



**HOLZKONTOR**  
LEBEN IN HAIDHAUSEN

LEBEN IN

HAIDHAUSEN





# Inhalt

Einführung **Seite 6**

Lage **Seite 10**

Objekt **Seite 24**

1-Zimmer-Apartments **Seite 32**

Erdgeschosswohnungen mit XXL-Raumhöhen **Seite 38**

1- bis 4-Zimmer-Wohnungen **Seite 44**

Dachterrassenwohnungen **Seite 50**

Ausstattung **Seite 58**

Beratung & Verkauf **Seite 66**

A modern multi-story apartment building with balconies and a central courtyard. The building features a white facade with perforated panels and dark metal railings. The balconies are illuminated from within, and some have plants. A central courtyard with greenery and a seating area is visible at the bottom. The sky is overcast.

ankommen

**LEBEN IN  
HAID  
HAUSEN**

# ankommen

## Auf den ersten Blick: zu Hause!

Herzlich willkommen im Holzkontor Haidhausen! Auf dem Gelände des ehemaligen Münchner Holzkontors entstehen derzeit **120 hochwertige Eigentumswohnungen für anspruchsvolle Menschen**, die eines der beliebtesten Viertel Münchens zu ihrem Zuhause machen wollen.

Prominent und adressbildend gelegen, sorgsam vom Verkehr abgeschirmt, mit ruhigem, begrüntem Innenhof. Im Holzkontor verbinden sich drei entscheidende Kriterien für das perfekte Wohneigentum: **Lage, Qualität und zeitlos eleganter Stil.**

Vom durchdacht geschnittenen 1-Zimmer-Studio bis zur komfortablen Dachterrassenresidenz steht eine große Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungen zur Auswahl.

Deshalb eignet sich das Holzkontor sowohl für **Eigennutzer**, die ihren Lebensmittelpunkt in der gelassenen Urbanität Haidhausens suchen, als auch für **Kapitalanleger**, die an der weiteren Entwicklung dieses begehrten Teils der Münchner Innenstadt partizipieren wollen.

Lassen Sie sich inspirieren und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen des Holzkontors Haidhausen!





# Leben in Haidhausen

# entdecken

## Eine Anschrift wird zur Adresse.

Jedem Münchner ist es ein Begriff: Über 100 Jahre lang prägte das „Holzkontor“ das Stadtbild an der Ecke Rosenheimer-/Orleansstraße. Nun entsteht dort eine der prominentesten Wohnadressen des Viertels – und ihr Name erinnert an die Geschichte dieses Ortes: Holzkontor – Leben in Haidhausen.

Pariser Platz, Weißenburger Platz, Bordeauxplatz, Rosenheimer Platz, Ostbahnhof. Die „Hotspots“ Haidhausens befinden sich alle nur 5 bis 8 Gehminuten vom Holzkontor entfernt. Damit liegen die beiden Gebäude inmitten eines der begehrtesten Wohnviertel Münchens – mit hoher Lebensqualität, charmantem Flair und einer Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt.

## Urbane Vitalität trifft auf städtische Oase

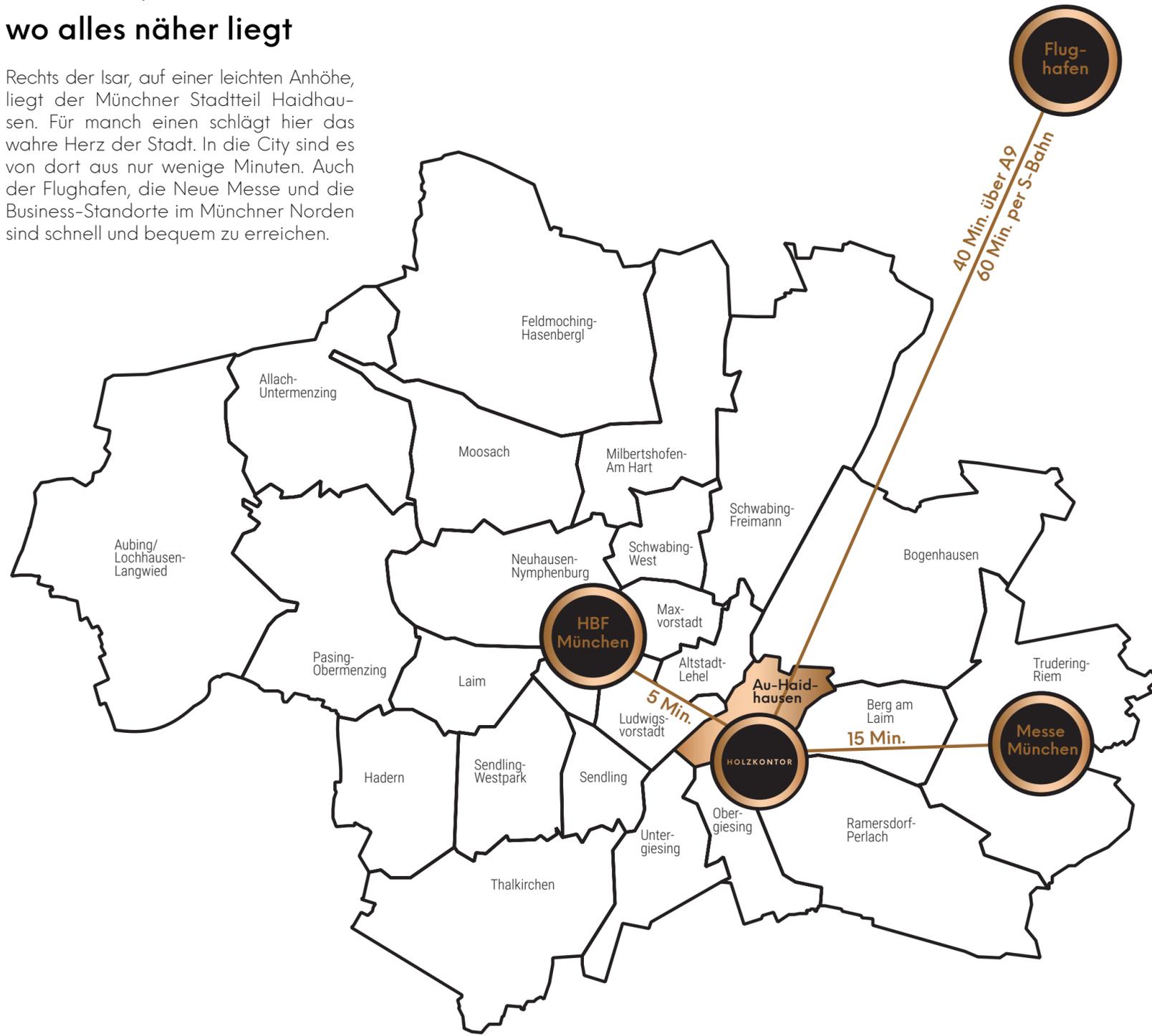
Das Gebäude sowie die Wohnungen selbst werden bei aller Urbanität zum idealen Rückzugsort. Denn der größte Teil der Wohnungen liegt zurückversetzt im Inneren des Carrés – abgeschirmt durch ein Hotel und durch einen Anbau der IHK München.

