

PRINZ. NATÜRLICH WOHNEN IN DER STADT.

MÜNCHEN-OBERFÖHRING



Skizze Tobias de la Ossa, Architekt, Juni 2016

ZUHAUSE WIRD'S BUNT.

Das Leben in München wird wieder spannender – und bunter. Denn unweit von der Isar und dem Herzogpark, direkt in Oberföhring, entwickelt die Landeshauptstadt ein neues Quartier. Eines, das mehr verspricht als nur den dringend benötigten Wohnraum. Es entsteht ein urbaner Mittelpunkt für Familien, Kinder, Paare und alle, die an einem stadtnahen Leben teilhaben möchten, ohne den Blick zur Natur zu verlieren. Spiel- und Freiflächen, Häuser mit eigenen atriumartigen Innenhöfen, Wohnungen mit privaten Gärten oder der eigenen Loggia, Fahrradverleih und Nahversorgung – all das findet schon bald auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne statt. Und mittendrin: die 16 Atriumhäuser und 16 Stadtwohnungen von PRINZ, dessen Buchstaben, zusammen mit den Farben, fünf Eigenschaften aufschlüsseln, die es hier zu erleben gibt ...

ÖKOLOGIE





HALLO GRÜNES LEBEN!

Wer sich für PRINZ und das neue Stadtquartier entscheidet, tut jeden Tag Gutes. Und das einfach nur, indem man hier wohnt. Denn zur Leitidee „kompakt, urban, grün“ zählt nicht nur die Erhaltung des alten Baumbestandes, der wertvollen Biotope und der ursprünglichen Parklandschaft, sondern auch der bewusste Umgang mit Ressourcen. Zum Bau werden deshalb ein wesentlicher Anteil von nachwachsenden und nachhaltigen Rohstoffen wie Holz verwendet. Südausrichtungen und ausreichend Abstand zwischen den Häusern schützen vor Verschattung und ermöglichen eine hohe Sonneneinstrahlung. Sogar Regenwasser findet seine Verwendung – für die sanitären WC-Anlagen. Dieser bewusste Umgang schützt nicht nur die Umwelt, sondern stellt schon heute die Bauweise von morgen dar.





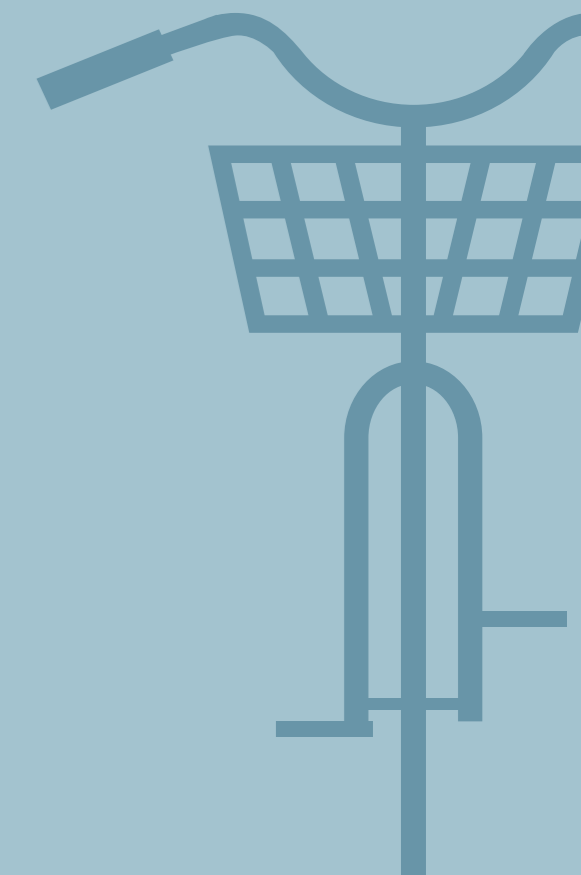
KLEINE DINGE MIT GROSSER WIRKUNG.



Hier möchte man am liebsten jede freie Minute an der frischen Luft verbringen. Kaum verwunderlich, denn hier lässt sich endlich alles umsetzen, wovon man in der Innenstadt immer geträumt hat: Das übergreifende Gestaltungskonzept sieht vor, den Bewohnern Gelegenheiten zur Verfügung zu stellen, urbane Gärten zu integrieren, die zur gemeinschaftlichen Nutzung dienen und von Bewohnern selbst bepflanzt werden können. Es besteht die Möglichkeit, Obst, Gemüse und Kräuter zu pflanzen und somit die Natur hautnah zu erleben.

Auch kleine und große Tierfreunde sind hier genau richtig. In Abstimmung mit dem Landesbund für Vogelschutz werden eine ganze Reihe von Maßnahmen für Gebäudebrüter errichtet, um ein Abwandern aus den Städten zu verhindern.

MOBILITÄT



GETEILTE FREUDE IST DOPPELTE FREUDE.



Schnell von A nach B zu kommen ist heute eines der wichtigsten Kriterien bei der Suche nach einem neuen Zuhause – und das auch, wenn man kein eigenes Auto besitzt. Neben den öffentlichen Verkehrsmitteln wird es im Prinz-Eugen-Park dafür eine bequeme Lösung geben. Geplant ist ein Mobilitätskonzept für die Anwohner, mit der Möglichkeit, E-Bikes und Car-Sharing-Fahrzeuge zu nutzen. Das schont nicht nur den eigenen Geldbeutel, sondern auch Umwelt und die eigene Gesundheit – schließlich tritt man bei solch einer Auswahl gerne öfter mal in die Pedale!





