

München Harlaching
Autharistraße 31

A31

INTRO^{06 – 09}

HIGHLIGHT

LAGE^{12 – 29}

A31^{30 – 37}

WOHNUNG

GRUNDRIS

ARCHITEKT

TS^{10 – 11}

GEN^{38 – 57}

SSE^{58 – 77}

TEN^{78 – 79}



INTRO

06



Ein Idyll zwischen zwei Welten

Das Objekt in der Autharistraße 31 bietet modernen und gehobenen Wohnkomfort im attraktiven Münchner Süden zwischen dem vornehmen Vorort Grünwald und der Innenstadt. Diese exklusive Lage steht für alles, was München ausmacht: eine optimale Anbindung an das urbane Zentrum und die unmittelbare Nähe zum Voralpenland.

Mit Wohnflächen zwischen 75 und 200 m² entsteht eine ausgewogene Mischung aus stilvollen Apartments für Singles und Paare sowie großzügigen, familienfreundlichen Wohnungen. Alle Etagen sind barrierefrei mit dem Aufzug zu erreichen. Zu jeder Wohneinheit gehört ein Stellplatz in der gebäudeeigenen Tiefgarage inklusive einer Lademöglichkeit für E-Autos. Die beiden Erdgeschosswohnungen verfügen zudem jeweils über einen eigenen Garten und einen großzügigen, vielseitig nutzbaren Hobbyraum.

In Verbindung mit der zeitlos schlichten Architektur, der hochwertigen Innenausstattung und dem nachhaltigen Energiekonzept, entsteht so ein gehobenes, zeitgemäßes Wohnerlebnis, das alle Ansprüche an ein ruhiges, natur- und zentrumsnahes Leben in München übertrifft.



A31 AUF EINEN BLICK

Objektinfos:

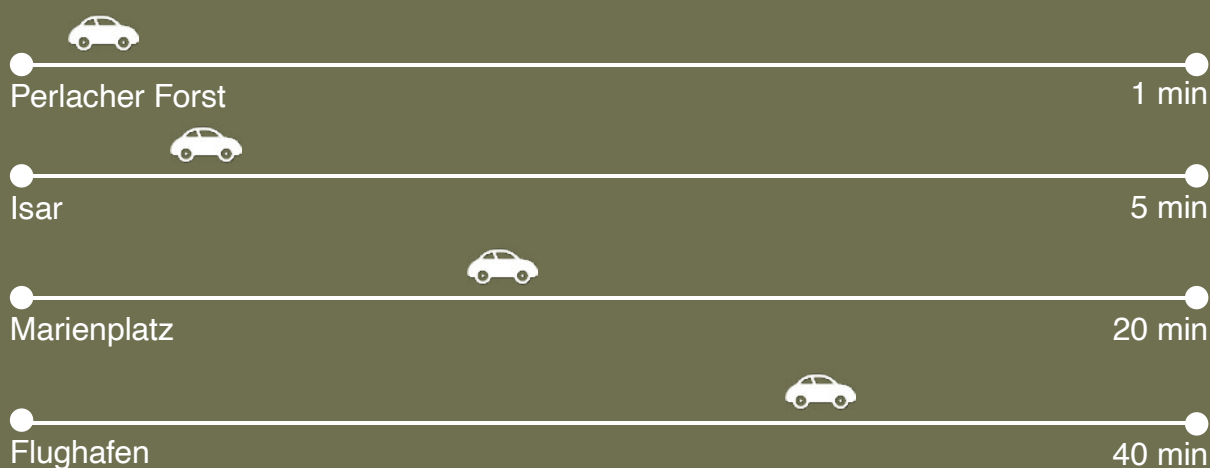
6

WOHNUNGEN

75 – 200 m²

EIGENER TIEFGARAGENPLATZ
GROSSZÜGIG ANGELEGTER GARTEN
DACHBEGRÜNUNG

Anbindung:



10

HIGHLIGHTS

Natur und Freizeit:



ISARNÄHE



PERLACHER FORST



GOLF + TENNISPLÄTZE
IN DER NÄHE

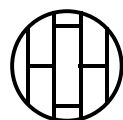
Hochqualitative Ausstattung:



FUßBODENHEIZUNG



AUFZUG IN ALLEN
STOCKWERKEN

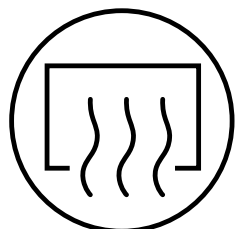


PARKETT UND
FEINSTEINFLIESEN



ARMATUREN VON
DORNBRACHT
KERAMIK VON VILLEROY
& BOCH

Nachhaltigkeit:



LUFTWÄRME-
PUMPE



MÖGLICHKEIT AN
JEDEM STELLPLATZ
E-AUTOS ZU LADEN



DACHBEGRÜNUNG



PHOTOVOLTAIK



Isar

A31

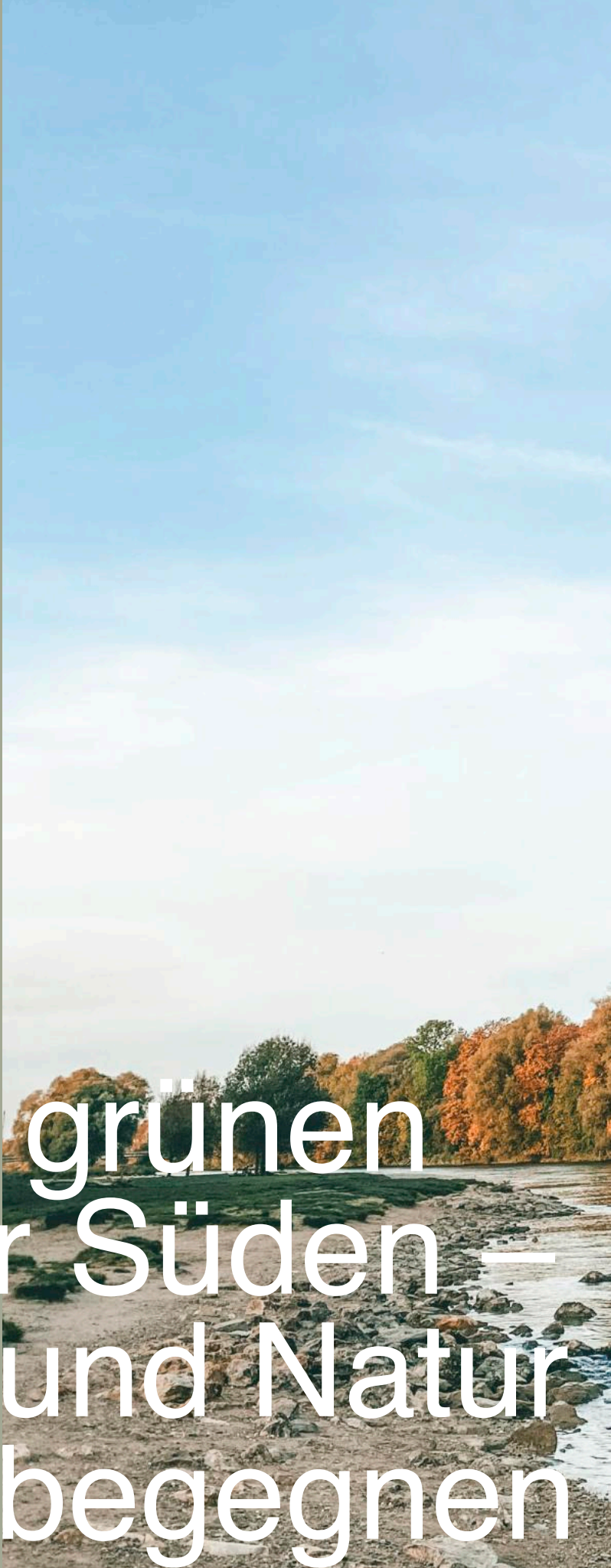
Athener Platz

LAGE
12

Marienplatz

Perlacher Forst

An kaum einem anderen Ort gehören gemütliche Biergärten, angesagte Cafés und renommierte Restaurants so selbstverständlich zur Alltagskultur wie in der bayerischen Landeshaupt. Gemeinsam mit diesem vielseitigen Großstadtangebot ist es dabei vor allem die Nähe zu den Bergen, Wäldern und Seen, die das Münchner Lebensgefühl so einzigartig macht.



Leben im grünen Münchner Süden – wo Stadt und Natur einander begegnen





Eine Vielfalt, die sich im Stadtbild widerspiegelt

Urban und sicher, modern und traditionsbewusst: Als eine der lebenswertesten Städte in Deutschland verbindet München bayerische Lebensart und internationales Flair. Denn die Isarmetropole ist einer der wichtigsten Digitalisierungs- und Wirtschaftsstandorte Europas und zieht weltweit Fachkräfte aus Technologie, Automobilindustrie, Finanz- und Gesundheitswesen an. Auch als kreatives Zentrum für innovative Start-ups spielt München eine immer größere Rolle.