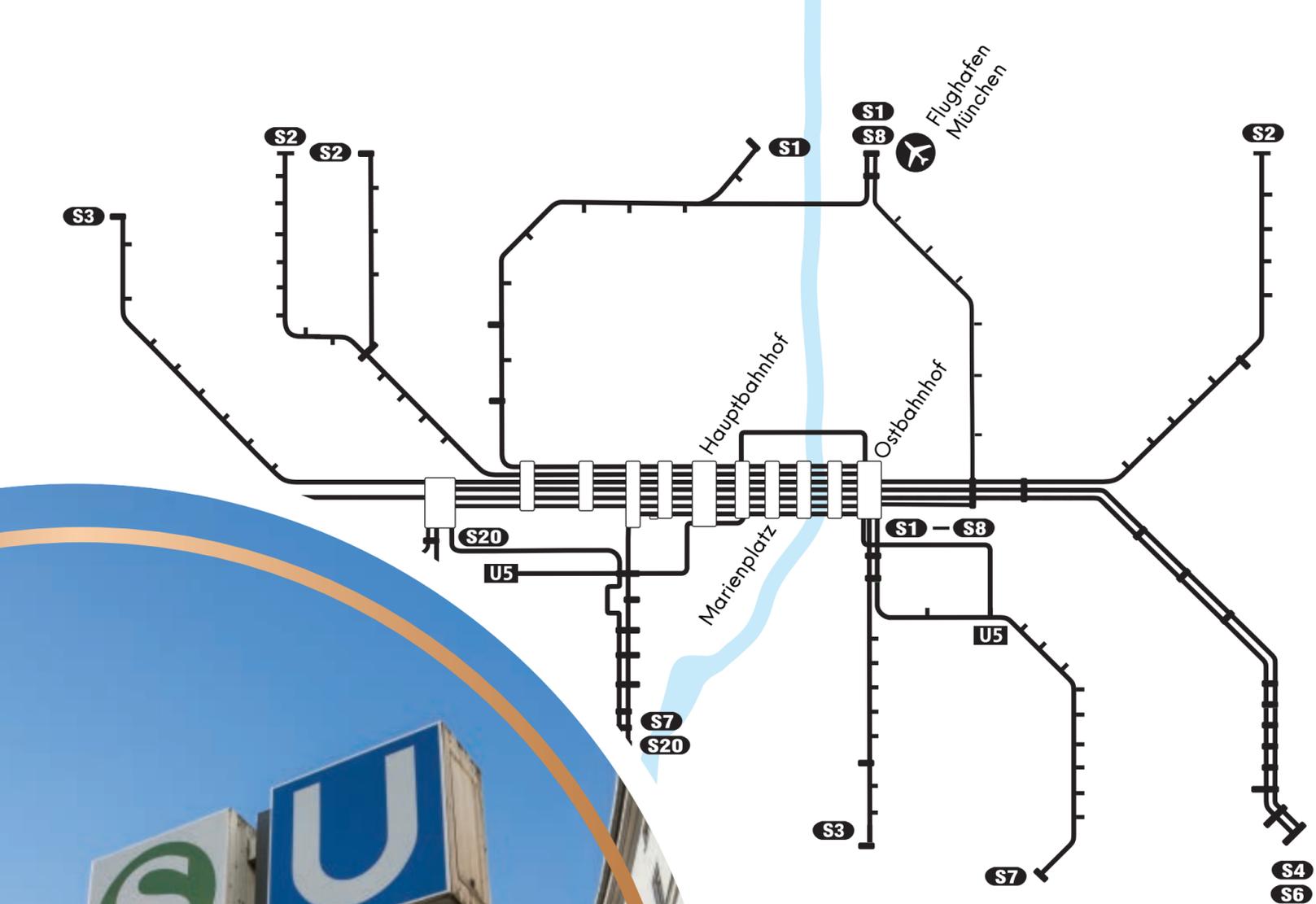
Dieser Charakter einer städtischen Oase wird noch verstärkt durch den ruhigen, begrünten Innenhof mit Kinderspielplatz und die aufwendig gestalteten Freiflächen mit großzügigen Grünstreifen.