DAS GANZE JAHR EIN ZIEL IM BLICK.



Das Schöne an München ist, dass der öffentliche Nahverkehr auch außerhalb des Zentrums tatsächlich noch „nah“ ist. So genießt man den einmaligen Vorteil, auch in Oberföhring direkt in die Tram zu steigen und mit den Linien 16 oder 18 nach einer herrlichen Strecke durch Bogenhausen und über den Max-Weber-Platz schließlich das Zentrum zu erreichen. Die Haltestelle „Prinz-Eugen-Park“ ist von PRINZ nur einen kleinen Fußweg entfernt und liegt direkt am Quartierseingang an der Cosimastraße. Dank der schnellen Anbindung an die U-Bahn-Haltestelle „Arabellapark“ ist man in zehn Minuten am Stachus.

Aber nicht nur stadteinwärts hat man die Gunst auf seiner Seite: Wenn im Frühjahr und Sommer die umliegenden Ausflugsziele locken, hat man durch die gute Anbindung an die A94 und A99 immer ein paar Minuten entscheidenden Vorsprung.

Wen es dagegen noch ein wenig weiter in die Ferne zieht oder beruflich häufig abheben muss, der steht nach nur 25 Minuten Fahrzeit schon bequem am Check-in des Münchner Flughafens!

ARCHITEKTUR



PRINZ. LEBENDIGES UND INDIVIDUELLES WOHNEN.



Skizze Tobias de la Ossa, Architekt, Juni 2016



TOBIAS DE LA OSSA

Schon mit 17 Jahren begann der 1966 in München geborene Architekt Möbel und Lampen zu entwerfen und zu realisieren. Nach Jahren der Kreativität folgten Architekturstudium an der FH München, Eintragung in die Bayerische Architektenkammer und die Aufnahme in den BDA. Seit 2012 führt er die delaossaarchitekten GmbH zusammen mit Julia Kreienbrink und ist daneben in zahlreichen Wettbewerbsverfahren als Fachpreisrichter tätig.

Der Standort des Projekts PRINZ bietet mit seiner einmaligen Lage, einer starken Durchgrünung und der hohen Durchmischung von Gebäudetypologien außergewöhnliche Voraussetzungen.

Basierend hierauf haben wir großzügige Atriumhäuser und klar gestaltete Stadthäuser entwickelt, die in Materialität und Farbigkeit miteinander korrespondieren, obwohl sie in Struktur und Wohnungstypus gänzlich unterschiedlich sind.

Die Atriumhäuser legen sich schützend um einen sorgfältig proportionierten, sehr privaten Innenhof. Die Dachaufbauten der dreigeschossigen Atriumhäuser verfügen zudem über eine südorientierte Dachterrasse.

Die Stadthäuser dagegen orientieren sich allseitig zu den umgebenden Außenräumen hin. Vermittelndes Element sind hierbei geschützte Loggien, die über die Fassade übergreifen und sich teilweise mit hellen Textilmarkisen individuell verschatten lassen. Die Fassaden der Anlage sind in changierenden, sandfarbenen Tönen gehalten, während die Balkone und Eingangselemente in Betonfertigteilen ausgebildet werden.

Aufgrund des sehr hohen Energiestandards der Gebäude als Effizienzhaus 40 weisen die Wände eine außerordentliche Tiefe auf, welcher mit raumhohen Verglasungen begegnet wird, die spielerisch und teilweise über Eck angeordnet werden, sodass sehr individuelle Grundrisse entstehen.

Die Wohnungsgrundrisse bieten Raum für unterschiedlichste Wohnformen und Lebensmodelle. Klassische Flure werden vermieden, indem diese Verkehrsflächen fließend in das Gesamtraumerlebnis der Wohnungen einbezogen sind. Auch die Küchen, als interpretierte, „zentrale Feuerstelle“ der Wohnung, sind kommunikativ und offen zum Wohnbereich gestaltet.

So lassen sich teils außergewöhnlich kompakte Gesamtwohnungsgrößen realisieren, die dennoch über alle positiven Eigenschaften einer größeren Wohnung verfügen. Die großzügig zum Hof und nach Süden hin verglasten Atriumhäuser lassen eine sehr individuelle Raumbelastung zu, die sich auch im Generationenwandel sehr gut an sich ändernde Bedürfnisse anpassen lässt.

Tobias de la Ossa, Architekt, Juni 2016

MEIN HAUS IN DER STADT.