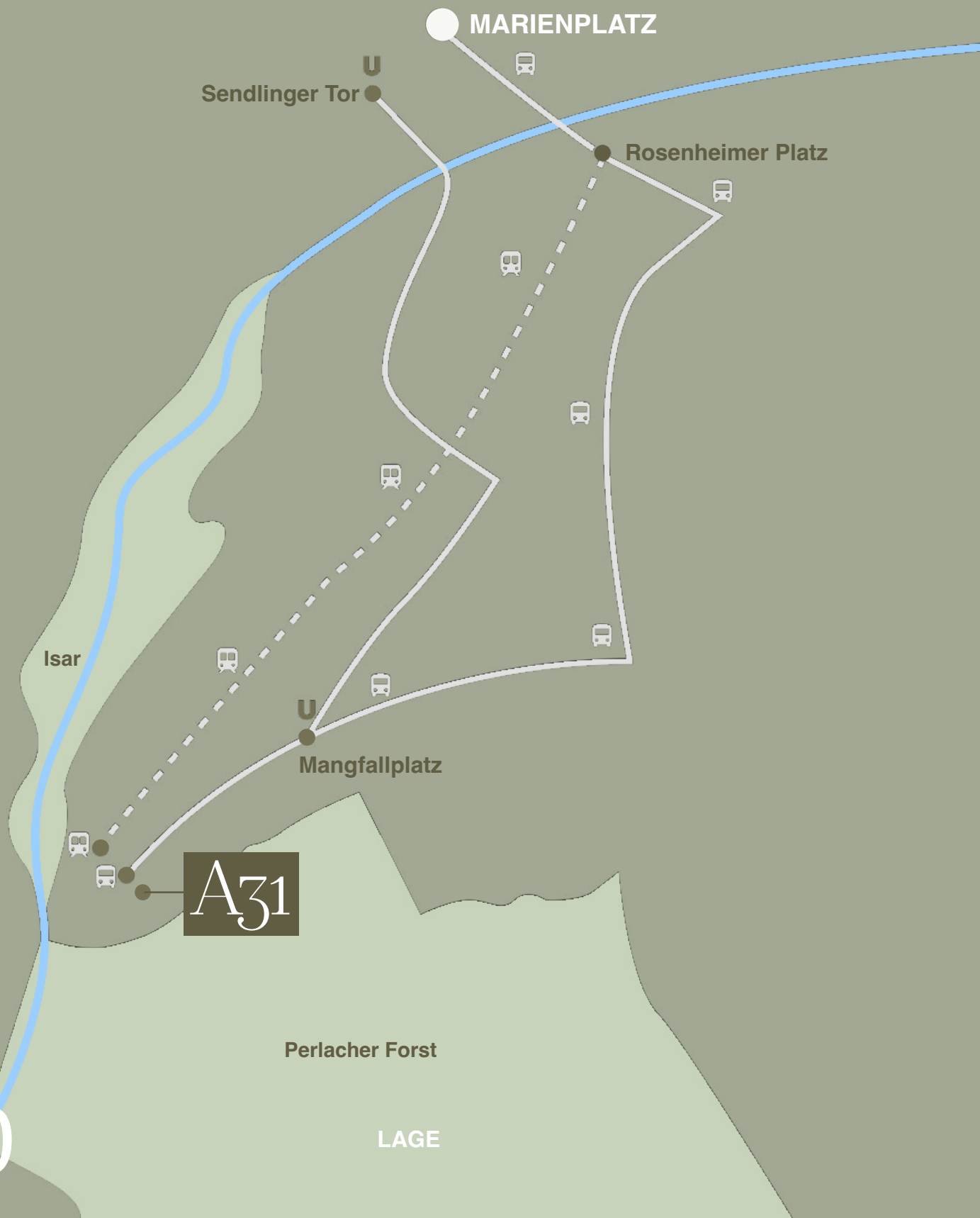
Harlaching

Das Anwesen in der Autharistraße 31 liegt im Süden Münchens, im gehobenen Stadtteil Harlaching, einer der beliebtesten und exklusivsten Adressen der Stadt. Die Nachbarschaft ist geprägt von malerischen Grünanlagen, Straßen und Alleen, großzügigen Grundstücken, eindrucksvollen Villen und liebevoll bepflanzten Gärten. Zwischen dem vornehmen Vorort Grünwald und der Münchner Innenstadt gelegen, vereint der traditionsreiche Stadtteil die Vorzüge einer ruhigen, familienfreundlichen und anspruchsvollen Wohngegend mit einer zentrumsnahen Lage und guten Anbindung. Im Zusammenspiel mit einer ausgewogenen Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern ist Harlaching damit das ideale Zuhause für alle, die Ruhe und Natur genießen und dabei einen urbanen Lebensstil in einer komfortablen Stadtwohnung pflegen möchten.

