

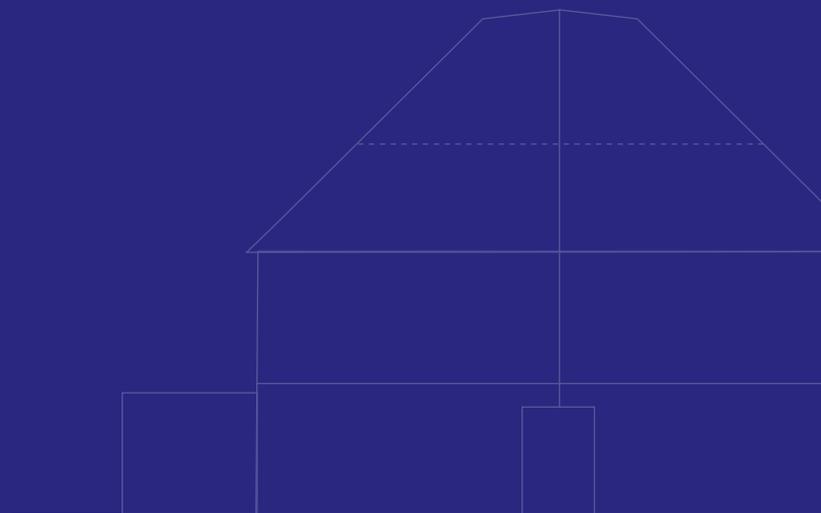
AXIA  
Bauprojekt



## Guardini 11

Attraktives CityWohnen  
in exponierter Stadtlage

München-Hadern



# Die Gardinistraße 11 – zentral, grün und mit vorstädtischem Flair

Ansprechende Stadtdomizile im begehrten Münchner Südwesten

In der zentral gelegenen Gardinistraße in München-Hadern entstehen unter der Ägide von AXIA **moderne und großzügige City-Wohnungen mit Blick ins Grüne**. Die sechs lichtdurchfluteten Einheiten verfügen über drei attraktive, komfortabel geschnittene Zimmer, eine Wohnfläche von ca. 80 bis 100 m<sup>2</sup> und einen Südbalkon, eine Südloggia oder eine Südterrasse mit großzügigem Gartenanteil.

Im Inneren empfangen einen helle und durchdachte Räume mit gewachstem, geöltem Eichenholzparkett, die Freundlichkeit und Wärme ausstrahlen. Flur, Küche und Bad sind mit hochwertigen Feinsteinfliesen ausgestattet. Die Bäder glänzen mit ausgewählten Sanitärgegenständen und Premium-Armaturen sowie praktischen Handtuchheizkörpern. Alle Räume der Wohnungen sind selbstverständlich mit Fußbodenheizung ausgestattet.

## Ansprechende Architektur, solide Bauweise, qualitativ hochwertige Materialien und tolle Grundrisse

Das in Massivbauweise gefertigte Gebäude zeichnet sich durch das wohnliche Ambiente, die Solidität und die Qualität der Materialien aus. Das durchgängige Raumkonzept ist durchdacht konzipiert, kompakt geplant und besticht mit seinen großzügigen Grundrissen.

Schutz vor Licht und Blicken von außen bieten elektrische Jalousien bzw. Rollläden. Die hochwertigen, energiesparenden und pflegeleichten Kunststofffenster mit Dreifachverglasung beinhalten eine sinnvolle Fensterfalzlüftung. Geheizt wird mit dem nachwachsenden Energieträger Holzpellets. Je Einheit stehen Ihnen ein Tiefgaragenplatz sowie ein Kellerraum zur Verfügung.

