

Hochwertiger Neubau:
an der Hohenlindnerstr. 31 f
in 85622 Feldkirchen



LMB
Verwaltungs-GmbH

Vermietung von
8 Wohnungen
zum 01.09.2023

Objektbeschreibung

Hier entsteht ein kleines, feines Mehrfamilienhaus mit nur 8 Wohnungen, welches in Ziegelbauweise von einem renommierten Bauunternehmen nach KfW55-Standard errichtet wurde:

- Es gibt zwei 4-Zimmer Wohnungen im EG+I.OG, drei 3-Zimmer-Wohnungen im EG+I.OG+DG, sowie drei 2-Zimmer-Wohnungen im EG+I.OG+DG.
- Das Haus bietet einen praktischen Aufzug, eine Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen, sowie 3 Außenstellplätze.
- Es wird mit Fernwärme beheizt.
- Alle Wohnungen werden zum 01.09.2024 fertig gestellt!

Ziegel sind ein optimaler Baustoff für gutes Raumklima



Ausstattung der Wohnungen



- Bodengleiche Duschen vorhanden (größtenteils mit Glastrennwänden)
- Bäder und WCs modern gefliest (Betonoptik)

- Die größeren Wohnungen haben zusätzlich eine Badewanne
- Wohnungen über 90m² besitzen ein praktisches Gäste-WC
- Die Wohn- und Schlafräume werden mit pflegeleichten Vinyl-Designböden ausgestattet, die Ihnen von Farbe und Haptik aber das Gefühl geben, als hätten Sie Parkett. Dieser Bodenbelag ist im Gegensatz zum Parkett sehr robust und Sie werden lange Freude damit haben!
- Dezentrale Lüftungsanlage für eine optimale Belüftung, auch wenn Sie mal länger nicht Zuhause sind
- Die Wohnungen werden ohne Küchenausstattung vermietet, so dass Sie sich selbst Ihren Küchentraum verwirklichen können

Das Erdgeschoss

Der überdachte Eingangsbereich lässt Sie auch beim Post aus dem Briefkasten holen nicht im Regen stehen.

Linkerhand finden Sie gleich den Aufzug, mit dem Sie bequem Ihre Einkäufe aus dem Auto in die Wohnung transportieren können.

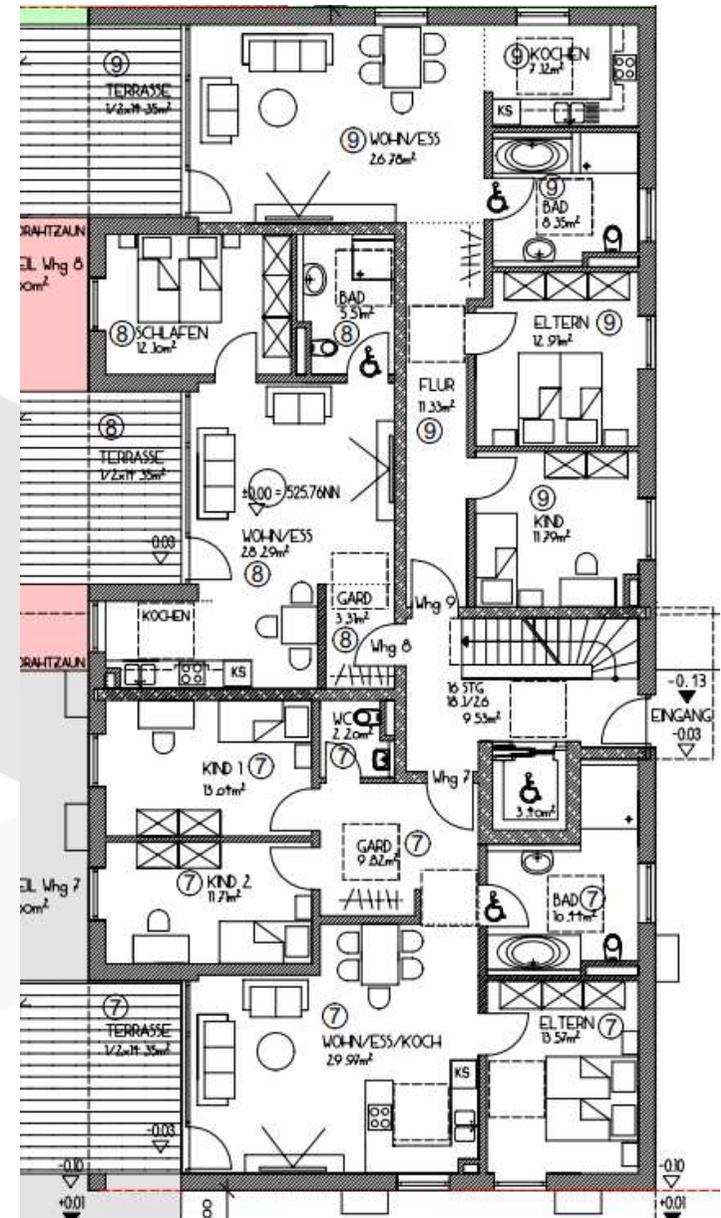
Im Erdgeschoss befinden sich drei Wohnungen mit Terrasse und kleinem bis großem Garten.

Wer sein Gartenglück sucht, hat die Wahl zwischen:

Whg 7: 4 Zimmer (97,93m²) ca. 2.482€ warm inkl. Stellplätze

Whg 8: 2 Zimmer (56,39m²) ca. 1.564€ warm inkl. Stellplätze

Whg 9: 3 Zimmer (85,46m²) ca. 2.228€ warm inkl. Stellplätze



Das I. Obergeschoss

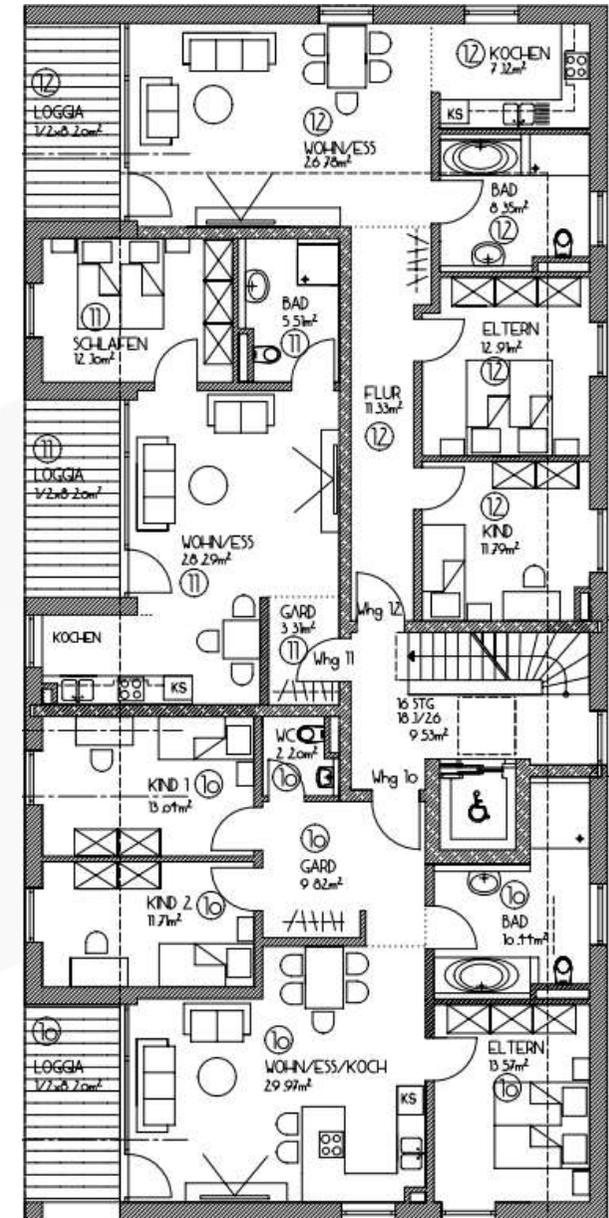
Mit dem Aufzug können Sie bequem Ihre Einkäufe aus dem Auto in die Wohnung transportieren.

Im I. Obergeschoss finden Sie die gleichen Grundrisse, wie im Erdgeschoss, nur eben mit praktischer, pflegeleichter Loggia. Eine Loggia ist ein etwas zurückversetzter Balkon mit Überdachung. Hier können Sie auch bei Regen entspannt draußen sitzen. Auch etwas günstiger, da die Loggien weniger m² als die Terrassen haben:

Whg 10: 4 Zimmer (94,85m²) ca. 2.360€ warm inkl. Stellplätze

Whg 11: 2 Zimmer (53,31m²) ca. 1.460€ warm inkl. Stellplätze

Whg 12: 3 Zimmer (82,38m²) ca. 2.113€ warm inkl. Stellplätze



Das II. Obergeschoss

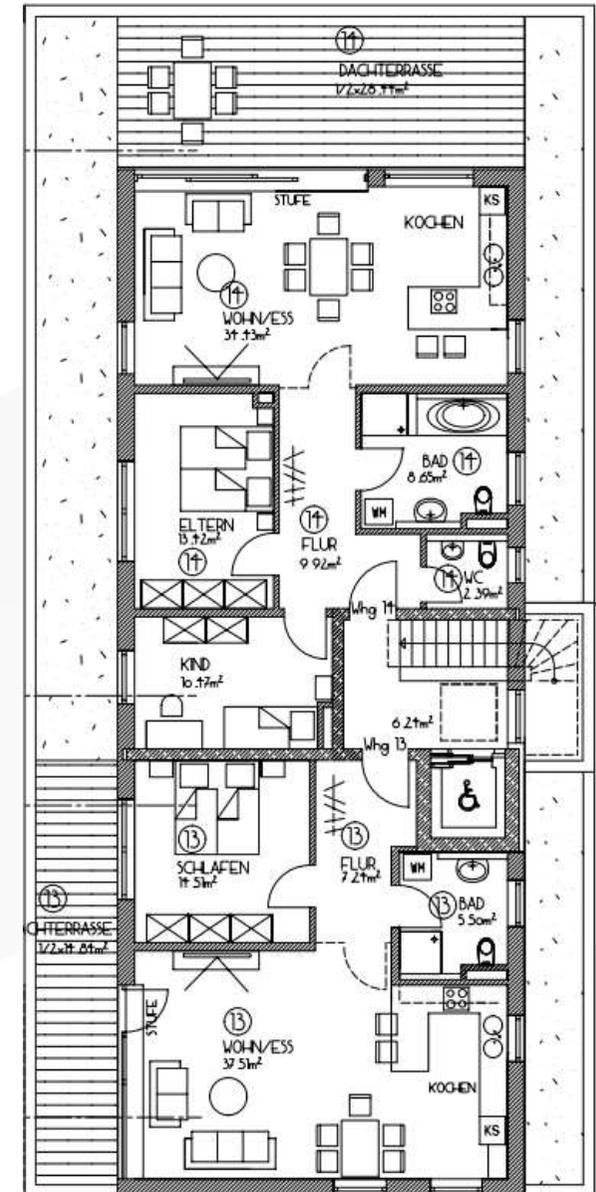
Mit dem Aufzug können Sie bequem Ihre Einkäufe aus dem Auto in die Wohnung transportieren.

Im II. Obergeschoss finden Sie die Schmuckstücke dieses Wohnhauses!