Ausgedehnte Rad- und Wandertouren durch die grüne Umgebung oder flanieren in der Münchner Innenstadt— von der A31 aus ist beides in nur wenigen Minuten möglich.

Denn der Nordzugang zum Perlacher Forst liegt direkt vor der Haustür und der Marienplatz im Herzen der Stadt ist nur eine zwanzigminütige Autofahrt entfernt.







Zum zentralen Rosenheimer Platz, mit Anbindung an die Münchner S-Bahn, sind es gerade einmal 15 Minuten Fahrzeit – ideal für einen spontanen Cafébesuch im belebten Stadtteil Haidhausen oder zur Weiterfahrt in andere zentrumsnahe Gebiete.

Dank der nahegelegenen Tramstation am Authariplatz ist die A31 auch öffentlich optimal erschlossen

MÜNCHEN

Marienplatz

Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sendling

A31

Perlacher Forst

Grünwald

Isar

1
2
3

2

2

3

1

4

4

3

2

3

1

T B

T

T

T

U

U

U

B

B

B

1

B

3

T

4

- Gastronomie**
- 1 Jagdschlössl
 - 2 Antica Trattoria Nuova
 - 3 A – Die Tagesbar
 - 4 Waldwirtschaft WaWi
Großhesseloh
 - 5 Der Brotladen

- Schulen**
- 1 Privates Gymnasium
Huber
 - 2 Grundschule
 - 3 Huberschule
 - 4 Staatl. Hauptschule

- Kultur**
- 1 Bavaria Filmstadt
 - 2 Gasteig HP8
 - 3 Münchner Tierpark Hellabrunn

- Kindergärten**
- 1 Espira Kinderbetreuung
 - 2 Kinderkrippe Biene Maja
 - 3 Städtisches Haus für Kinder
 - 4 Kindergarten Holy Family

- ÖPNV/ U-Bahn**
- U** U-Bahn
 - B** Bushaltestelle
 - T** Straßenbahnhaltestelle

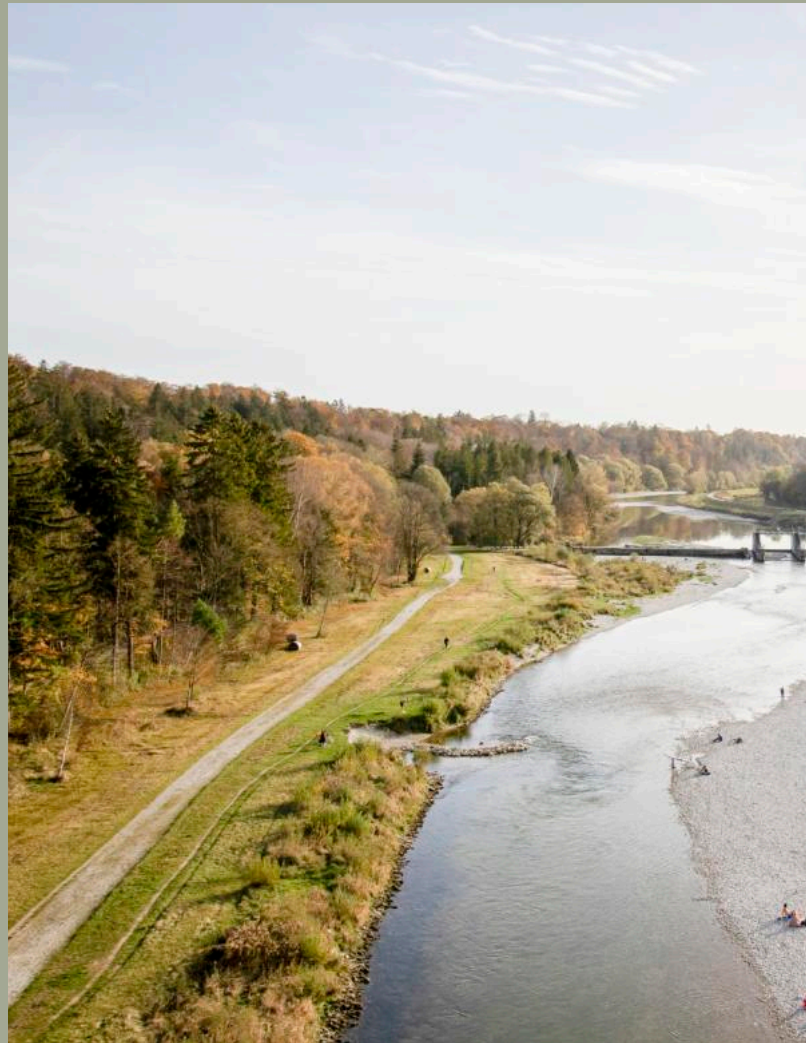
In der unmittelbaren Umgebung des Anwesens finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein vielseitiges Gastronomieangebot.