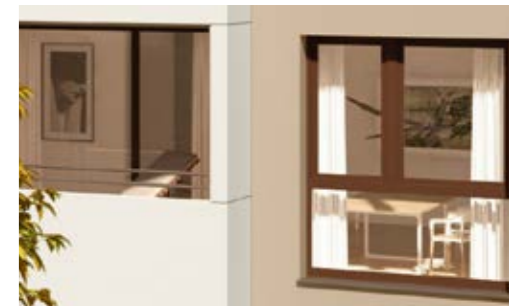


Es gibt kaum einen größeren Traum, als den vom eigenen Haus mit Garten – und oft belassen es viele bei diesem Traum, weil sie sich einfach nicht vom Stadtleben mit all den Vorzügen trennen können. Die 16 Atriumhäuser von PRINZ realisieren jedoch genau diesen Traum und das ohne auf Urbanität verzichten zu müssen. Die Vier- und Fünf-Zimmer-Häuser schließen an einen eigenen, atriumartigen Innenhof, der trotz naher Nachbarschaft eine geschützte Privatsphäre bietet und die Möglichkeit, sein kleines Blumenparadies zu pflanzen. Wie es sich für ein Haus gehört, ist die Raumaufteilung so flexibel, dass jeder seinen Platz findet. Sogar enge Freunde, Oma und Opa oder das Au-Pair. Das zusätzliche Zimmer in den großen Atriumhäusern wird mit teilweise eigener Dachterrasse und Badezimmer so beliebt sein, dass der Besuch gerne mal einen Tag länger bleibt.



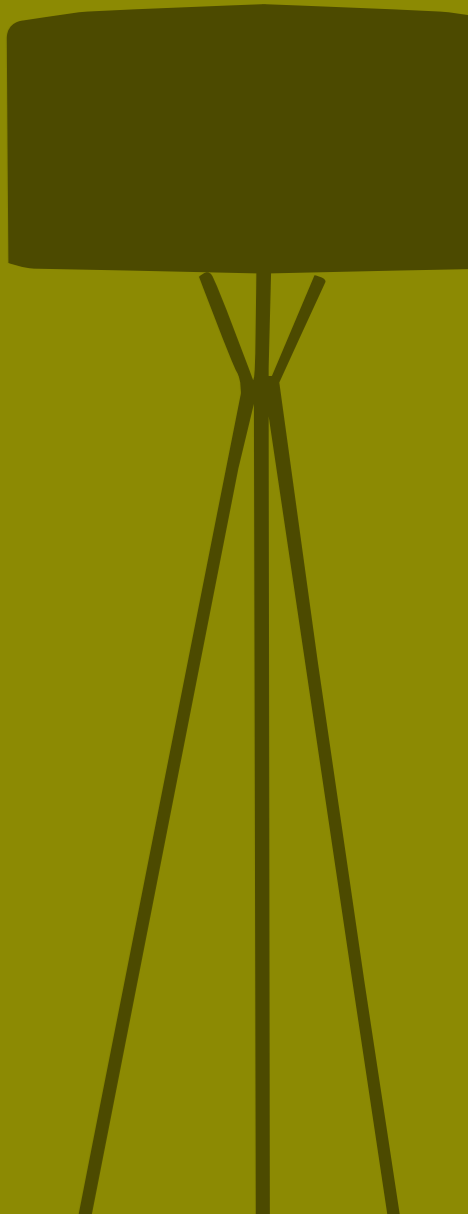


WOHNEN
MIT GUTEM
GEFÜHL.



Wer es etwas kleiner angehen möchte, der entscheidet sich einfach für eine der hochwertigen Stadtwohnungen. Diese variieren zwischen zwei bis vier Zimmern und sind so das perfekte Zuhause für junge Paare, kleine Familien und alle, die sich eine sichere Kapitalanlage wünschen. Unabhängig von Quadratmeter und Anzahl der Zimmer, sind alle Grundrisse offen und funktionell gestaltet. Eine Wohnung bedeutet in PRINZ aber keinesfalls auf Raum unter freiem Himmel zu verzichten, denn das kleine Stück Grün wird hier einfach gegen eine großzügige Loggia getauscht. Durch eine elektrisch steuerbare Textil-Senkrecht-Markise wird diese im Frühjahr und Sommer sogar zu einem zusätzlichen Zimmer.

W O H N E N





KLEINE INSEL DES GLÜCKS.



Zuhause möchte man ankommen, abschalten, Rückzug und Offenheit genießen und jeden Morgen mit einem positiven Gefühl starten – das gelingt in den Atriumhäusern und Stadtwohnungen von PRINZ auf besondere Weise: Die intelligenten Raumkonzepte lassen zu jeder Jahreszeit reichlich Licht und Sonne hinein und sind mit der natürlichen Materialauswahl einfach kleine Wohlfühl-Tempel. Wer eines der Atriumhäuser bewohnt, kann sogar seinem Hobby in den eigenen vier Wänden nachgehen. Denn die Räume im Untergeschoss sind hier der ideale Platz um Weine zu deponieren, seine Sport- und Fitnessgeräte abzustellen oder den kleinsten Bewohnern eine ungestörte Spielecke zu ermöglichen. Ebenfalls unterirdisch sind die Stellplätze für die privaten Pkws untergebracht, die über eine eigene Außentreppe, auch wenn es mal wieder zeitlich knapp wird, schnell erreichbar sind.