Beide Wohnungen sind offen und modern geschnitten und haben eine sehr große Dachterrasse, die Sie im Sommer als drittes bzw. viertes Zimmer nutzen können:

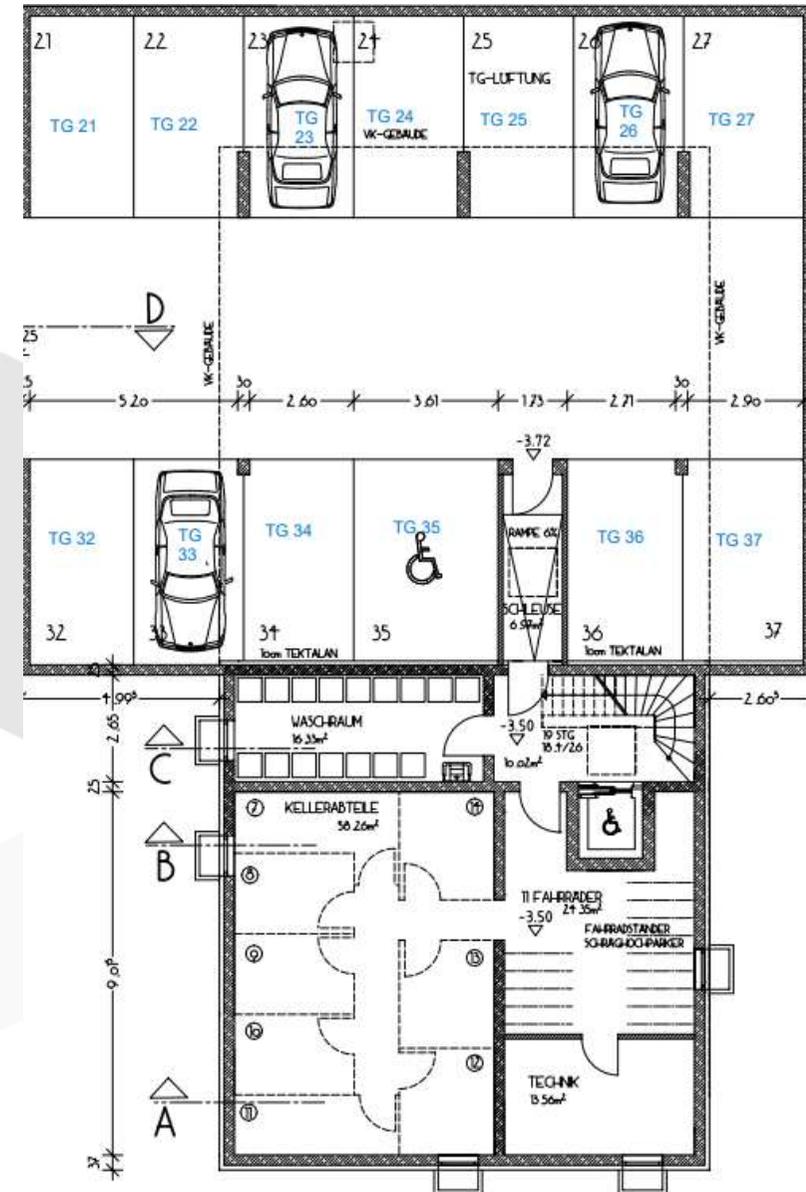
Whg 13: 2 Zimmer (72,68m²) ca. 1.911€ warm inkl. Stellplätze

Whg 14: 3 Zimmer (93,50m²) ca. 2.421€ warm inkl. Stellplätze



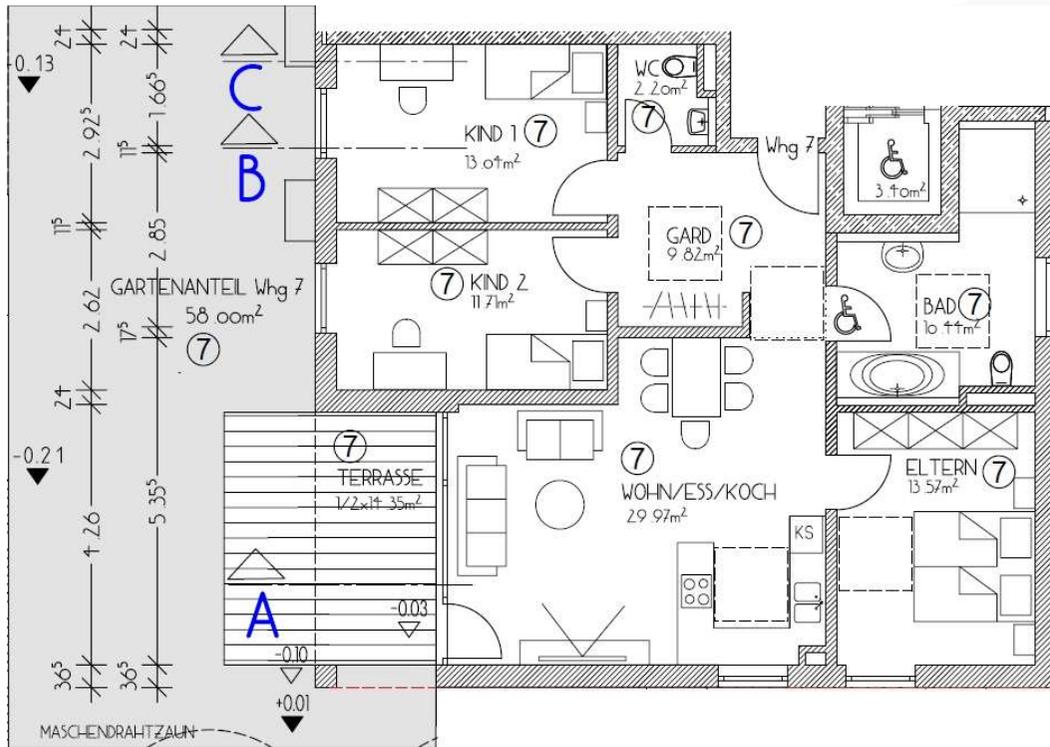
Praktisches im Keller

- Im Keller befindet sich ein gemeinsamer Waschraum, in dem Platz ist, dass jede Partei Waschmaschine und Trockner aufstellen kann. (Die Wohnungen im Dachgeschoss haben die Waschmaschinenanschlüsse im Bad.)
- Jeder Wohnung ist ein ausreichend großes Kellerabteil zugeordnet. Ihr Kellerabteil hat einen eigenen Lichtschalter, sowie eine Steckdose z.B. zum anschließen einer Gefriertruhe
- Außerdem sind natürlich im Keller noch Fahrradstellplätze anzufinden.
- Gemeinsame Tiefgarage mit Nachbarhaus: Bei Bedarf gibt es (gegen Mietaufschlag) die Möglichkeit die TG-Stellplätze mit Wallboxen zum Laden Ihres Elektrofahrzeuges auszustatten. Die Stromverteilung läuft über ein Lastenmanagement.