## Zu Hause, wo alles näher liegt

Rechts der Isar, auf einer leichten Anhöhe, liegt der Münchner Stadtteil Haidhausen. Für manch einen schlägt hier das wahre Herz der Stadt. In die City sind es von dort aus nur wenige Minuten. Auch der Flughafen, die Neue Messe und die Business-Standorte im Münchner Norden sind schnell und bequem zu erreichen.





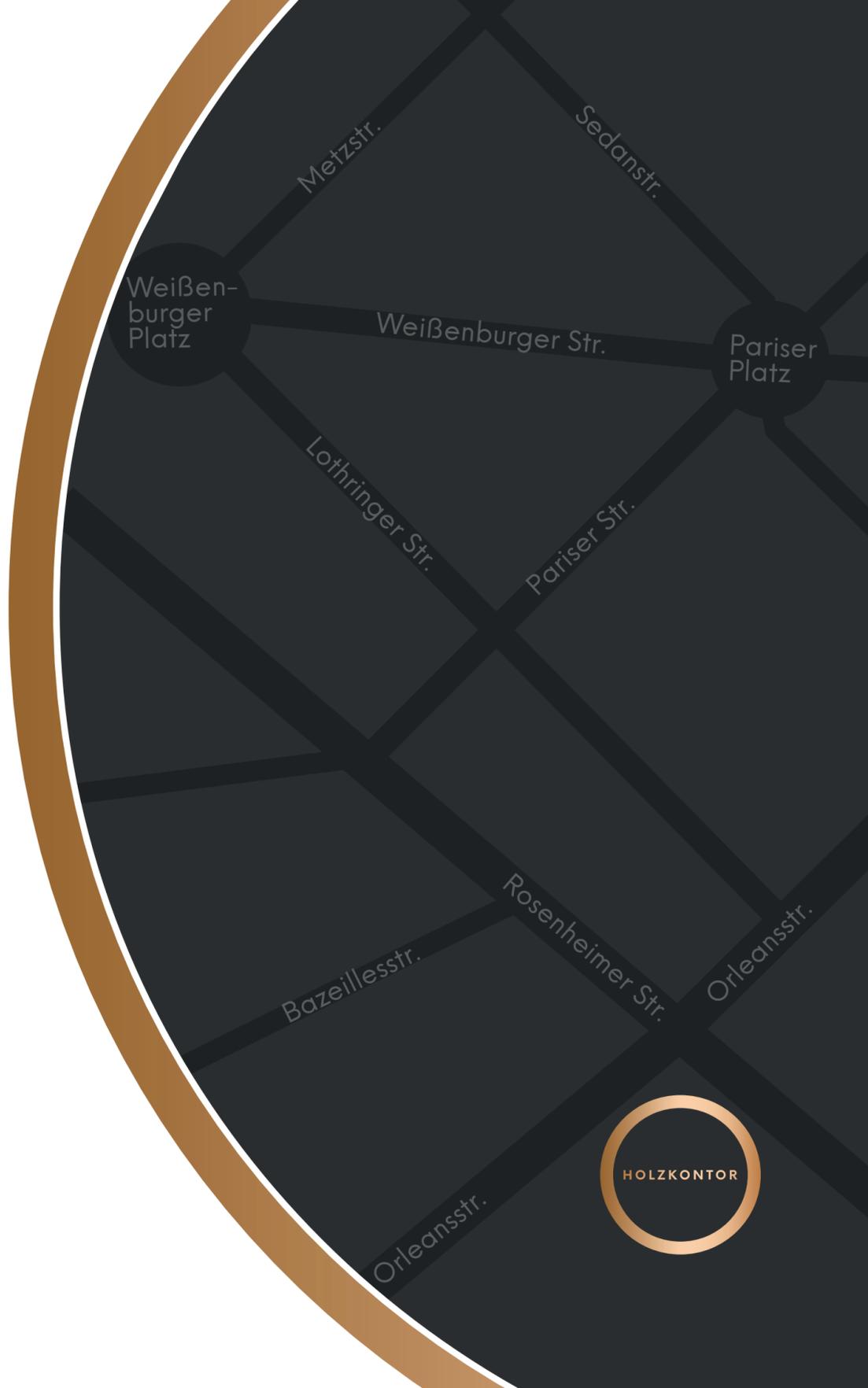
### Bestens angebunden

Nur einen Katzensprung vom Holzkontor entfernt: der **Münchner Ostbahnhof** mit allen **S-Bahn-Linien**, zahlreichen **Fern- und Regionalverbindungen**, der U-Bahnlinie **U5** sowie vielen **Bus- und Tramlinien**.

