

P#02 - PRINZ-EUGEN-PARK - 3 ZIMMER-WHG. (NR.2)



Wohnungstyp	Maisonette Wohnung
Wohnfläche	ca. 82 m ²
Zimmer	3
Objektzustand	im Bau, Erstbezug
Bezug	Mai 2020
Etagen	1.+ 2. OG
Ausrichtung	Süd
Keller	ja
Küche	ja
Terrasse & Balkon	ja
Gäste-WC	nein
Konstruktion	Holzbau
Fenster	Holz-Alu-Fenster
Frischluft	Lüftungsgerät
Hausanschluss	Glasfaser
Tiefgarage	Einzelstellplatz mit Steckdose / Wallbox 11 kW
Extras	Gemeinschaftsraum mit Gemüse- und Obstgarten Ladestation 22 kW in TG



Kaltmiete	1.672 €
Nebenkosten inkl. Heizkosten	204 €
Tiefgarage	120 €
Warmmiete	1.996 €
Kaution	3 Netto-Kaltmieten

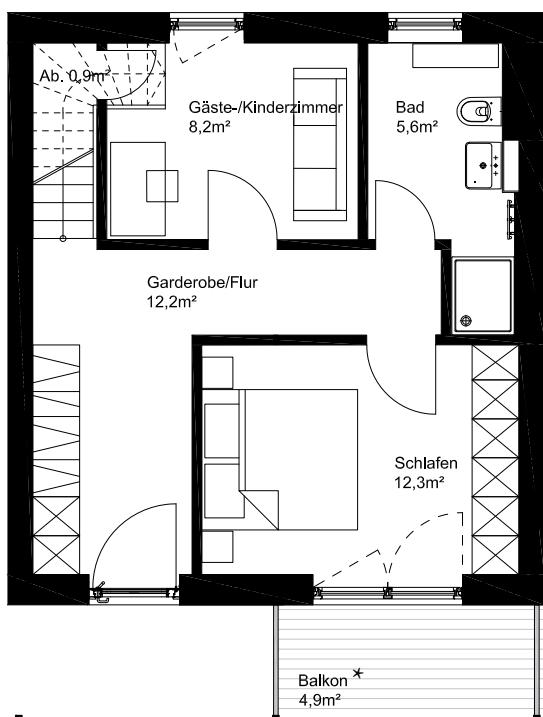


Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Heiz-Energiebedarf	15 kWh/m ² a
Energieeffizienzklasse	A
Heizungsart	Fernwärme
Energiestandard	Passivhaus / KfW 40 Plus
Erneuerbare Energien	Solarstrom
Stromkonzept	Batteriespeicher
Co2-Fußabdruck	Mieterstromkonzept
	Co2-neutral

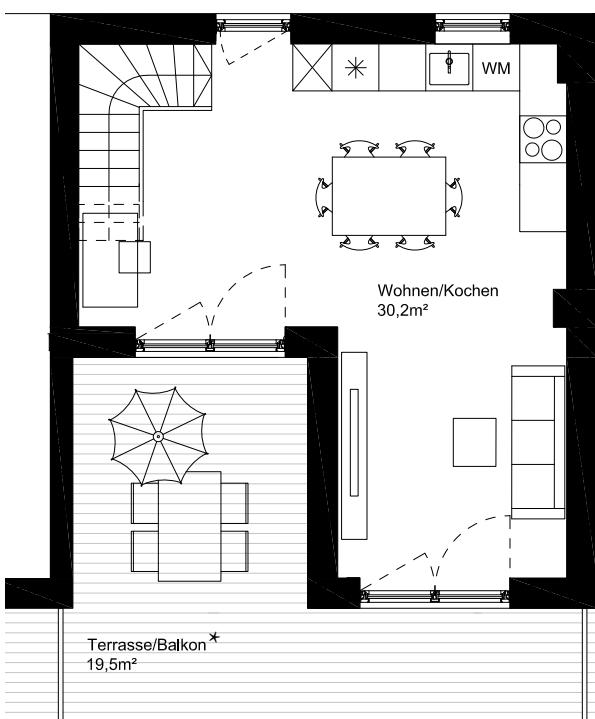
GRUNDRISS

WOHNUNG 2
ca. 82 m² | 3 Zimmer | 1. OG + 2. OG

1. OG



2. OG



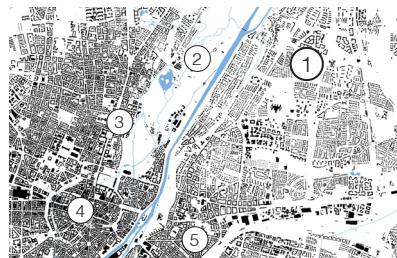
M 1:100
0 1 2 3 4 5m

*Terrasse/ Balkon werden aufgrund der Lage zu 50% in der Wohnflächenberechnung miteinberechnet