Whg 7

4 Zimmer Wohnung ca. 97,93m² im Erdgeschoss links



Eine schöne Wohnung mit tollem Grundriss:

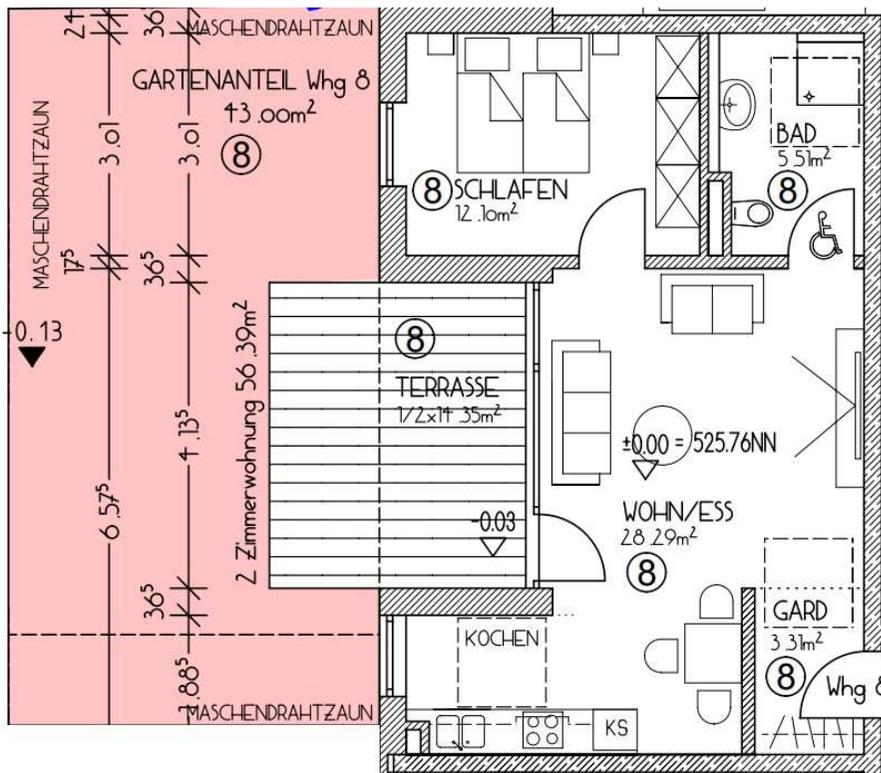
- praktisches GästeWC
- Bad mit offener Dusche und Wanne
- Geräumiges Schlafzimmer, sowie zwei Kinder bzw. Arbeitszimmer (zur Westseite)
- Großer Wohn-Ess-Koch-Bereich mit Terrasse und Zugang zum eigenen Gartenanteil in dem man den Feierabend richtig genießen kann

Mit der Wohnung sind zwei TG-Stellplätze anzumieten. Änderungen ggf. auf Anfrage möglich, falls Plätze an Nachbarn vermietet werden können, bzw. mehr Autostellplätze von Ihnen benötigt werden.

Voraussichtlicher Mietpreis:

Grundmiete	2.057,00€
Betriebskosten-VZ	157,00€
Heizkosten – VZ	108,00€
TG-Stellplatz	80,00€
TG-Stellplatz	80,00€
Gesamtmiete	2.482,00

Whg 8 2 Zimmer Wohnung ca. 56,39m² im Erdgeschoss mitte



Eine schnuckelige Wohnung für 1-2 Personen mit praktischem Grundriss:

- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Großer Wohn-Essbereich mit separater Küchennische
- schönes Schlafzimmer mit genügend Platz für ein breites Bett und den Kleiderschrank
- Fenster zur Westseite
- Terrasse mit kleinem Garten für entspannte Sommertage

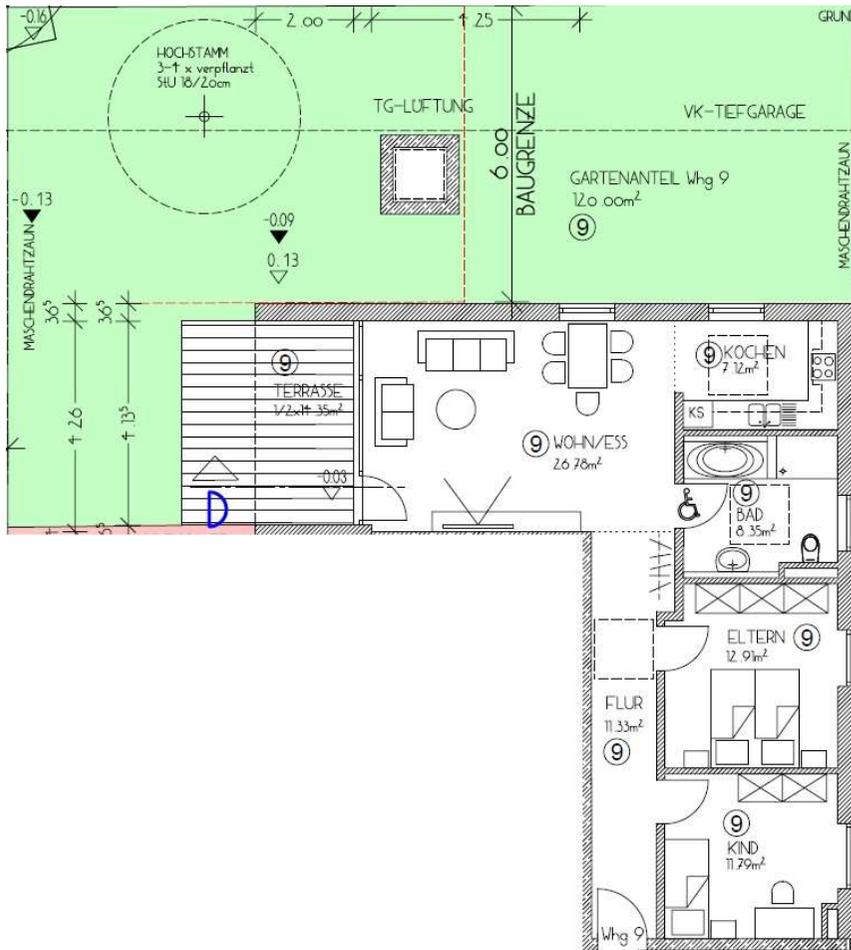
Mit der Wohnung sind ein TG-Stellplatz, sowie ein Außenstellplatz anzumieten. Änderungen ggf. auf Anfrage möglich, falls Plätze an Nachbarn vermietet werden können.