Auch direkt vor der Haustür befindet sich eine Bushaltestelle mit mehreren Linien zu den U- und S-Bahnen im Umkreis. Und mit dem Auto ist man in nur wenigen Minuten am **Mittleren Ring**, auf der **A8** nach Salzburg und auf der **A9** nach Nürnberg.

### Neue Impulse aus der Nachbarschaft

Eine zusätzliche Aufwertung wird der Standort in den nächsten Jahren erfahren: Nicht weit vom Holzkontor entfernt entsteht auf dem ehemaligen Pfanni-Gelände (Kunstpark Ost) das **„Werksviertel“ in Berg am Laim**. Mit zahlreichen Kultureinrichtungen und Gewerbeflächen werden von dort aus starke Impulse für den gesamten Stadtteil ausgehen. Die Bewohner des Holzkontors können von den infrastrukturellen Angeboten des benachbarten Areals unmittelbar profitieren.



# finden

## Mitten im Leben – und doch abgeschirmt.

Die beiden Wohngebäude werden durch einen begrünten Innenhof im Nordosten erschlossen. Diese Freifläche mit ihren großzügigen Spielflächen und ins Grün eingebetteten Sitzgelegenheiten steht primär den Bewohnern zur Verfügung.

Im Südwesten befindet sich eine weitere Grünfläche, die nahtlos in die Freiflächen vor den Erdgeschosswohnungen übergeht und die Anwohner behutsam von der Umgebung abschirmt.

Orleansstraße

Rosenheimer Straße

MotelOne

IHK

Durchgang

Eingang

Spielfläche

Eingang

Eingang

Wohnhaus 1

Wohnhaus 2

Haidhausen 19

Holzkontor 18

# flanieren

## Haidhausen: Tradition des Wandels

Entspanntes städtisches Leben, liebevoll restaurierte Fassaden, eine bunte Vielfalt an Läden, Künstlerateliers, Restaurants, Cafés und Bars: Entdecken Sie die vielen charmanten Seiten Haidhausens bei einem Spaziergang durch ein Viertel, das sich mehrfach erstaunlich gewandelt hat – und sich dennoch immer treu geliebt ist.

# 87

Haidhausen gilt als besonders familienfreundlich. Die derzeit 87 Kindertageseinrichtungen im Viertel untermauern diesen Aspekt.

# 60.800

Einwohner leben in Haidhausen, einem der beliebtesten Stadtviertel Münchens (Stand 12/2015).

# 35

Kurze Wege – auch zur Schule! Insgesamt 23 Schulen aller Arten gibt es in Haidhausen: 7 Grundschulen, 3 Mittel- und Hauptschulen, 3 Realschulen, 4 Gymnasien, 18 Berufsschulen.

# 750.000

Rund 750.000 Menschen besuchen jährlich das Kulturzentrum Gasteig. Als einer der wichtigsten Kulturstandorte Münchens hat Haidhausen allerdings noch wesentlich mehr zu bieten: z. B. die Muffathalle, Kinos, Galerien, Werkstätten, kleine Bühnen und – voraussichtlich ab 2021 – den neuen Münchner Konzertsaal.

# 8.500

Auf ca. 8.500 m<sup>2</sup> entsteht der neue Münchner Konzertsaal im neuen Münchner Werksviertel. Eröffnung: voraussichtlich 2021.

# 6.800

In ganz München gibt es mehr als 6.800 Bau- denkmäler. Ein großer Teil davon befindet sich in Haidhausen. Denn: Haidhausen blieb im Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont. Ein Glücksfall. Und so prägen noch heute zahlreiche Fassaden etwa des Spätklas- sizismus, der Neurenaissance oder des Neubarock das typische Bild des Viertels.

# 1870

Nein, es liegt nicht am hohen Anteil franzö- sischer Restaurants in der bunten Gastronomie- landschaft Haidhausens. Das „Franzosen- viertel“ hat diesen Namen, weil viele Straßen im Zuge des Deutsch-Französischen Krieges 1870/71 nach französischen Orten benannt wurden. Ausnahme: Der Bordeauxplatz wur- de deutlich später der Städtepartnerschaft zwischen München und Bordeaux gewidmet.

# 808

Im Jahre 808 wurden die „Häuser auf der Heide“ erstmals erwähnt. Jahrhundertlang war Haidhausen ein Dorf an der Salzstraße vor den Toren Münchens. Lange Zeit wurde das Isarhochufer besonders für die Kühlge- wölbe der Münchner Brauereien genutzt. Ab dem späten 19. Jahrhundert entwickelte sich Haidhausen zum Arbeiterquartier. Der Durchbruch kam schließlich in den 1980er-Jahren: Haidhausen avancierte vom Glasscherbenviertel zum Szeneviertel und daraus entstand schließlich der lebens- werte und entspannte urbane Stadtteil, den wir heute schätzen.

# 71

Preysingstraße 71: Das ist die Adresse des berühmten Kriechbaumhofs in Haidhausen. Im gut erhaltenen „Herbergsviertel“ des Stadtteils erlebt man die Vergangenheit wie in einem Freilichtmuseum.