GRÜNES WOHNEN IM PARK

MÜNCHEN



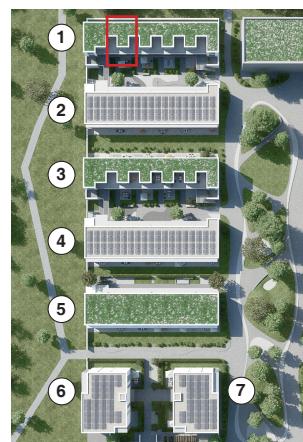
- ① Prinz-Eugen-Park
- ② Englischer Garten
- ③ Universität
- ④ Zentrum
- ⑤ Ostbahnhof

PRINZ-EUGEN-PARK



- ① **Wohnanlage NEST**
- ② Grundschule
- ③ Bürger & Kulturtreff
- ④ Einkaufsmöglichkeiten
- ⑤ Maria-Nindl-Platz
- ⑥ Tram-Haltestelle
- ⑦ Parkanlage

WOHANLAGE



MÜNCHEN, PRINZ-EUGEN-PARK

Die Wohnanlage befindet sich am nördlichen Rand des Prinz-Eugen-Parks neben der Grundschule an der Ruth-Drexel-Straße.

Aufgrund der guten öffentlichen Anbindung über die U4, Tram 16 und S8 erreichen Sie das Stadtzentrum in ca. 15 Min. und den Flughafen in ca. 30 Minuten. Besonders kurz sind die Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern, Ärzten, Apotheken und dem Klinikum Bogenhausen.

Die zukünftigen Bewohner erwarten mehrere Kindertagesstätten, eine Grundschule mit Hort, Nachbarschaftstreffs, ein Alten- und Servicecentrum sowie eine Quartierszentrale. Diverse Sportvereine, das Ökologische Bildungszentrum, Restaurants und traditionelle Biergärten liegen in unmittelbarer Nähe.

Die NEST P#02 Wohnanlage besteht aus insgesamt sieben Gebäuden mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen & -typen. In der Tiefgarage bzw. im Kellergeschoss befindet sich neben den Stellplätzen die Müll- und Kellerabstellräume sowie drei Fahrradkeller. Die Tiefgarage ist von den Häusern 6 und 7 direkt und von jedem Wohnweg bzw. -hof über Aufzüge barrierefrei erreichbar.

Im EG des Stadthauses West befindet sich für alle Bewohner der Wohnanlage ein Gemeinschaftsraum mit Küche und Duschbad sowie eine großzügige Terrasse für ein gemütliches Beisammensitzen im Freien. Direkt anschließend findet sich ein kleiner gemeinschaftlicher Gemüsegarten.

Ein großer Innenhof zwischen der Wohnanlage und den Nachbargebäuden steht für alle Bewohner der beiden Anlagen mit Spielmöglichkeiten und als Treffpunkt für gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung.

Die Kombination aus privaten Freiräumen und Treffpunkten zur Kommunikation schafft einerseits individuellen Raum für den Einzelnen und andererseits die Möglichkeit eine enge Bewohnergemeinschaft zu bilden.

WOHNEN AUF 2 EBENEN

Die Maisonette-Wohnung Nr. 2 liegt in Haus 1 dem nördlichsten und ruhigsten Gebäude der Wohnanlage.

Den eigenen Hauseingang im 1. OG der nach Süden ausgerichteten Wohnung erreichen Sie über eine außenliegende Treppe bzw. den Aufzug im gemeinschaftlichen Innenhof. Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine große Garderobe. Auf der Eingangs-Ebene befindet sich der private Bereich mit dem Schlafzimmer, welches direkten Zugang zu einem kleinen Balkon hat, sowie einem Kinder-/ Gästezimmer. Eine kleine Abstellkammer unterhalb der Treppe bietet Stauraum für Staubsauger etc. Im ebenfalls auf dieser Etage liegenden Badezimmer wurde für die Sanitäरgegenstände die hochwertige Linie „Me by Starck“ ausgewählt und durch elegante Agrob-Buchtal-Fiesen in anthrazit (Boden) und weiß (Wand) ergänzt. Eine Dusche mit Glastrennwand, ein Spiegelschrank über dem Waschbecken und Handtuch-/ und WC-Rollen-Halter ergänzen die gut durchdachte Raumplanung.

Vom 1. OG gelangt man über eine Treppe in den großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich im Dachgeschoss mit direktem Zugang zum Highlight der Wohnung: der knapp 20 m² großen Dachterrasse, die Ihnen eine ideale Rückzugsmöglichkeit vom hektischen Alltag bietet. Im Mietpreis enthalten ist eine hochwertige Einbauküche, voll ausgestattet mit Einbaugeräten sowie einer Waschmaschine.