## Inhalt

Guardini 11: Die Wohnungen im Überblick	3
Die Lage	6
Die Detaillage	7
Die Wohnflächenübersicht	8
Unsere Referenzen	10
Verkaufsinformationen	11

# Komfortables Ambiente mit Blick ins Grüne

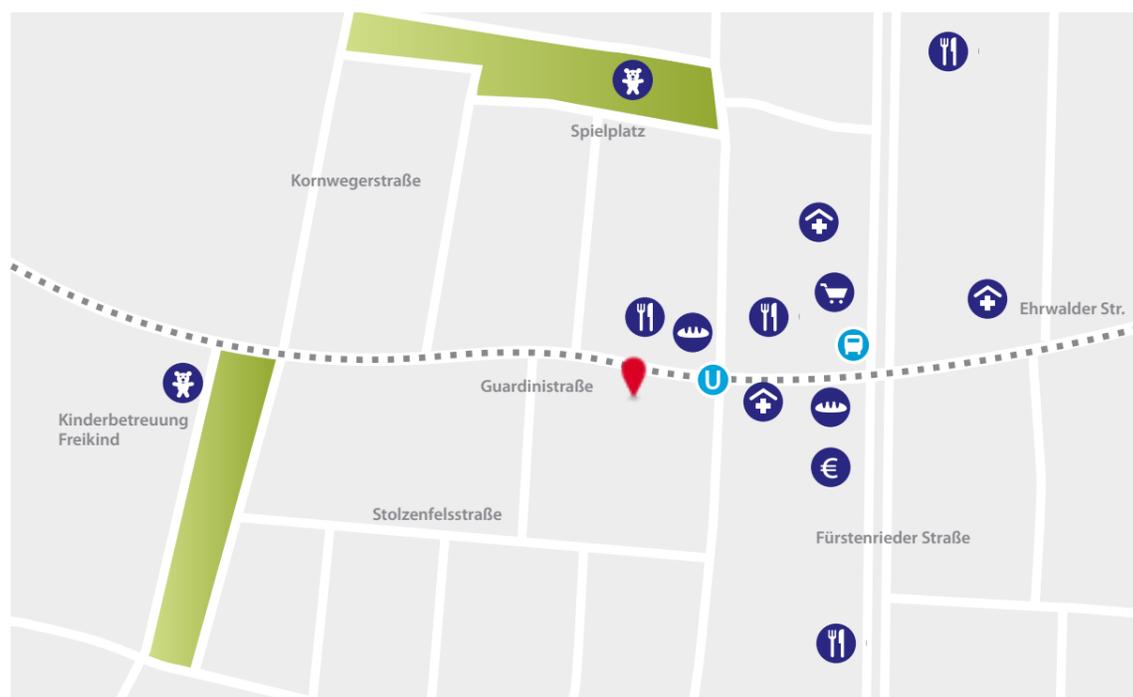
Sonnig, naturnah und doch zentral



- sehr gefragte Lage mit perfekter Anbindung in die City – in unmittelbarer Nähe der U-Bahnstation (U 6 „Holzapfelkreuth“)
- Balkone, Loggien oder Terrassen mit Gartenanteil mit toller Südausrichtung und einem Blick ins Grüne!
- tagesbelichtete Bäder in jeder Einheit
- hoher Dämmstandard mit hervorragenden Voraussetzungen zur Energieeinsparung
- Erreichbarkeit aller Einheiten durch Personenaufzug
- Türkommunikation mit Videoübertragung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

# Nah an der Natur – schnell in der Stadtmitte

Angenehm und komfortabel leben in München-Hadern



Das sympathische und gefragte Wohngebiet Hadern liegt im Südwesten Münchens und grenzt an die Stadtviertel Sendling, Obermenzing, Laim und Thalkirchen. Hadern erlangt vor allem durch das weltberühmte Universitätsklinikum seine Bekanntheit. Aber Hadern hat so viel mehr zu bieten! Der noch erhaltene ländliche Charakter, die hervorragende Infrastruktur sowie die harmonische und großzügige Bebauung verleihen dem traditionellen Viertel einen besonderen Charme.

Die Lage besticht nicht nur durch die überdurchschnittlich gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto in alle Richtungen, sondern auch durch die Nähe zum Westpark sowie dem ruhigen Waldfriedhof, beides beliebte Freizeit- und Naherholungsgebiete.

## Gleich in Ihrer Nähe

Im Viertel Hadern finden Sie eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Restaurants in unmittelbarer Nähe.