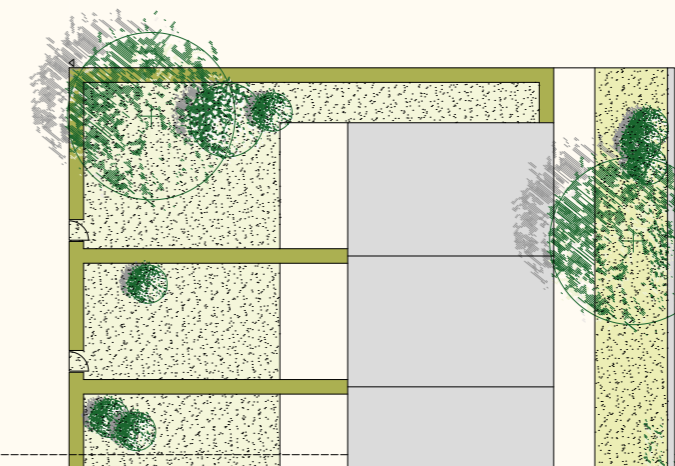
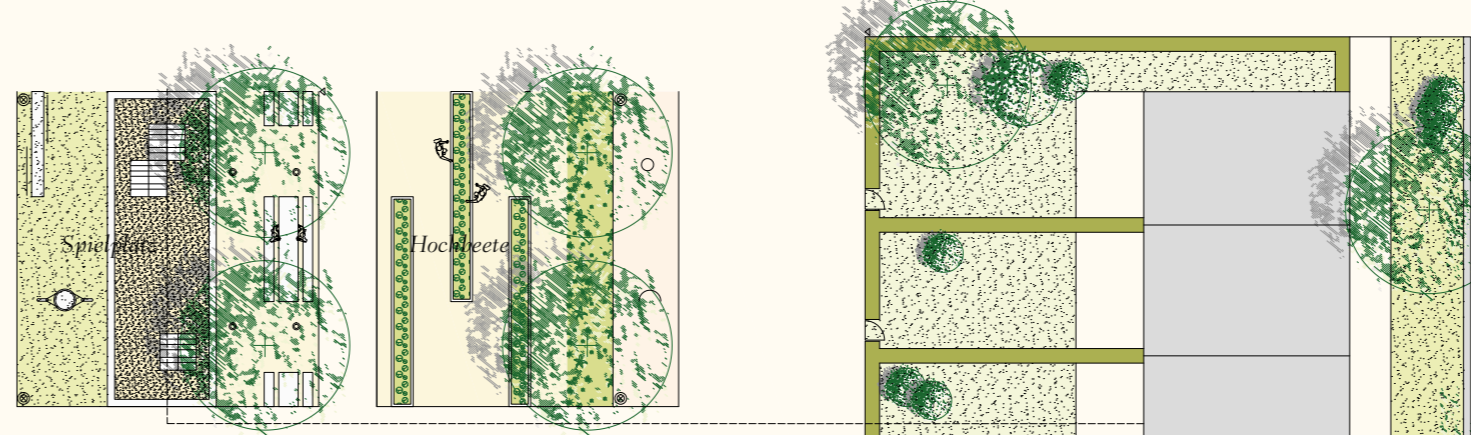
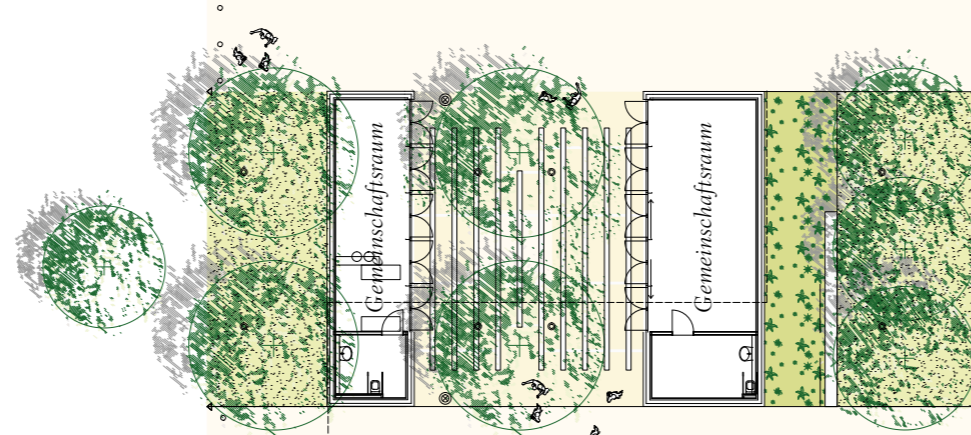
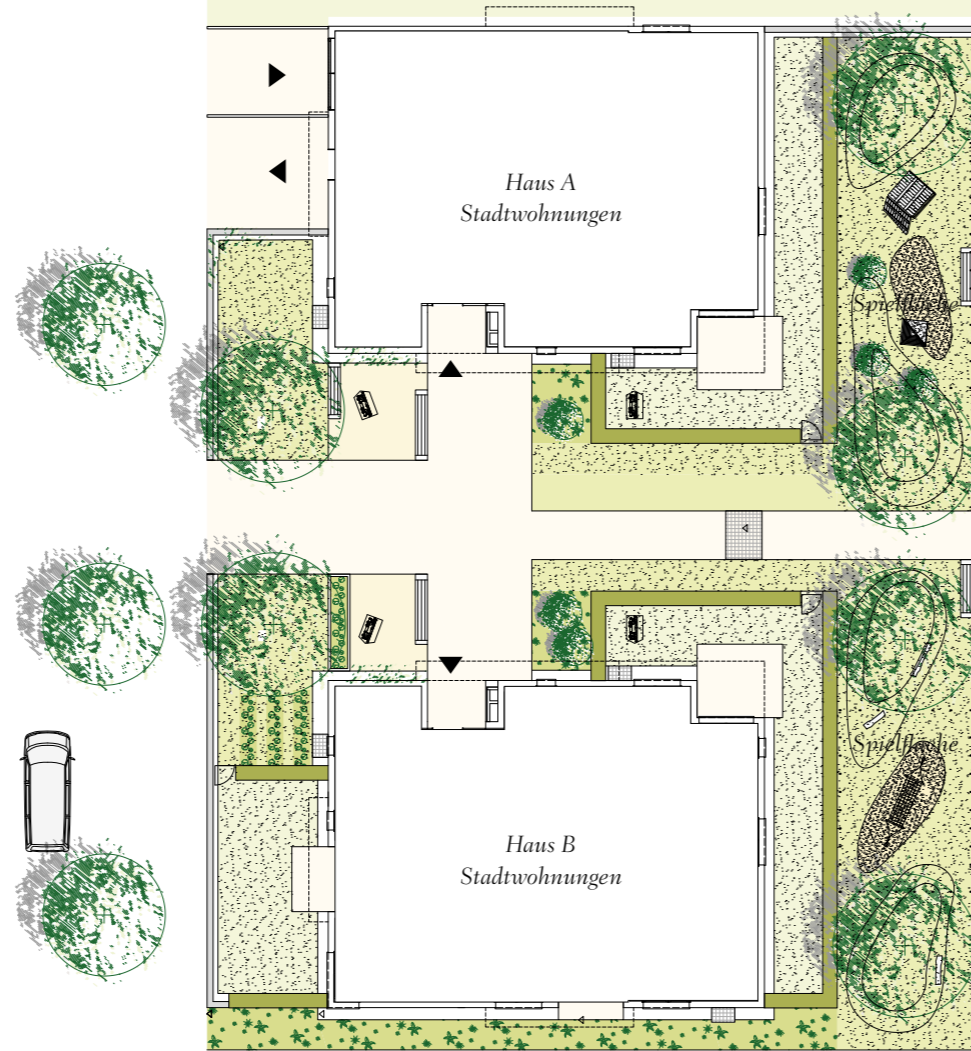
NATÜRLICH MIT KOMFORT.

