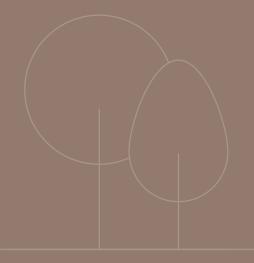


AS**5** 

FamilienWohnen am Moosgraben

Utting am Ammersee





Kurze Wege für Sie und Ihre Gäste

12

20

21

Überblick

Grundrisse

Referenzen

Verkauf

#### AS 5

#### FamilienWohnen am idyllischen Ortsrand von Utting. Wohnen mit Blick ins Grüne

Die Lage der acht Doppelhaushäften sowie der zwei Wohn- und Geschäftshäuser ist ein Traum für Familien. Ganz viel Natur gleich vor der Haustür, nur wenige Fahrradminuten zum Ammersee und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe – das alles bietet die AS 5!

Die Raumaufteilung der großzügigen (WEG-geteilten) Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche von ca. 162 bis 169 m² ist auf Ihre Bedürfnisse anpassbar: Ein, zwei oder drei Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – Sie entscheiden, welche Raumaufteilung am besten zu Ihnen passt. Die aufwendige Wintergartenverglasung bringt viel Licht in den mit Parkett ausgestatteten Hobbyraum und dieser ist dadurch sehr vielfältig nutzbar. Der zusätzliche Stauraum im Dachspitz ergänzt das gut durchdachte Raumkonzept. Jede Doppelhaushälfte hat eine nach Süden ausgerichtete Terrasse, einen Gartenanteil, eine Dachterrasse und einen Balkon. Jeder Einheit sind zwei Tiefgaragenplätze zugeordnet.

# Die Highlights

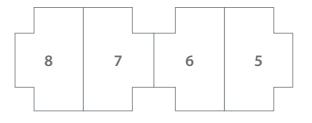
- Herrlich idyllische Ortsrandlage mit unmittelbarer N\u00e4he zur Natur in der begehrten Ammersee-Region
- Effizienzhäuser 55 für hohe Energieeinsparung\*
- Tolle Südausrichtung der Terrassen und Gartenanteile
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume
- Elektrische Jalousien und Rollläden\*\*
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Bodenbeläge aus geöltem Echtholzparkett und hochwertigem Feinsteinzeug
- Lichtdurchfluteter Hobbyraum mit Wintergartenverglasung
- Zusätzlicher Stauraum im Dachspitz
- Glaserfaseranschluss zur Medien- und Internetversorgung
- Umsetzung eines Elektromobilitätskonzepts

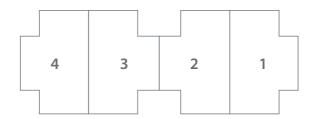
Für das gesamte Objekt wurde eine "Bundesförderung für effiziente Wohngebäude (BEG)" beantragt und bewilligt. Eine Kredit- oder Zuschussförderung der BAFA kann seitens des Käufers daher nicht mehr in Anspruch genommen werden "Wenn nicht aus Brandschutzgründen manuell vorgesehen.



#### Doppelhaushälften (WEG-geteilt)

Haus 1	162,48 m <sup>2</sup> Wohnfläche	132,62 m <sup>2</sup> Gartenfläche
Haus 2	169,05 m² Wohnfläche	58,97 m² Gartenfläche
Haus 3	169,05 m² Wohnfläche	58,69 m² Gartenfläche
Haus 4	168,53 m² Wohnfläche	114,18 m² Gartenfläche
Haus 5	168,53 m² Wohnfläche	116,12 m² Gartenfläche
Haus 6	169,05 m² Wohnfläche	66,02 m² Gartenfläche
Haus 7	169,05 m² Wohnfläche	72,49 m² Gartenfläche
Haus 8	162,48 m² Wohnfläche	185,86 m² Gartenfläche









# Kurze Wege für Sie und Ihre Gäste

Um Ihnen die Wege so kurz wie möglich zu machen, bringt Sie – ggf. mit Kindern, Einkäufen oder Gartenbesorgungen – ein zentral in der Tiefgarage angeordneter, moderner und großzügig bemessener Aufzug direkt ins Zentrum des Außenbereichs. So sind es nur ein paar Schritte zu Ihrer Haustüre oder in Ihren Garten. Sie gelangen bequem, ohne Treppen zu steigen in Ihr neues Zuhause.

Auch an Parkmöglichkeiten für Ihre Besucher oder für schnelles oberirdisches Be- und Entladen ist gedacht! Im südwestlichen Grundstücksbereich sind zwei Besucher- und Kurzzeitstellplätze vorgesehen, die im Gemeinschaftseigentum verbleiben. Zusätzlich werden vor dem nordöstlichen Wohn- und Geschäftshaus außerhalb der Bürozeiten sowie an Sonn- und Feiertagen mindestens zwei weitere Außenstellplätze für Besucherparken sowie zum Be- und Entladen zur Verfügung stehen.