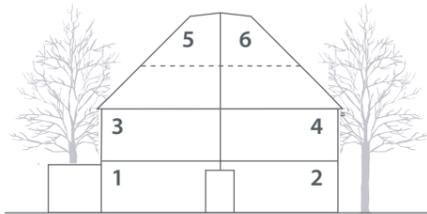
Zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen Sie schnell Apotheke, Arztpraxis, Banken, Bäcker, Einkaufszentrum, Eiscafé, Friseur, Kindergarten, Kirche, Restaurant, Schulen und Supermärkte.

- |                                                                                                  |                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Kindergarten |  Bank      |
|  Restaurant   |  Einkaufen |
|  Arzt         |  Bäcker    |

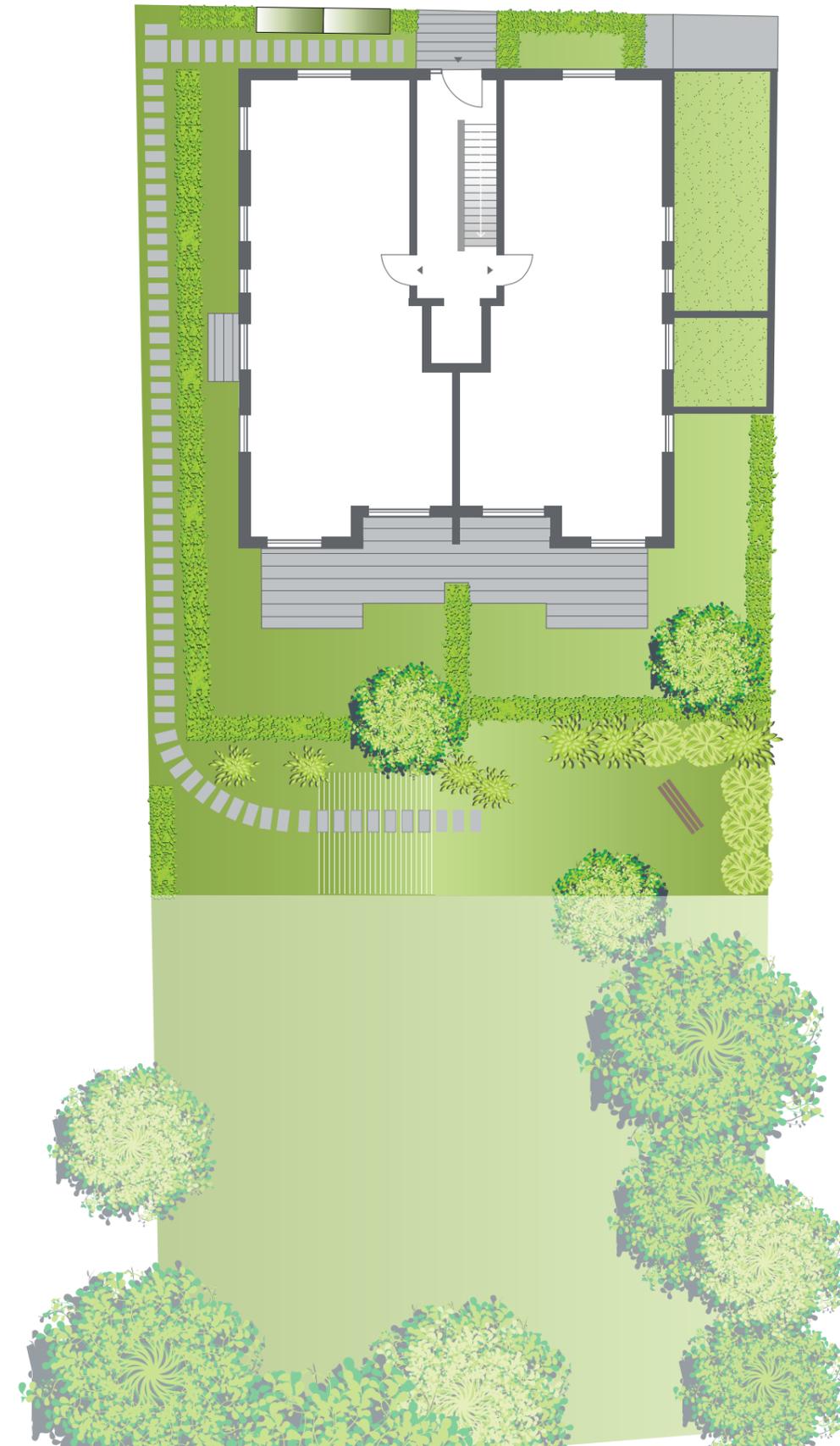
## Ideale Verkehrsanbindung

- In unmittelbarer Nähe der U-Bahnstation „Holzapfelkreuth“ (ca. 70 Meter) U6 Großhadern.
- Die Busse 51, 151 und 167 fahren in und um Hadern.
- In ca. 11 Minuten sind Sie mit der U-Bahn am Marienplatz/Stadtzentrum.
- A 95 München–Garmisch und A 96 München-Lindau sind schnell erreichbar.

# Die Wohnflächenübersicht



<b>Wohnung 1</b>	85,86 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Terrassen
<b>Wohnung 2</b>	87,73 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Terrassen
<b>Wohnung 3</b>	81,50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Balkon
<b>Wohnung 4</b>	81,34 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Balkon
<b>Wohnung 5</b>	94,57 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Balkon & Loggia
<b>Wohnung 6</b>	102,29 m <sup>2</sup> Wohnfläche	Balkon & Loggia



## Unsere Referenzen

Machen Sie sich Ihr Bild von uns! Am besten gelingt Ihnen das bestimmt mit dieser kleinen Auswahl unserer bisherigen Objekte.



### Claude-Lorrain-Straße, München-Untergiesing

Stilvolle, zentral gelegene City-Wohnungen mit einem Penthouse und zwei angegliederten Stadthäusern in gehobenem Standard.