- großzügige Atriumhäuser mit 4 oder 5 Zimmern, Wohnflächen mit ca. 108 m² und ca. 132 m², Gesamtflächen mit ca. 190 m² und ca. 212 m² (inkl. UG und Atrium)
- kompakte Stadtwohungen mit 2 bis 4 Zimmern, Wohnflächen von ca. 44 m² bis 111 m²
- hochwertige Ausstattung, u. a. mit Parkettböden, großformatigen Bodenfliesen, Badausstattung deutscher Markenfabrikate
- Video-Gegensprechanlage in den Stadtwohnungen
- Medienverteiler in den Stadtwohnungen
- individuell regulierbare Fußbodenheizung
- großzügige, geschützte Loggien in allen Geschosswohnungen
- Fenstertüren mit 3-fach-Wärmeschutz-Isolierverglasung und Edelstahlgriffen, in den Atriumhäusern Holzfenster
- teilweise elektrisch steuerbare Textil-Senkrecht-Markisen an den Loggien, in den Atriumhäusern elektrisch bedienbare Aluminium-Raffstores zum Atrium
- nachhaltiges Energiekonzept, KfW-Effizienzhaus 40 nach EnEV 2016
- dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- barrierefreier Zugang von der Tiefgarage in die Wohnungen der Stadthäuser
- TG-Stellplätze teilweise mit E-Ladestationen

Weitere Ausstattungsdetails entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung.



Ruth-Drexel-Straße





Nicht maßstabsgetreu

MITTELPUNKT IM FREIEN. DIE ATRIUMHÄUSER.

Erdgeschoss



5-Zimmer-Atrium

ca. 131,35 m² Wohnfläche
ca. 48,03 m² Keller
ca. 32,13 m² Atrium
ca. 211,51 m² Gesamtfläche

4-Zimmer-Atrium

ca. 108,67 m² Wohnfläche
ca. 48,16 m² Keller
ca. 32,39 m² Atrium
ca. 189,22 m² Gesamtfläche