# Haidhausen

Typisch Haidhausen:  
entspanntes Stadtleben in-  
mitten sorgsam restaurierter  
Altstadtfassaden



Klangkörper: Im Gasteig  
residieren u. a. die Münchner  
Philharmonie, das Musik-  
konservatorium und eine  
große städtische Bibliothek.



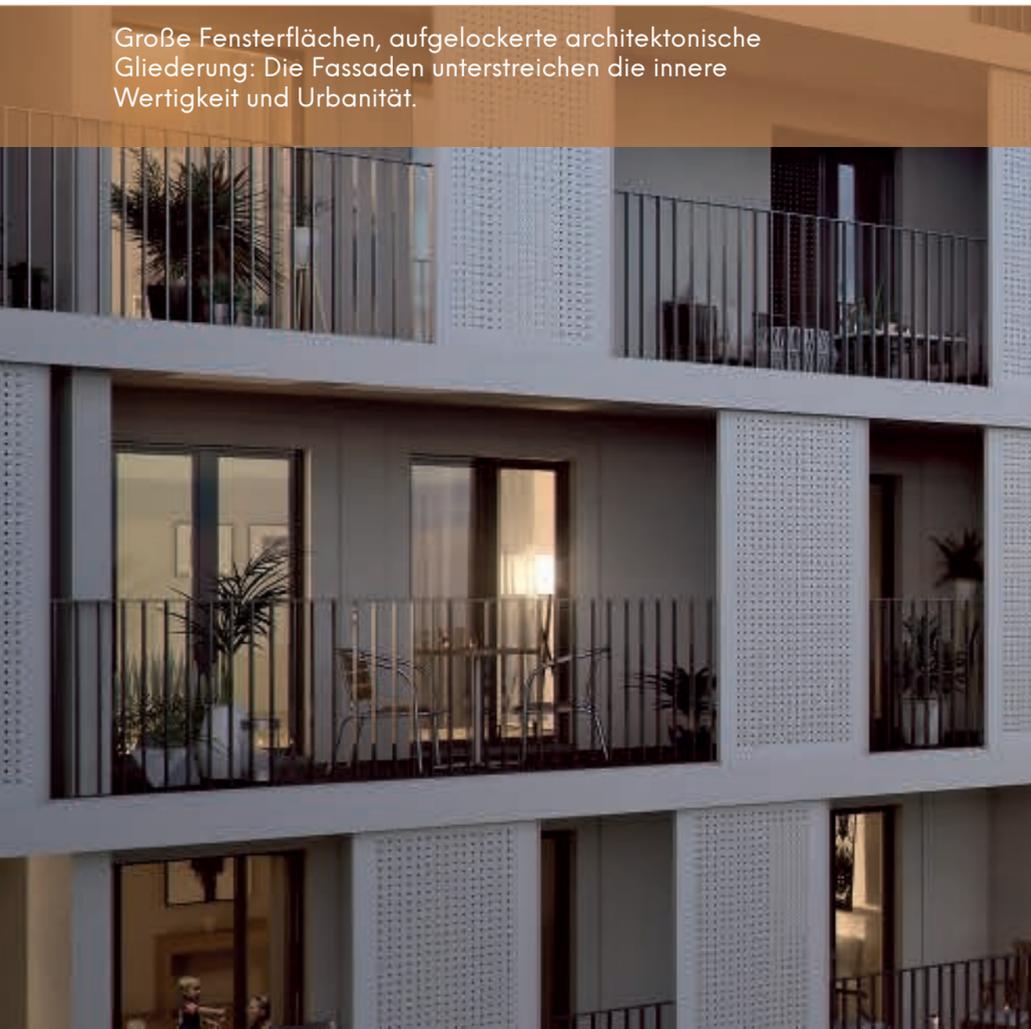
Monarchisch-demokratisch:  
Einst war im Maximilianeum  
u. a. die königliche Pagen-  
schule untergebracht.  
Seit 1949 ist es Sitz des  
Bayerischen Landtags.