Voraussichtlicher Mietpreis:

Grundmiete	1.297,00€
Betriebskosten – VZ	90,00€
Heizkosten - VZ	62,00€
TG-Stellplatz	80,00€
Außenstellplatz	35,00€
Gesamtmiete	1.564,00

Whg 9

3 Zimmer Wohnung ca. 85,46m² im Erdgeschoss rechts



Eine Wohnung für 1-3
Personen mit großem
Garten:

- Der Flur führt am Kinder-/Arbeitszimmer, sowie am Schlafzimmer (Ostfenster) vorbei Richtung Wohn-Ess-Bereich
- Bad mit Fenster
- Küche ist räumlich etwas abgetrennt, aber dennoch offen mit Fenster
- Highlight hier ist sicherlich die Terrasse mit dem ca. 120m² großem Garten, der zum Verweilen einlädt

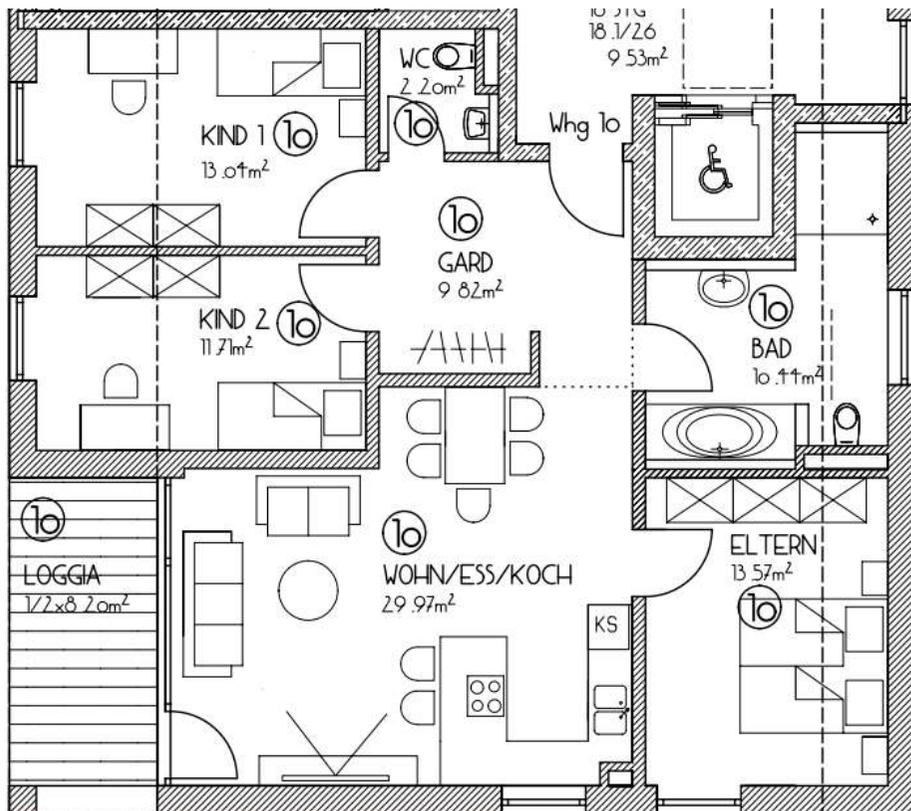
Mit der Wohnung sind zwei TG-Stellplätze anzumieten. Änderungen ggf. auf Anfrage möglich, falls Plätze an Nachbarn vermietet werden können, bzw. mehr Autostellplätze von Ihnen benötigt werden.

Voraussichtlicher Mietpreis:

Grundmiete	1.837,00€
Betriebskosten – VZ	137,00€
Heizkosten - VZ	94,00€
TG-Stellplatz	80,00€
TG-Stellplatz	80,00€
Gesamtmiete	2.228,00

Whg 10

4 Zimmer Wohnung ca. 94,85m² im I. Obergeschoss links



Eine schöne Wohnung mit
praktischem Grundriss:

- Rechts neben der Eingangstüre befindet sich gleich das Gäste-WC
- Bad mit offener Dusche und Wanne
- Geräumiges Schlafzimmer, sowie zwei Kinder bzw. Arbeitszimmer (Fenster zur Westseite)
- Großer Wohn-Ess-Koch-Bereich
- Südwestlich ausgerichtete Loggia (überdachter Balkon)

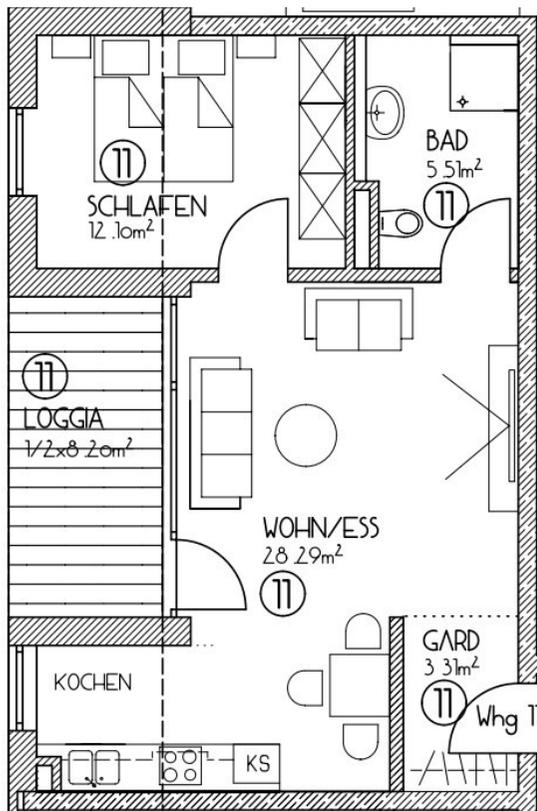
Mit der Wohnung sind zwei TG-Stellplätze anzumieten. Änderungen ggf. auf Anfrage möglich, falls Plätze an Nachbarn vermietet werden können, bzw. mehr Autostellplätze von Ihnen benötigt werden.