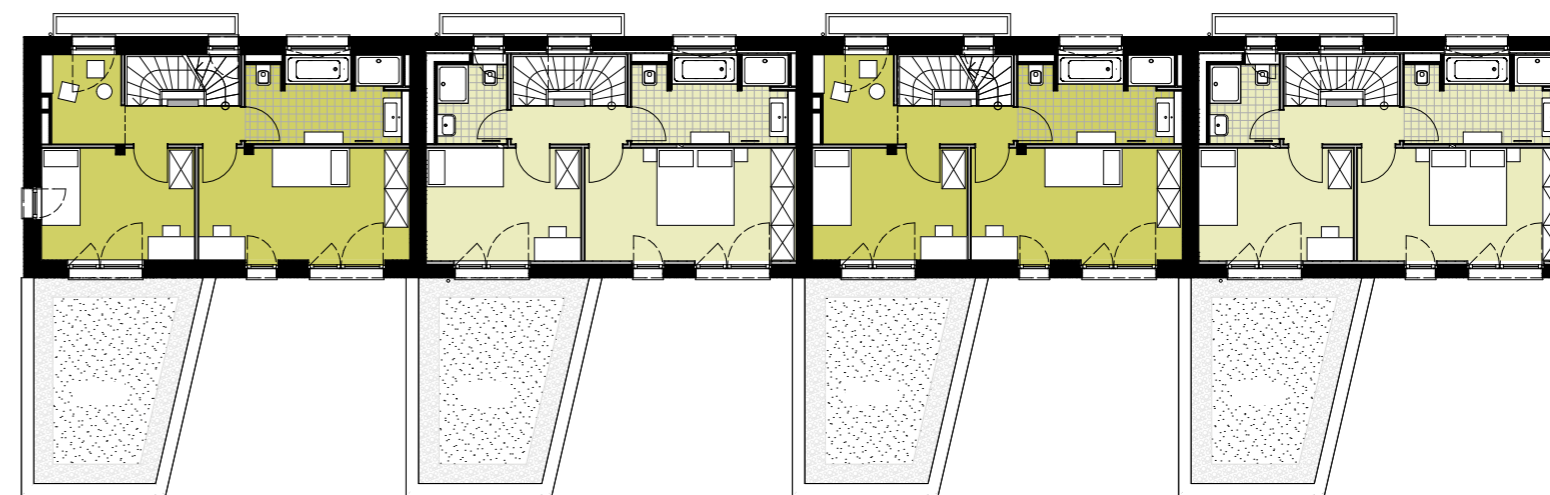
5-Zimmer-Atrium

ca. 131,94 m² Wohnfläche
ca. 48,16 m² Keller
ca. 32,39 m² Atrium
ca. 212,49 m² Gesamtfläche

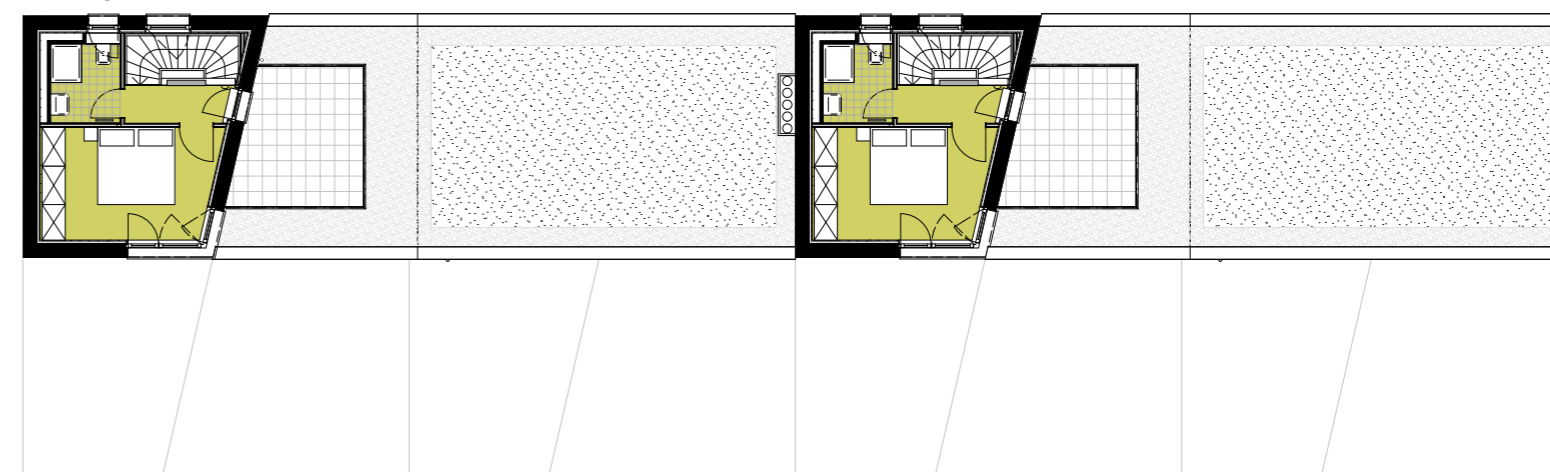
4-Zimmer-Atrium

ca. 108,45 m² Wohnfläche
ca. 47,62 m² Keller
ca. 33,51 m² Atrium
ca. 189,58 m² Gesamtfläche