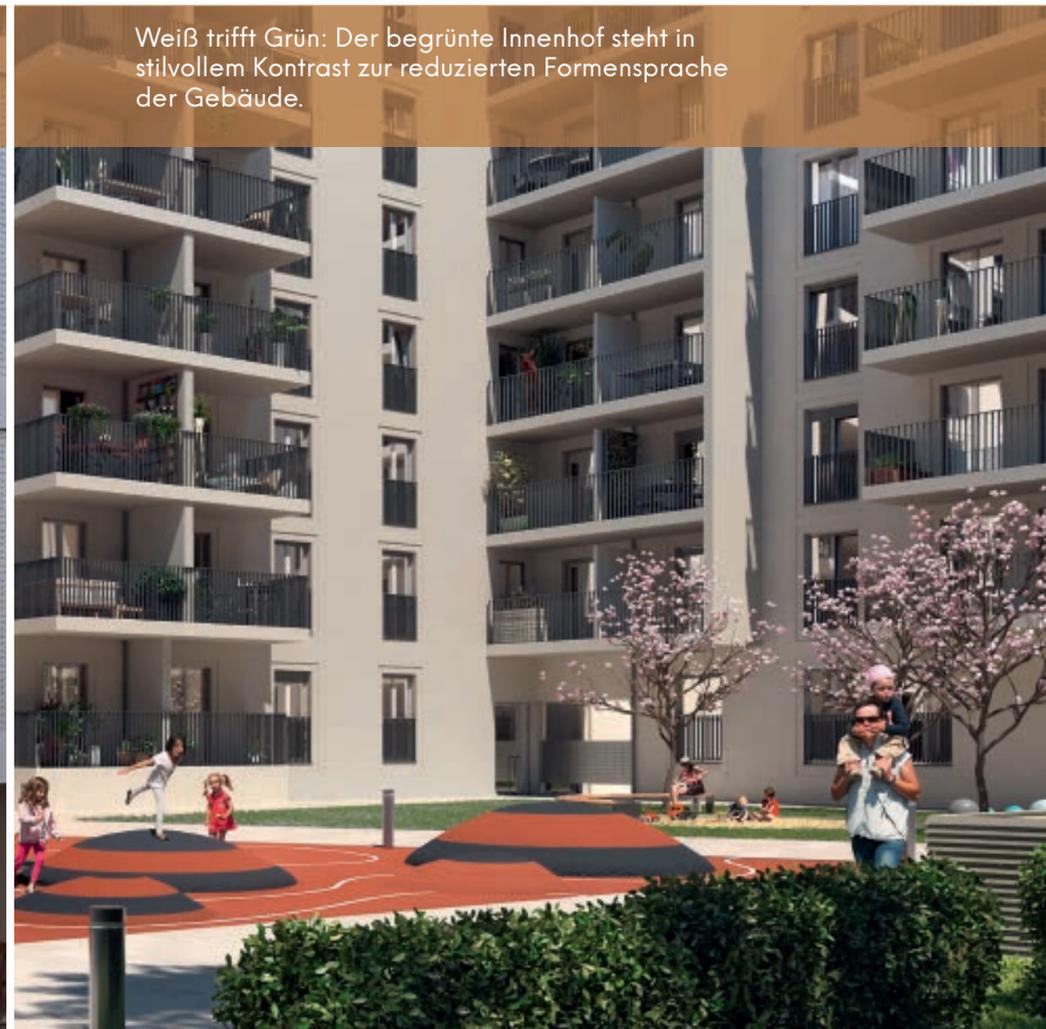
# verweilen

Die Gebäude:  
Stil. Leben.

Große Fensterflächen, aufgelockerte architektonische Gliederung: Die Fassaden unterstreichen die innere Wertigkeit und Urbanität.



Weiß trifft Grün: Der begrünte Innenhof steht in stilvollem Kontrast zur reduzierten Formsprache der Gebäude.



Zweimal einmalig: Das Holzkontor besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäuden.



Ins rechte Licht gerückt: Bodentiefe Fenster und 2,75 m Raumhöhe im Erdgeschoss sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume. Nahezu alle Wohnungen verfügen über Terrasse, Balkon oder Dachterrasse.





Vom Wert der Effizienz: Im Holzkontor trifft eine qualitativ hochwertige Bauweise auf modernste Standards in Sachen Energieeffizienz.

Die Gebäude werden als KfW-55-Effizienzhäuser (EnEV 2014) realisiert.

Das Holzkontor verbindet puristische Klarheit mit zeitloser Eleganz. Die Architektur der beiden Gebäude ist ein Bekenntnis zum anspruchsvollen urbanen Lebensstil.

# erleben

## Die Wohnungen: Lebensqualität für alle Sinne.

Die große Wohnungsvielfalt im Holzkontor bietet Freiräume für Singles, Paare und kleine Familien mit den unterschiedlichsten Ansprüchen. Eines jedoch haben alle Wohnungen gemein: Ausstattungsqualität, die bis ins Detail begeistert.



## Die Highlights auf einen Blick:

- 120 Wohnungen auf 8 Stockwerken (Erdgeschoss + 7 Obergeschosse)
- 2 miteinander verbundene Gebäude, 2 Eingänge, Zugang über den abgeschirmten begrünten Innenhof
- Energieeffizienz: KfW-55 nach EnEV 2014
- Wohnungsauswahl für hohe und sehr hohe Ansprüche
- Raumhöhen: 2,55 bis 2,75 m (in den EG-Wohnungen)
- Nahezu jede Einheit mit Balkon, Terrasse oder Dachterrasse
- Große Fensterflächen, helle Räume. Im Erdgeschoss: bodentiefe Fenster
- Hochwertige Ausstattung u. a. mit Mehrschicht-Landhausdielenböden, Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden, Fliesen aus Feinsteinzeug
- Im 7. Obergeschoss: Dachterrassen, Kamine und Bus-Systeme für Smart Home
- Aufzüge von der Tiefgarage bis ins 7. Obergeschoss
- Verschiebbare Sonnenschutz-Paneele an den südlichen Loggien
- Viele Wohnungen barrierefrei nach BayBO



## Wohnungstypen & Mustergrundrisse: Wohnräume ganz nach Maß

Auf den folgenden Seiten finden Sie die vier Wohnungstypen mit exemplarischen Grundrissen für die unterschiedlichsten Wohnungsgrößen - vom stylishen 1-Zimmer-Apartment über familienfreundliche Mehrzimmerwohnungen bis hin zur eleganten Dachterrassenresidenz.