## Grünes Zentrum Familien Allee

Bei der Gestaltung des zentralen Freibereichs lag unserer Landschaftsarchitektin die Schaffung eines absolut verkehrsfreien Begegnungsraumes am Herzen. Um dies zu ermöglichen, sorgt eine großzügig dimensionierte Tiefgarage für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs.

Wir lassen durch die Pflanzung einer neuen Baumallee als gestalterischen Mittelpunkt ein grünes Zentrum in unserem Objekt am Moosgraben entstehen.

Hier dürfen Kinder spielen, man trifft sich mit Nachbarn zum Plausch und das viele Grün lädt schon beim Nachhausekommen zum Aufatmen ein.

Die Umsetzung der kompletten Außenanlagen ist dabei selbstverständlich Bestandteil unserer Vertragsleistung.







# Familienglück am Ammersee

Bauen mit Liebe zum Detail für Menschen mit Anspruch – dafür steht die AXIA.

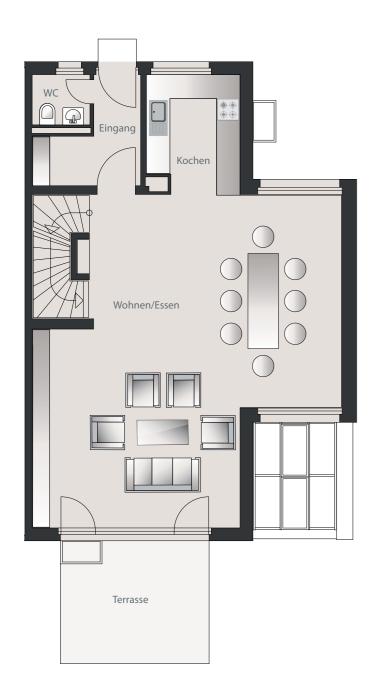
AS 5 – ein Platz, um aktiv als Familie zu leben und die Schönheit und den Erholungswert der Ammerseeregion zu genießen. Die Seele baumeln lassen, im Garten toben, im Homeoffice kreativ sein oder gleich hinter dem Garten eine Biketour starten.

Bei der Planung dieses WEG-geteilten Objekts haben wir uns bemüht darauf zu achten, dass sich die Architektur gut in die Umgebung einfügt. Der ländliche Charakter soll erhalten bleiben und so viele Grünflächen wie möglich sollen entstehen. Wir sind der Meinung, dass wir beides gut umgesetzt und einen wunderbaren Platz für Familien, Senioren und die Arbeit geschaffen haben.

Werden Sie Teil dieser Wohngemeinschaft!

# Erdgeschoss

#### Grundriss



#### Wohnfläche\*

Gesamt	80,62 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,39 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	58,91 m <sup>2</sup>
Kochen	7,51 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>
Eingang	5,78 m <sup>2</sup>

Hinweis: Die Terrasse ist in den Wohnflächen zu ½ berücksichtigt.

\*Die angegebenen Flächen weichen bei Haus 1 und 8 geringfügig ab.

#### Sonderwunschoptionen

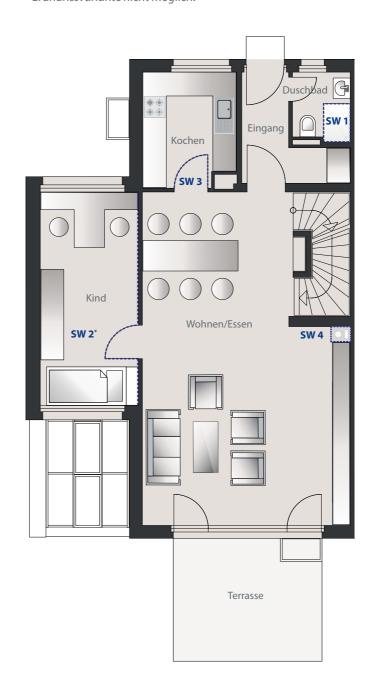
**SW 1** Ausführung des Gäste-WCs als Duschbad

**SW 2\*** Abtrennung Kinderzimmer

**SW 3** Abtrennung Küche

**SW 4** Kaminanschluss

\* Bei Haus 1 und 8 ist diese Grundrissvariante nicht möglich.