Voraussichtlicher Mietpreis:

Grundmiete	1.944,00€
Betriebskosten-VZ	152,00€
Heizkosten – VZ	104,00€
TG-Stellplatz	80,00€
TG-Stellplatz	80,00€
Gesamtmiete	2.360,00

Whg 11

2 Zimmer Wohnung ca. 53,31m² im I.Obergeschoss mitte



Eine schnuckelige Wohnung für 1-2 Personen mit praktischem Grundriss:

- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Großer Wohn-Essbereich mit separater Küchennische
- Ein schönes Schlafzimmer mit genügend Platz für ein breites Bett und den Kleiderschrank
- Die Loggia und die Fenster zeigen zur Westseite

Tipp: Hier werden Sie Heizkosten sparen, denn die Wohnung liegt mittig im Haus und wird von allen Mietern mit geheizt!

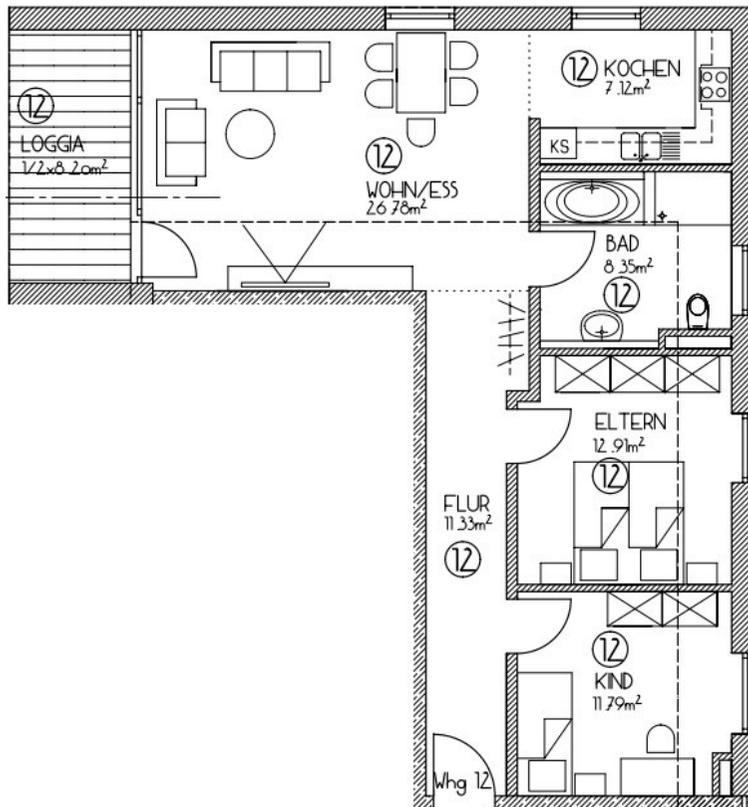
Mit der Wohnung sind ein TG-Stellplatz, sowie ein Außenstellplatz anzumieten. Änderungen ggf. auf Anfrage möglich, falls Plätze an Nachbarn vermietet werden können.

Voraussichtlicher Mietpreis:

Grundmiete	1200,00€
Betriebskosten – VZ	86,00€
Heizkosten - VZ	59,00€
TG-Stellplatz	80,00€
Außenstellplatz	35,00€
Gesamtmiete	1.460,00

Whg 12

3 Zimmer Wohnung ca. 82,38m² im I.Obergeschoss rechts



Eine Wohnung für 1-3
Personen:

- Der Flur führt am Kinder-/Arbeitszimmer, sowie am Schlafzimmer (Ostfenster) vorbei Richtung Wohn-Ess-Bereich
- Bad mit Fenster
- Küche ist räumlich etwas abgetrennt, aber dennoch offen mit Fenster
- Nach Westen ausgerichtete Loggia (überdachter Balkon) mit Blick auf den schönen Garten des Nachbarhauses

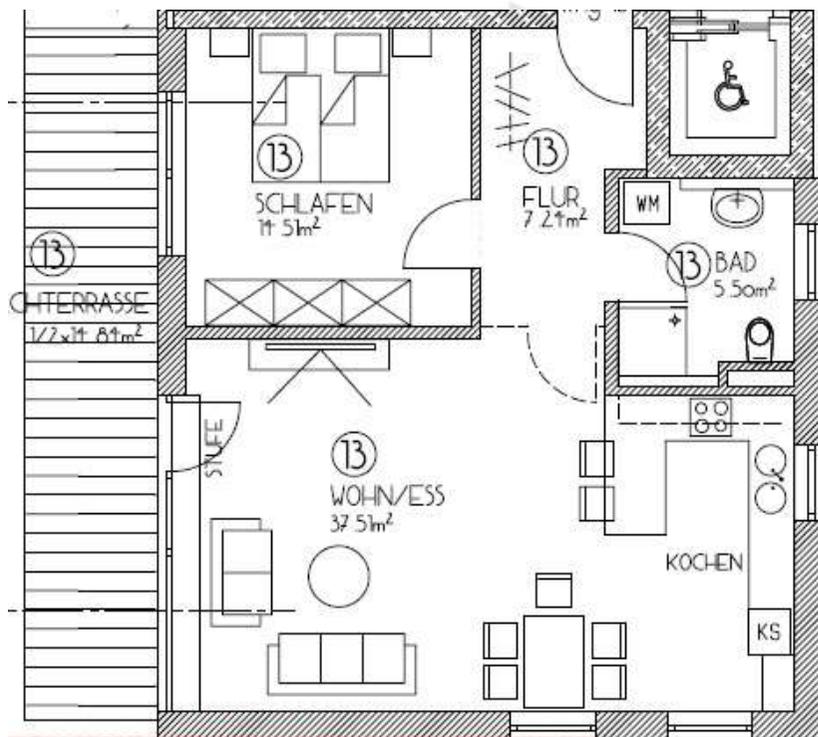
Mit der Wohnung sind zwei TG-Stellplätze anzumieten. Änderungen ggf. auf Anfrage möglich, falls Plätze an Nachbarn vermietet werden können, bzw. mehr Autostellplätze von Ihnen benötigt werden.