Perfekt für  
Kapitalanleger

**1 UND 1,5  
ZIMMER  
APART  
MENTS**



## Perfekt für Kapitalanleger: 1- und 1,5-Zimmer- Apartments

Im Holzkontor stehen zahlreiche durchdacht geschnittene 1- und 1,5-Zimmer-Apartments zur Auswahl. Sie eignen sich besonders für Kapitalanleger, die in exzellenter Lage am München-Boom partizipieren wollen. Vor allem die 1,5-Zimmer-Einheiten mit dem sogenannten „Leipziger Schlafzimmer“ vermitteln ein ganz besonderes Raumgefühl durch den räumlich separierten Schlafbereich.

Die hohe Attraktivität Haidhausens, die ungebrochen hohe Nachfrage in der Single-Hauptstadt München und die vielen Arbeitgeber im näheren Umfeld sorgen für eine hervorragende Vermietbarkeit.

**Möbliert vermieten – Rendite steigern**  
Dieser Wohnungstyp ist auf dem Mietmarkt auch möbliert stark nachgefragt. Wir informieren und beraten Sie gerne.

## Beispiel einer 1-Zimmer-Wohnung



**26,70 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

## Beispiel einer 1,5-Zimmer-Wohnung



**41,87 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

## Lebensqualität ist keine Frage der Größe

Hier sehen Sie exemplarisch Grundrisse  
der 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen.  
Gerne zeigen wir Ihnen sämtliche  
Varianten persönlich!





Der besondere  
Wohngenuss

**ERD**  
**GESCHOSS**  
**WOHNUNGEN**  
**MIT XXL**  
**RAUMHÖHEN**



## Der besondere Wohnenuss: Erdgeschosswohnungen mit XXL-Raumhöhen

Menschen, die eine besonders großzügige Raumatmosphäre schätzen, kommen in den Erdgeschosswohnungen des Holzkontors voll und ganz auf ihre Kosten.

Mit Raumhöhen von 2,75 m liegen sie deutlich über den gegenwärtigen Neubaustandards. Raumhohe Fenster sorgen dabei für viel Licht und ein frisches Ambiente. Die meisten Erdgeschosswohnungen verfügen auch über schöne Terrassen und erweitern damit das Wohnerlebnis nahtlos hinaus ins Freie.

## Beispiel einer 2-Zimmer-Wohnung

## Die Höhe macht den Unterschied

## Beispiel einer 3-Zimmer-Wohnung

Hier sehen Sie exemplarisch Grundrisse der **EG-Wohnungen mit XXL-Raumhöhe**. Gerne zeigen wir Ihnen sämtliche Varianten persönlich!



**59,00 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**101,05 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche



Sie haben  
einige  
Wünsche frei

**GROSSE  
AUSWAHL  
AN 1- BIS 4  
ZIMMER  
WOHNUNGEN**





## Große Auswahl an 1- bis 4-Zimmer- Wohnungen

Mit zahlreichen 1- bis 4-Zimmer-Einheiten vom ersten bis ins sechste Obergeschoss steht Ihnen eine riesige Auswahl an Wohnungen in den verschiedensten Größen und Schnitten zur Verfügung.

Singles, Paare, kleine Familien, junge Menschen und Senioren: Hier findet jeder genau das Zuhause, das seinen Wünschen perfekt entspricht.

## Beispiel einer 3-Zimmer-Wohnung



## Der Maßstab sind Ihre Wünsche

Hier sehen Sie exemplarisch Grundrisse der großen Auswahl an **1- bis 4-Zimmer-Wohnungen**. Gerne zeigen wir Ihnen sämtliche Varianten persönlich!

## Beispiel einer 4-Zimmer-Wohnung



**84,71 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**105,71 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche



Wohnen auf  
höchstem  
Niveau

**DACH  
TERRASSEN  
WOHNUNGEN  
IM 7. OBER  
GESCHOSS**





## **Wohnen auf höchstem Niveau: Dachterrassen- wohnungen im 7. Obergeschoss**

Für alle, die richtig hoch hinauswollen:  
Die Wohnungen im 7. Obergeschoss  
bieten noch mehr Ausstattungskomfort  
für besonders hohe Ansprüche.

Dazu gehören etwa sehr großzügige  
Dachterrassen, ein Kamin und ein Bus-  
System zur Vernetzung intelligenter  
Smart-Home-Anwendungen.

Genießen Sie Haidhausen von Ihrem  
Logenplatz aus!

## Beispiel einer 2-Zimmer-Wohnung



## Zuhause im siebten Himmel

Hier sehen Sie exemplarisch Grundrisse der Dachterrassenwohnungen im 7. Obergeschoss. Gerne zeigen wir Ihnen sämtliche Varianten persönlich!

**92,68 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

## Beispiel einer 4-Zimmer-Wohnung



**130,54 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche



# genießen

## Die Ausstattung

Ein gutes Bauvorhaben zeichnet sich vor allem durch seine inneren Werte aus. Und auch hier zeigt sich das Holzkontor von seiner besten Seite. Hochwertige Materialien, eine große Bandbreite an Farbvarianten und bewährte deutsche Markenqualität sind für Objekte wie dieses selbstverständlich.