#### Wohnfläche

Gesamt	79,74 m <sup>2</sup>
Terrasse	0,39111
Terrasse	6,39 m <sup>2</sup>
Kind	14,69 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	43,43 m <sup>2</sup>
Kochen	7,33 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	$2,72 \text{ m}^2$
Eingang	5,18 m <sup>2</sup>

Hinweis: Die Terrasse ist in den Wohnflächen zu ½ berücksichtigt.



Maßstab: ca. 1:100

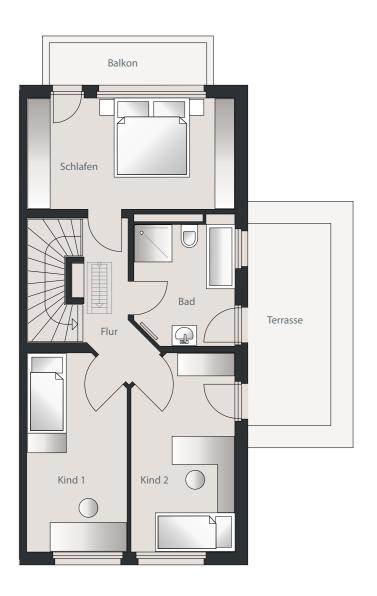


13

# Obergeschoss

#### Grundriss

Maßstab: ca. 1:100



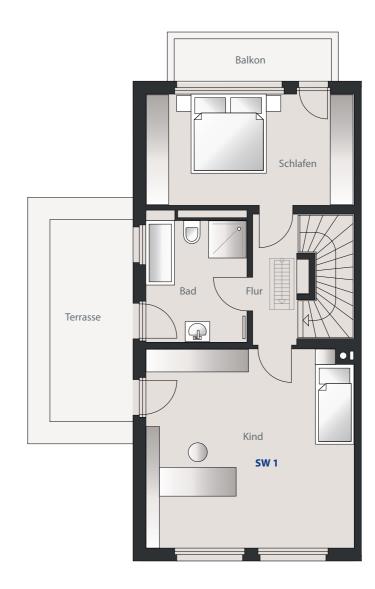
#### Wohnfläche

Gesamt	65.45 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	5,70 m <sup>2</sup>
Balkon	2,20 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,93 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,03 m <sup>2</sup>
Bad	8,56 m <sup>2</sup>
Flur	5,57 m <sup>2</sup>

Hinweis: Die Terrasse ist in den Wohnflächen zu ½ berücksichtigt.

### Sonderwunschoptionen

**SW 1** Ein großes Kinderzimmer



#### Wohnfläche

2,20 m <sup>2</sup> 5,70 m <sup>2</sup>
2,20 m²
2 20 2
28,59 m <sup>2</sup>
16,03 m <sup>2</sup>
8,79 m <sup>2</sup>
4,43 m <sup>2</sup>

Hinweis: Die Terrasse ist in den Wohnflächen zu ½ berücksichtigt.

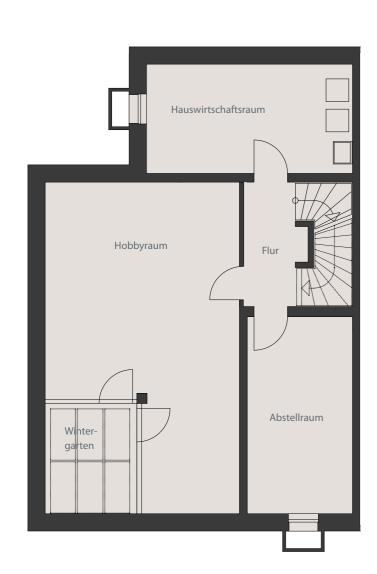


15

Maßstab: ca. 1:100

# Untergeschoss

Grundriss\*\*



<sup>\*\*</sup> Weitere Grundrissvarianten sind möglich.