Alle Wohnräume sind mit ökologisch nachhaltigem, hochwertigem Weitzer-Parkett in Eiche ausgestattet. Netzwerkdosen in allen Wohnräumen, ausreichend Steckdosen und elektrische Raffstoren runden das Gesamtkonzept der Wohnung ab.

Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz ist mit einer Wallbox (11kW) zum Laden eines Elektroautos oder E-Bikes versehen.

INNOVATIVES ENERGIEKONZEPT

PASSIVHAUS

Alle NEST- Wohnungen werden im zukunftssicheren Passivhaus-Standard realisiert. Das bedeutet besonders umweltfreundliches, nachhaltiges Wohnen: die Gebäude benötigen nur noch einen Bruchteil der Heizwärme-Energie herkömmlicher Bauten.

Als Bewohner profitieren Sie dadurch dauerhaft von extrem niedrigen Heizkosten. Gleichzeitig bieten Passivhaus-Wohnungen ein behagliches Raumklima durch vergleichsweise warme Oberflächen an Außenwänden und Fenstern sowie stetige Frischluft durch wohnungseigene Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.



Umlaufende Wärmedämmung ohne Wärmebrücken



Dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung



Holz-Alu-Fenster mit Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung

MIETERSTROM

In der NEST P#02-Wohnanlage wurde mit Polarstern, dem innovativen Ökoenergiesversorger aus München, eine der ersten Wohnanlagen deutschlandweit mit Großbatteriespeicher in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage realisiert.

Mit diesem zukunftsweisenden Mieterstromkonzept beteiligen Sie sich als künftiger Bewohner aktiv an der Energiewende und sparen zugleich Stromkosten. Durch den Batteriespeicher wird der erzeugte Solarstrom durch die Bewohner direkt effizient genutzt. Je mehr selbst erzeugter Strom vor Ort verbraucht wird, desto mehr Stromkosten sparen Sie.

Denn im Vergleich zu Strom aus dem öffentlichen Netz werden auf lokal erzeugten Strom keine Netzentgelte gezahlt. Nicht direkt benötigte Energie die tagsüber erzeugt wurde, wird im Batteriespeicher gespeichert, so dass auch nach Sonnenuntergang Strom aus eigener Erzeugung zur Verfügung steht. Was dann noch fehlt, wird durch Ökostrom gedeckt so ist jederzeit eine saubere, sichere und preiswerte Stromversorgung garantiert.

Um das Konzept abzurunden, verfügt jeder Stellplatz über eine Steckdose zum Laden von Elektroautos oder E-Bikes.

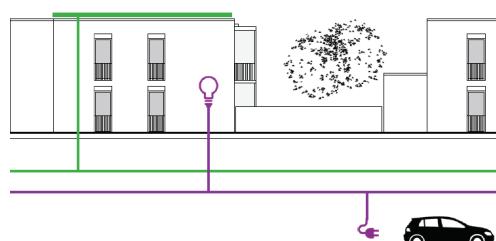
MIETERSTROMKONZEPT

Rundes Konzept:

Steckdosen an jedem TG-Stellplatz

Restbedarf + Backup:

Ökostrom aus dem Netz



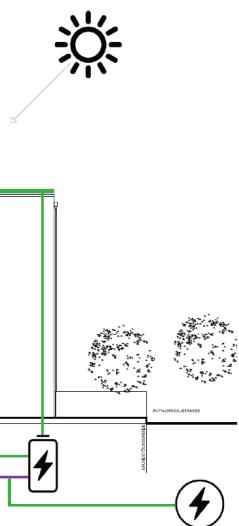
HOLZBAU + CO2-FUSSABDRUCK

Die Häuser 1 bis 5 wurden in Holzbauweise, die Häuser 6 und 7 in Hybridbauweise mit massiver Tragkonstruktion und nichttragenden Holzaußewänden erstellt. Holz als heimischer, nachwachsender Rohstoff optimiert die CO2 Bilanz und erhöht so die Nachhaltigkeit der gesamten Wohnanlage.

Um dieses Konzept abzurunden, pflanzt NEST für die P#02 Wohnanlage mit PrimaKlima e.V. 5.000 Bäume und gibt damit nicht nur der Natur das Holz zurück, das in den Häusern verbaut wurde, sondern kompensiert die bilanziellen Co2-Emissionen für die Herstellung und den Bau der Wohnanlage sowie gleichzeitig auch den Energiebedarf aller 61 Wohnungen für die kommenden Jahrzehnte.

Damit wurde bereits jetzt Ihr zukünftiger, persönlicher CO2-Fussabdruck als Mieter reduziert.

NEST P#02 ist damit das erste klimaneutrale Wohnbauprojekt inklusive der Co2-Emissionen für das Wohnen in München!



PV-Anlage + Batteriespeicher = Nutzung von lokal erzeugtem Strom direkt durch die Bewohner