Einhand-Wannenbatterie:  
Grohe, Serie Eurostyle C –  
oder glw.



Einhand-Waschtischbatterie:  
Grohe, Serie Eurostyle C  
in Chrom – oder glw.

Brauseset für Badewannen:  
Hansgrohe, Serie Raindance  
Select – oder glw.



Badewannen:  
Kaldewei Saniform plus,  
170 x 75 cm, – oder glw.





Brauseset für Duschen:  
Hansgrohe Raindance  
Select S 240 – oder glw.



Duscharmatur:  
Hansgrohe Shower Select S  
Unterputzmischer – oder glw.



Waschtisch:  
Ideal Standard,  
Serie Connect Cube –  
oder glw.



Mehrschichtparkett:  
Landhausdielen Eiche geölt –  
mehrere Farben zur Wahl



Boden- und Wandfliesen:  
Format 30 x 60 cm,  
Verlegung im wilden Verband –  
mehrere Farben zur Wahl



Bodenbelag auf Balkonen  
und Dachterrassen:  
Aufgeständerte WPC-  
Terrassendielen,  
Farbe Carbon



Schiebeläden an einem Großteil der Balkone im Innenhof Südwest:  
Geschosshohe Aluminiumprofilrahmen mit Lochblechverkleidung in Laufschiene



Ein Highlight im 7. Obergeschoss:  
Heizkamine mit hochschiebbarer Glastür:  
Farbton Anthrazit von Schmid Feuerungs-  
technik – oder glw.



Tür- und Fensterbeschläge:  
Hoppe, Serie Amsterdam,  
Frankfurter Modell, Edelstahl  
matt – oder glw.



Schalterprogramm:  
Deutscher Markenhersteller



Türkommunikationsanlage  
mit Farbmonitor z. B. von  
SKS – oder glw.

Im 7. Obergeschoss  
Fenstertüren teilweise  
als Hebeschiebetüren





# verwirklichen

## Ihr Beratungstermin: Es gibt einiges zu besprechen ...

Der Erwerb einer eigenen Immobilie ist eine der wichtigsten Entscheidungen, die man im Leben trifft. Deshalb legen wir größten Wert darauf, Sie sachkundig, transparent und verantwortungsbewusst zu beraten.

## Ihre Ansprechpartner:



Philipp Osteroth



Veronika Hagl



Petros Theodosiadis



Mathias Geiser

 089 15 701 200

 [holzkontorekwag.de](mailto:holzkontorekwag.de)

 [www.holzkontor.immo](http://www.holzkontor.immo)

## KW AG: Beraten. Begleiten. Begeistern.

Der Exklusivvertrieb für **Holzkontor – Leben in Haidhausen** liegt in den Händen der KW AG. Als kompetenter, ehrlicher und fairer Partner im Raum München bieten wir Ihnen ausschließlich Lösungen, die Ihnen nachhaltigen Nutzen bringen. Wir unterstützen Sie nicht nur bei der Auswahl Ihrer Wunschimmobilie, sondern beraten Sie in sämtlichen Fragen rund um Finanzierung, Möblierung und Vermietung. Auch nach dem Kauf stehen wir Ihnen als verlässlicher Partner stets zur Seite.

### KW:AG

KW Immobilien Management GmbH  
Keferloh 1c  
85630 Grasbrunn

089 - 15 701 200



Besuchen Sie uns in unserem Vertriebsbüro  
in der Lothringer Straße 2.

Terminvereinbarungen jederzeit unter:

Tel.: 089 15 701 200

E-Mail: [holzkontorekwag.de](mailto:holzkontorekwag.de)



Sämtliche Angaben entsprechen dem Stand der Eingabeplanung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen bei dieser Planung möglich sein. Sämtliche Visualisierungen sind künstlerische Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Die Darstellungen der Perspektiven, Fassaden und Fußbodenverlegung sowie deren Farbgestaltung geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Abbildungen zeigen auch Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung gegebenenfalls nur nach vorheriger Absprache und gegen Aufpreis erhältlich sind. Sämtliche Einrichtungsgegenstände (auch auf Terrassen und Balkonen bzw. in Gärten), Möbel (inkl. Küche), Beleuchtungselemente und Textilien dienen nur der künstlerischen Darstellung für den Prospekt und begründen keinen Anspruch auf Herstellung/Lieferung. Allein die Baubeschreibung ist für die Ausstattung maßgeblich. Bitte beachten Sie, dass für die Rechte und Pflichten aller Beteiligten im Falle des Erwerbs des Objektes alleine die notariell beurkundeten Verträge maßgeblich sind. Erst aus diesen können Sie die verbindlichen Informationen erhalten, die für Ihre Kaufentscheidung unter Umständen wichtig sind.

Informations- und Planungsstand: Februar 2017

**Bauherr:**

**PXB Park Immobilien Haidhausen GmbH & Co. KG**  
Nördliche Münchner Str. 16  
82031 Grünwald

**Ein Projekt der**

**BÜSCHL Unternehmensgruppe**  
und  
**PHOENIX Real Estate Development GmbH**

Konzept & Design  
**isar 42**  
marketing event style