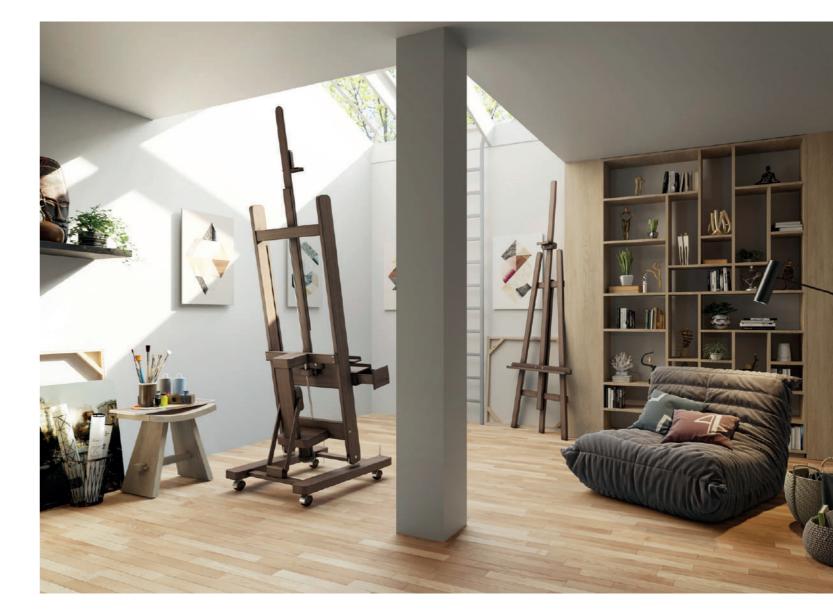


Hauswirtschaftsraum 15,75 m²
Hobbyraum\* 18,80 m²
Wintergarten\* 3,66 m²
Flur 5,87 m²
Abstellraum 14,52 m²
Gesamt 58,60 m²

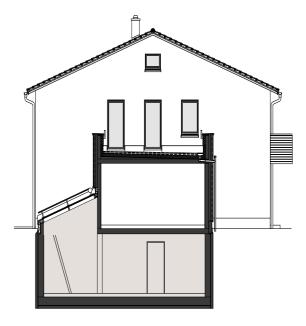
Der Hobbyraum hat eine Gesamtfläche von 37,60 m² und ist zu ½ in der Wohnfläche berücksichtigt.

Der Wintergarten ist 7,32 m<sup>2</sup> groß und zu ½ in der Wohnfläche enthalten.

\*Die angegebenen Flächen weichen bei Haus 1 und 8 geringfügig ab.



Ein besonderes Highlight ist die aufwendige Wintergartenverglasung, die viel Licht in den Hobbyraum bringt und ihn dadurch vielfältig nutzbar macht.





Maßstab: ca. 1:100

# Dachspitz

# Nutzfläche Speicher 24,09 m² Gesamt 24,09 m²

# Speicher



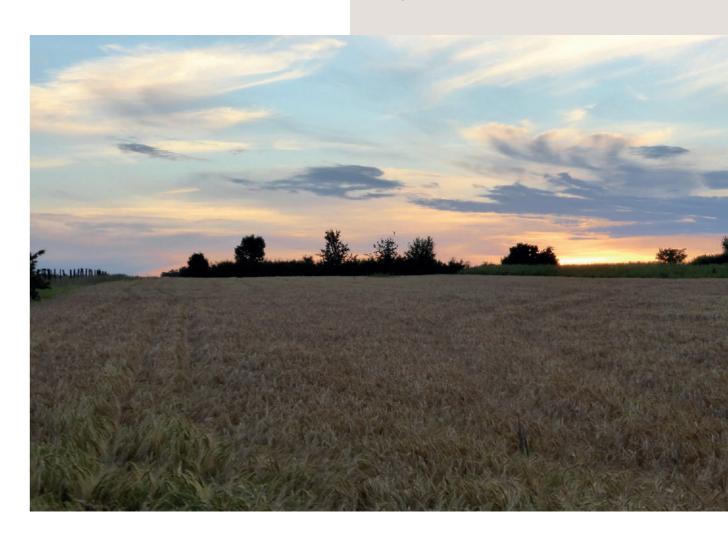


## Ein Ort zum Wohlfühlen

Einfach in die Weite spazieren. Eine Runde zur Keltenschanze joggen und den Blick über den Ammersee bis zum Kloster Andechs und in die Alpen wirken lassen.

Ein Ort, um durchzuatmen und den Tag Revue passieren zu lassen, wenn die Sonne hinter dem Moosgraben untergeht.

Natur pur!



Maßstab: ca. 1:100

#### Unsere Referenzen

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



#### Maxhofstraße, München-Fürstenried

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



#### Uttinger Straße, Schondorf

Stilvoll konzipierter Neubau von zwei Doppelhäusern mit viel Platz und Komfort für Familien in der beliebten Ammerseeregion.



#### Altostraße, München-Aubing

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

### Verkauf

Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Ihr Ansprechpartner: Christoph Siedenhans

Sofort-Info: Tel. 08192 996789-9 verkauf@axia.de

www.axia.de

### Bauherr

AXIA Bauprojekt II GmbH Landsberger Straße 46 a 86938 Schondorf am Ammersee Fon 08192 996789-0 Fax 08192 996789-1 info@axia.de axia.de

Handelsregister: eingetragen beim Amtsgericht Augsburg unter HRB 33668 Geschäftsführer: Georg Bechteler Genehmigung gemäß § 34c GewO, erteilt durch IHK für München und Oberbayern

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 II GmbH

Landsberger Straße 46 a 86938 Schondorf am Ammersee

info@axia.de axia.de