Voraussichtlicher Mietpreis:

Grundmiete	1.730,00€
Betriebskosten – VZ	132,00€
Heizkosten - VZ	91,00€
TG-Stellplatz	80,00€
TG-Stellplatz	80,00€
Gesamtmiете	2.113,00

Whg 13

2 Zimmer Wohnung ca. 72,68m² im Dachgeschoss links



Eine großzügige Wohnung für 1-2 Personen mit offenem Grundriss:

- Eingangsbereich mit viel Platz für Garderobe
- Bad mit Waschmaschinenanschluss+Fenster/Ostseite
- schönes Schlafzimmer mit genügend Platz für ein breites Bett und einen langen Kleiderschrank
- Großer Wohn-Ess-Koch-Bereich
- Auf der fast 15m² großen Dachterrasse können Sie den Feierabend genießen
- Raumhöhe von über 2,60m

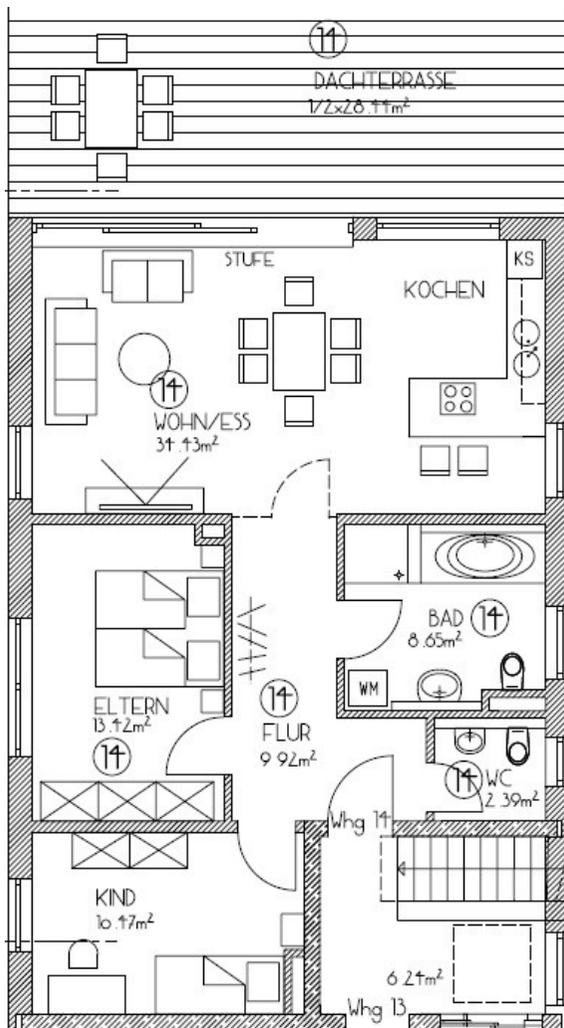
Mit der Wohnung sind ein TG-Stellplatz, sowie ein Außenstellplatz anzumieten. Änderungen ggf. auf Anfrage möglich, falls Plätze an Nachbarn vermietet werden können.

Voraussichtlicher Mietpreis:

Grundmiete	1.599,00€
Betriebskosten – VZ	117,00€
Heizkosten - VZ	80,00€
TG-Stellplatz	80,00€
Außenstellplatz	35,00€
Gesamtmiete	1.911,00

Whg 14

3 Zimmer Wohnung ca. 93,5m² im Dachgeschoss rechts



Eine großzügige Wohnung für 1-3 Personen mit tollem Grundriss:

- Gleich rechts neben der Eingangstüre finden Sie ein praktisches Gäste-WC
- Gegenüber befinden sich Schlafzimmer und Kinder- bzw. Arbeitszimmer (zur Westseite ausgerichtet)
- Großer Wohn-Ess-Koch-Bereich, (mit einer Küche in L-Form können Sie den Raum am besten nutzen (siehe nächste Seite)
- Auf der fast 30m² großen Dachterrasse haben bestimmt all Ihre Gartenmöbel Platz
- Raumhöhe von über 2,60m

Mit der Wohnung sind zwei TG-Stellplätze anzumieten. Änderungen ggf. auf Anfrage möglich, falls Plätze an Nachbarn vermietet werden können, bzw. mehr Autostellplätze von Ihnen benötigt werden.

Grundmiete	2.010,00€
Betriebskosten – VZ	150,00€
Heizkosten - VZ	101,00€
TG-Stellplatz	80,00€
TG-Stellplatz	80,00€
Gesamtmiete	2.421,00

Küchenplanung

„Eine gute Küche ist das Fundament allen Glücks“
Georges Auguste Escoffier

Wir möchten, dass Sie ganz lange bei uns wohnen und das machen Sie nur gerne, wenn Sie sich auch wirklich wohl fühlen.

Da die Küche vermutlich einer der wichtigsten Ausstattungen in der Wohnung ist, möchten wir Ihnen die Möglichkeit geben sich selbst Ihre Küche planen zu lassen.

Natürlich kann der Küchenplaner Ihrer Wahl auch schon vor Einzug ins Haus um die Abmessungen zu nehmen etc.

