“-Schloss installiert.
- Die Beleuchtung in den Eingangsbereichen sowie in den beiden Treppenhäusern wird mit neuen Bewegungsmeldern und Lampen ausgestattet. Die Beleuchtung der Untergeschosse wird überarbeitet, soweit technisch notwendig ergänzt bzw. erneuert.
- In beiden Eingangsbereichen und Treppenhäusern erhalten alle Wände und Decken farblich abgestimmt einen neuen Anstrich. Die Wohnungstüren werden inklusive einheitlicher Türbeschläge erneuert. Die neuen Wohnungseingangstüren erhalten Profilzargen und Türblätter mit altbautypischen Füllungen (Kassetten). Es wird jeweils eine neue Briefkastenanlage installiert.
- Die Treppenstufen und Bodenbeläge der Treppenpodeste werden in beiden Häusern, falls erforderlich, ausgetauscht und ergänzt.
- Aufzugsanlage Vordergebäude: Im Treppenauge wird ein moderner triebwerkloser Stahl-Glas-Aufzug vom Erdgeschoss bis zum 4. OG mit Haltestellen in jeder Etage eingebaut. Lage, Größe und Details der Ausführung des Personenaufzugs können sich aufgrund von Auflagen der Baubehörde oder nach Abwägung durch die bauleitenden Architekten verändern.
- Aufzugsanlage Rückgebäude: Für den Einbau des neuen, innenliegenden Personenaufzuges wird das Treppenpodest erweitert. Auch dieser Aufzug wird als moderner triebwerkloser Aufzug vom Erdgeschoss bis zum 4. OG mit Haltestellen in jeder Etage ausgeführt. Lage, Größe und Details der Ausführung des Personenaufzugs können sich aufgrund von Auflagen der Baubehörde oder nach Abwägung durch die bauleitenden Architekten verändern. Der Zugang in die Dachgeschosswohnung erfolgt mit einem Schlüsselschalter.
- Elektroarbeiten: Die Zähleinrichtungen für die einzelnen Einheiten werden – soweit noch nicht erfolgt – an einer zentralen Stelle im Erdgeschoss oder Untergeschoss angebracht. Sämtliche Hauptzuleitungen zu den einzelnen Einheiten werden – soweit noch nicht vorhanden – verlegt und zum Anschluss vorbereitet. Die gesamte ELT-Versorgung wird so weit geändert bzw. ergänzt, dass jede Einheit zum Anschluss vorbereitet ist.
- Die Einheiten werden weiterhin mit allen zeitgemäß notwendigen Schwachstrom-Anschlüssen für Kabel-TV, Telefon, Internet

Facelift

und Klingel- bzw. Video-Gegensprechanlage ausgestattet.

- Zentralheizung Rückgebäude: Die im Untergeschoss befindliche zentrale Gas-Heizungsanlage wird geprüft und soweit technisch notwendig an den neuen Wärmebedarf angepasst. Die bestehenden Heizungsleitungen werden in die neu entstehenden Einheiten geführt; somit kann jede einzelne Einheit an die Zentralheizung und an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen werden. Neue Kalt- und Warmwasserleitungen werden – soweit noch nicht vorhanden – ebenfalls zum Anschluss vorbereitet und sind dann in jeder künftigen Einheit vorhanden.
- Alle bestehenden Abwasserleitungen werden mit einer Kamera befahren, geprüft, gefräst und soweit notwendig ausgetauscht, ergänzt bzw. rückgebaut.
- Neue Balkone/Terrassen: Die Wohnungen Nr. 2 und 3 im Vordergebäude und die Einheiten Nr. 16, 17 und 25 im Rückgebäude erhalten jeweils eine Terrasse zum Innenhof lt. Planung als Sondernutzungsrecht zugewiesen. Der Terrassenbelag wird aus witterungsbeständigen und regenwasserdurchlässigen Holzdielen auf Kanthölzern ausgeführt, um die Entwässerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten. Der Austritt zu den Terrassen erfolgt über Austrittsstufen, ebenfalls in Holz.
Für die Wohnungen Nr. 13, 14, 15 und 24 im Dachgeschoss beider Häuser werden Dachterrassen/-loggien als Dacheinschnitte neu erstellt. Die Wohnung 23 im Rückgebäude erhält eine neue Dachterrasse. Die bestehende Dachterrasse der Einheit Nr. 21 wird überarbeitet und ebenfalls mit regenwasserdurchlässigen witterungsbeständigen Holzdielen auf Kanthölzern ausgestattet.

Die Etagenwohnungen des Vorder-/Rückgebäudes Nr. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20 und 22 erhalten jeweils einen neuen Balkon in Stahlkonstruktion inkl. Balkontüren gemäß der Planung. Der Balkonbodenbelag wird aus witterungsbeständigen Holzdielen auf Aluminiumblechwannen hergestellt.

Auftraggeber für alle im Vorigen beschriebenen Maßnahmen ist die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG), derzeit vertreten durch die Verkäuferin, um den nahtlosen Übergang der Gewährleistung sicherzustellen. Die Ausführung erfolgt durch Fachfirmen nach den anerkannten Regeln der Technik.
Die Abnahmen erfolgen, TÜV-Süd begleitet, durch den bauleitenden Architekten vor Ort.

Freiflächengestaltung – Innenhof

Der Innenhof wird gemäß dem Freiflächenplan neu gestaltet. Die Kosten zur Gestaltung der neuen Freifläche tragen die künftigen Eigentümer, die Kosten verteilen sich nach deren Miteigentumsanteilen.

Resümee

Nachfolgend haben wir nochmals die Highlights dieses Objekts und die Gestaltungsmöglichkeiten Ihrer Wohnung in der Elvirastraße 15 für Sie zusammengefasst:

- Wohnen und Leben im begehrten Münchner Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg.
- Optimale Verkehrsanbindungen durch U-/S-Bahn, Tram, Bus und Auto.
- Perfekte Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Schulen, Kitas und Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Modernes Leben in historischem Gewand – das Vorderhaus und das Rückgebäude der Elvirastraße bieten zeitgemäße Altbaukultur par excellence.

ELVIRA 15 classic-living neuhausen-nymphenburg

Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten und perspektivische Zeichnungen, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Die Möblierung der Grundrisse ist nur ein Einrichtungsvorschlag. Aufgrund technischer Notwendigkeiten und behördlicher Auflagen können sich noch Maßänderungen ergeben. Maßgeblich sind die notariell abzuschließenden Verträge. Die Farbgebung von Hausansichten und Innenraumgestaltung kann, bezogen auf die spätere Ausführung, von den im Exposé dargestellten Farben abweichen.

Ein Objekt der
Elvirabad GmbH

Fotonachweis:
S. 7 rechts oben: ©Löwenbräu

Architektur:
Architekturbüro Hofmaier, München
MW - Architekten, München

Konzeption, Text und Layout:
idee & concept Werbeagentur GmbH, München