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

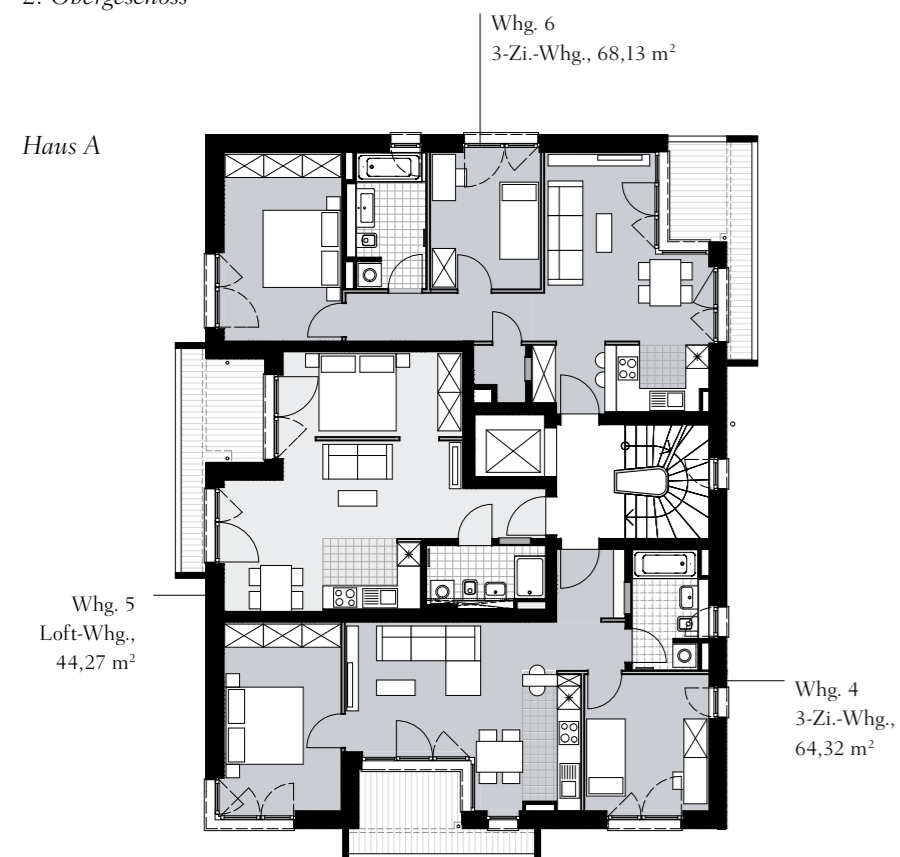




Nicht maßstabsgetreu

2. Obergeschoss

Haus A

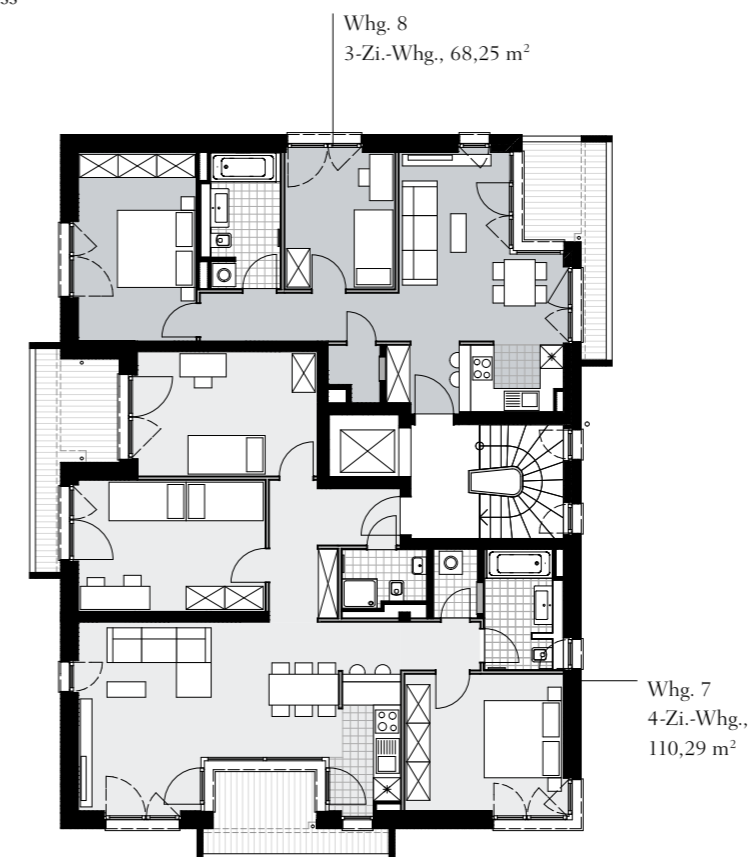


Haus B

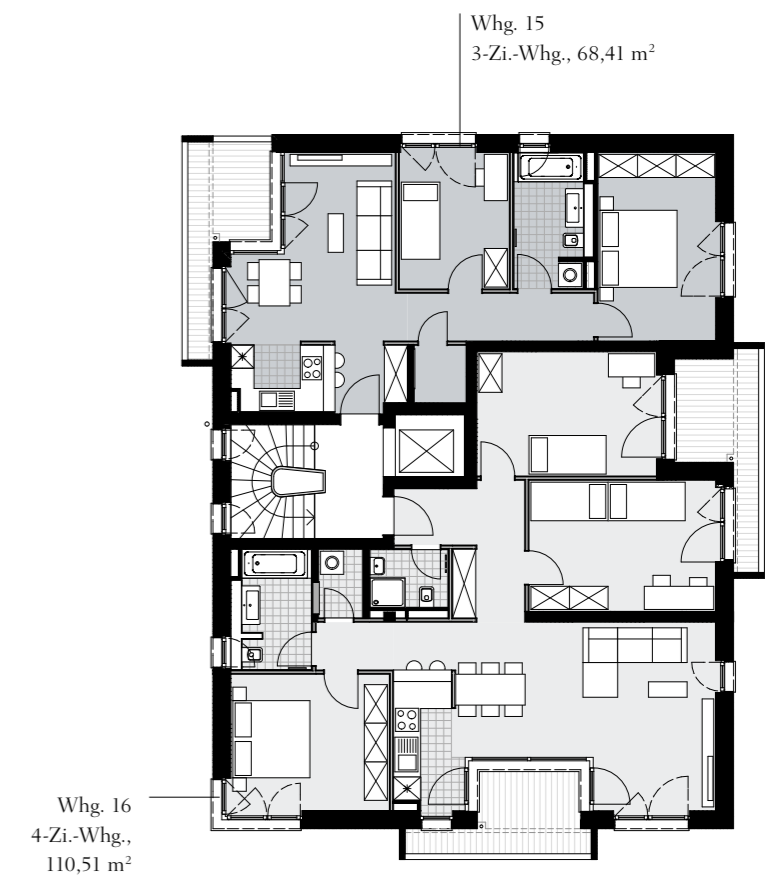


3. Obergeschoss

Haus A



Haus B



F R E I Z E I T





JEDER TAG EIN ERLEBNIS.