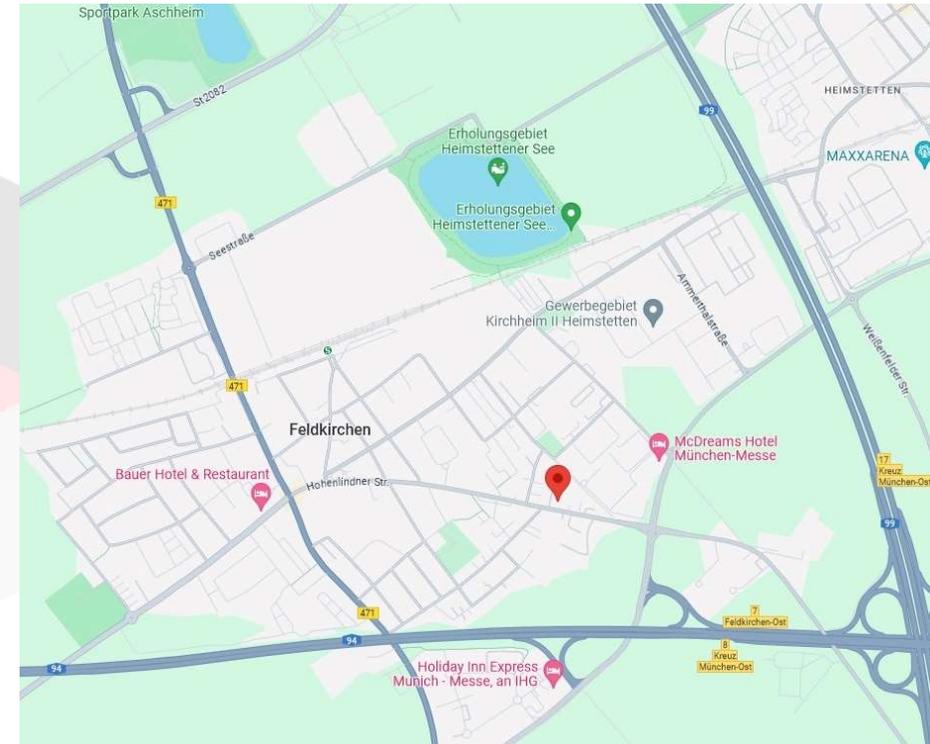
Und wir stehen Ihnen bei Fragen natürlich gerne zur Verfügung.

Küchenvorschlag Whg 14:



Lage

- Am Ortseingang von Feldkirchen gelegen. Feldkirchen ist eine kleine Gemeinde mit ca. 7.500 Einwohnern, die sich östlich von München befindet. Ärzte, Apotheken, sowie Supermarkt und jede Menge kleinere Geschäfte für die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort. In nur 300m Entfernung finden Sie z.B. schon einen Edeka.
- Die Gemeinde beherbergt Kindergärten/KITAS, sowie eine Grundschule (1 km). Weiterführende Schulen sind in Aschheim und Kirchheim.
- Nach nicht einmal 2 Kilometern erreichen Sie schon den Heimstettener See. Dieser bietet als Naherholungsgebiet viel Platz zum Entspannen. Wenn Sie mehr Action suchen, finden Sie diese am nur 600m entfernten Skatepark.
- Die A94 ist einen Katzensprung entfernt; Sie sind somit mit dem Auto in kürzester Zeit in München, bzw. erreichen nach zwei Kilometern schon das Autobahnkreuz um auf die A99 zu gelangen. Sollten Sie lieber die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen, befindet sich eine Bushaltestelle in ca. 500m Entfernung bzw. die S-Bahn-Station Feldkirchen (S2) in 1km Entfernung. Von Feldkirchen aus sind es nur 4 Stationen / 11 Minuten bis zum Münchner Ostbahnhof



Die Baufirma

- Ob es um einen einfachen Umbau geht, um ein schlüsselfertiges Eigenheim, um die Altbausanierung oder um die Realisierung komplexer Industrie- und Bürogebäude: Seit 1913 steht diese Firma für zuverlässige und termingerechte Bauabwicklung auf höchstem Niveau im Raum München und Oberbayern. Der Betrieb mit Sitz in Breitötting ist bereits in der 5. Generation in Familienhand. Individuelle, persönliche Betreuung und eine offene Kommunikation spielen bei uns eine große Rolle. Bei der Ludwig Mayer GmbH steht seit 100 Jahren der Mensch im Mittelpunkt der Bautätigkeit - ob als Kunde oder als Mitarbeiter. Oberste Priorität beim Bau von hochwertigen Gebäuden wird auf Funktionalität und Wirtschaftlichkeit, verbunden mit sehr hoher Qualität und Termintreue, gelegt. Ökologisch - technische Ausführungen stehen für sehr lange Lebensdauer in allen Bereichen. Dafür setzen sich rund 30 hoch qualifizierte Mitarbeiter jeden Tag aufs Neue ein. Fast alle gehören schon seit Jahren zum Unternehmen, viele haben als Lehrling bei der Ludwig Mayer GmbH begonnen.



Und wer sind wir?

Wir sind ein kleines Familienunternehmen, welches wenige eigene kleine Mehrfamilienhäuser verwaltet.

Wir kümmern uns um Vermietung (natürlich keine Provision) und Verwaltung und Sie haben einen Ansprechpartner für alles.

Wir stehen für entspanntes Wohnen, denn uns ist wichtig, dass sich alle Mieter im Haus wohl fühlen!

Frei nach dem Motto: glückliche Mieter = glückliche Vermieter

Dies beginnt schon mit einer Besichtigung, für die wir uns viel Zeit nehmen, denn wir möchten Sie gerne etwas näher kennenlernen und Sie sollen gleich zu Beginn wissen, dass zufriedene Mieter uns wichtig sind!

Kontakt Daten

LMB Verwaltungs-GmbH

Breitötting 12

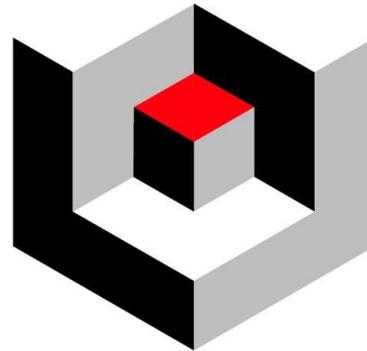
85457 Wörth

Ansprechpartner für
Vermietung / Verwaltung:
Sonja Mayer

Tel. 08121/2509799

Email:

imb@ludwig-mayer-bau.de



LMB
Verwaltungs-GmbH

Alle gemachten Angaben sind unverbindlich und ohne Gewähr!

Im Zuge der Bauphase kann es noch zu Änderungen in der Ausstattung, in den Grundrissen, sowie im Fertigstellungszeitpunkt kommen.

Kleine Änderungen in den Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen sind bis zum Mietvertragsabschluss aufgrund evtl. Preissteigerungen möglich!