### Maxhofstraße, München-Fürstenried

Modernes und familienfreundliches Neubau-Ensemble mit einem Reihenhause-Dreispänner und einem Doppelhaus im Münchner Süden.



### Altostraße, München-Aubing

Zwei lichtdurchflutete Dreispänner mit angegliederten Gärten – familienfreundlich gestaltet, kompakt geplant und mit durchdachten Grundrissen.

## Alleinverkauf

**Ohne zusätzliche Käuferprovision.**



Ihr Ansprechpartner ist Christoph Siedenhaus.

AXIA Bauprojekt GmbH

**Sofort-Info: Tel. 0163 3601001**  
**siedenhaus@axia.de**

www.axia.de

## Bauherr

AXIA Bauprojekt GmbH  
 Landsberger Straße 46 a  
 86938 Schondorf am Ammersee

Handelsregister: eingetragen beim Amtsgericht Augsburg unter HRB 30813  
 Geschäftsführer: Georg Bechteler  
 Genehmigung gemäß § 34c GewO, erteilt durch Landratsamt Starnberg

**Hinweise und Angabenvorbehalt:** Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen. Der Prospekt stellt kein Vertragsangebot dar. Änderungen der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben vorbehalten. Die in den Grundrissen vorgenommene zeichnerische Möblierung (Schränke, Küchen, Bäder, Bepflanzungen, Markisen etc.) wird nicht mitverkauft und stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die Illustrationen gelten als Anhaltspunkte, Änderungen in Form, Farbe und Material bleiben ausdrücklich vorbehalten. Allein maßgebend für die Ausführung sind die beurkundete Baubeschreibung, der Kaufvertrag, die noch zu genehmigenden Baupläne und die Werkplanung nach dem neuesten Stand sowie die jeweils gültigen Detailpläne.



AXIA Bauprojekt GmbH  
Landsberger Straße 46 a  
86938 Schondorf am Ammersee  
Fon 0 81 92-99 67 89-0  
Fax 0 81 92-99 67 89-1  
info@axia.de  
axia.de