Schwimmbad, Sportplatz, Fahrradwerkstatt – das Freizeitleben ist hier so vielseitig, dass man sein Zuhause in PRINZ samt Umgebung eigentlich gar nicht mehr verlassen möchte. Entspannung und Abenteuer liegen hier ganz nah beieinander, sodass auch die Kleineren wieder den Fernseher gegen den Spielplatz tauschen. In den Freianlagen wird den Bewohnern ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung gestellt.

Wer sich gerne mit seinen Nachbarn austauscht, macht sich am besten auf den Weg zum Maria-Nindl-Platz. Geplant ist der Bürger- und Kulturtreff, der Raum für Kennenlernen und Kommunikation bietet. Und das nicht nur für die Bewohner des Quartiers, sondern für den gesamten Stadtteil!

STADTSTRAND STATT
STADTRAND.



Zwei der begehrtesten Ziele im Sommer sind ganz klar die Isar und der Englische Garten. Nicht nur Touristen zieht das Stückchen Land inmitten der Großstadt an – hier liegt einfach jeder in der Sonne. Wenn das Wetter nicht ganz so heiß ist, wird außerdem geradelt, spaziert und gejoggt. Wer denkt, in Oberföhring ist man von diesem Hochgefühl weit entfernt, täuscht sich. Hinter zum Isarufer sind es nur wenige Minuten und dort angekommen, lässt man es sich im bekannten Biergarten der St. Emmeramsmühle schmecken. Auf der anderen Seite verläuft der Englische Garten, der in dieser Ecke mit deutlich mehr Ruhe und Entspannung, als in der Innenstadt, bei Familien punktet.



NUR NOCH SCHNELL ZU ...



In der Innenstadt geht viel Zeit für die Organisation des Alltags verloren. Da werden kurze Wege durch Ampeln, Verkehr oder umständliche Verbindungen länger als gedacht. In PRINZ gehört das der Vergangenheit an, denn zum Quartier gehört nicht nur ein großzügiges Nahversorgungszentrum, sondern auch eine Grundschule mit Schwimmbad sowie sechs Kindertagesstätten. So können sogar die kleinsten Bewohner ihre Wege selbst bestreiten, während Eltern & Co. die vielen Erledigungen im Handumdrehen unter einen Hut bekommen.

Restaurants, Bars, Cafés

- 1 Lohengrins Wirtshaus und Bar
- 2 Zoe's
- 3 Kafe Kult
- 4 Anema e Core Trattoria
- 5 Schlüsselgarten
- 6 Ristorante Martinelli
- 7 La Cambusa
- 8 Alba Trattoria
- 9 Café Bistro Elif's

Einkaufen

- 10 Tengelmann
- 11 REWE
- 12 Parfümerie Wiedemann
- 13 Tengelmann
- 14 dm Drogerie

Freizeit

- 15 Sportanlage Engelschalking
- 16 Spiel- und Begegnungszentrum Fidelitypark

Schulen, Kitas, Ärzte

- 17 Kindergarten Bogenhausen
- 18 Kita Hochstiftsweg
- 19 Städtische Helen-Keller-Realschule München
- 20 Mittelschule an der Knappertsbuschstraße
- 21 Kinderkrippe St. Bernadette
- 22 HNO Arzt
- 23 Hausarzt
- 24 Zahnarzt
- 25 Orthopädische Praxis
- 26 Frauenarzt
- 27 Rudolf-Steiner-Kindergarten
- 28 Zahnarzt



INNOVATIVE LÖSUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU.

Wir betrachten Wohnungsbau als eine verantwortungsvolle Aufgabe, die wir nur mit einem hohen Anspruch an Architektur, Wohnkomfort und Nachhaltigkeit erfüllen können. Denn wir wissen und wollen, dass jedes unserer Bauvorhaben seinen Standort prägt und Werte für die Zukunft schafft.



Wohnturm
STERNENHIMMEL,
München-
Obersendling

Wohnturm
ALPENGLÜHEN,
München-
Obersendling

Terrassenhaus Meterschwaige,
München-Harlaching

LEO 250,
München-Schwabing

City Palais, Augsburg

VISA VIS, Haus Octavian, Augsburg-Innenstadt



Fon 089 / 54 54 16 - 0
Fax 089 / 54 54 16 - 10
www.klaus-wohnbau.de
vertrieb@klaus-wohnbau.de

Sitz Augsburg
Schwangastraße 29
86163 Augsburg

Niederlassung München
Nymphenburger Straße 15
80335 München

Prospektvorbehalt

Dieser Prospekt enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Die farbigen Abbildungen der Wohnungen und Häuser sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für die Art und den Umfang der Ausführungen sind allein die beurkundeten Kaufverträge nebst Anlagen (Baubeschreibung, Lageplan, etc.) verbindlich. Die in den Plänen dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend. Einzelne Änderungen vorbehalten. Stand: September 2016.

Gestaltung und Konzeption: STEINLEIN. Werbeagentur GmbH