Zur Freizeitgestaltung laden ein Tennisclub sowie weitere Sportmöglichkeiten ein. Auch die romantischen Isarauen sind nur wenige Gehminuten entfernt. Familien profitieren außerdem von den nahegelegenen Schulen und Kindergärten.



Perlacher Forst

Natur erleben vor den Toren der Stadt – Auf über 13 Quadratkilometer Fläche lädt der Perlacher Forst zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Beliebte Ausflugsziele sind der künstlich angelegte Hügel Perlacher Mugl, der Januskopf-Brunnen oder der Biergarten Kugler Alm.



Isar

Die Isar ist die Hauptschlagader des Münchner Lebensgefühls. Wer einmal an ihren Ufern entlang spaziert oder geradelt ist weiß, wie viel dieser Fluss zur Lebensqualität und Identität der Stadt beiträgt. Die Isarauen in Harlaching sind ein besonders grüner und idyllischer Abschnitt und auch zum belebten Flaucher ist es nicht weit.

MIKROLAGE HIGHLIGHTS



Tierpark Hellabrunn

Der Tierpark Hellabrunn gilt als einer der schönsten Zoos in Europa. In den großzügig angelegten und artgerecht gestalteten Gehegen können über 500 heimische und exotische Tierarten entdeckt und bewundert werden.



Athener Platz

Der Athener Platz ist weit mehr als ein gewöhnlicher Stadtplatz. Denn hinter dem bescheidenen Namen verbirgt sich eine grüne Oase mit Bäumen, Wiesen und Bänken sowie einem liebevoll gestalteten Kinderspielplatz – ideal für einen kleinen Spaziergang oder Ausflug mit der Familie.



Jagdschlössl

Das Jagdschlössl ist eine der ersten Adresse für bayerische Küche in Harlaching. Serviert werden hausgemachte Klassiker sowie kreative Salatvariationen und Steakgerichte in gemütlicher Wirtshaus-Atmosphäre.



Waldwirtschaft WaWi Großhesselohe

Biergarten-Feeling mit Jazzmusik und traditionell bayerischer Küche: Als kleines Idyll südlich von München ist die Waldwirtschaft WaWi ein beliebtes Ausflugsziel.



Antica Trattoria Nuova

Sizilianische Spezialitäten in charmantem Landhaus-Flair genießen – in der im Grünen gelegenen Antica Trattoria Nuova, nur weniger Meter vom Ufer der Isar entfernt.



A – Die Tagesbar

Ob Brunch, Lunch oder Aperitif: A – Die Tagesbar bringt italienisches Tagesbar-Ambiente nach Harlaching – mit Frühstücks- und Kaffeevariationen, mediterraner Küche und einer vielseitigen Auswahl an gekühlten Getränken.



Bavaria Filmstadt

Ein Highlight für Serien- und Filmliebhaber jeden Alters: In der Bavaria Filmstadt haben Besucherinnen und Besucher die Möglichkeit, Originalkulissen bekannter Filmproduktionen zu erkunden – von Klassikern wie „Das Boot“ bis hin zu aktuellen Kinoerfolgen.



Der Brotladen

Ofenfrisches Brot und italienische Feinkost: Der Brotladen in der Autharistraße ist die authentische Nachbarschaftsbäckerei in Harlaching.



Gasteig HP8

Im Gasteig HP8 wird Kultur lebendig – bei Konzerten der Münchner Philharmoniker in der Isarphilharmonie, einem Besuch der Münchner Stadtbibliothek und zahlreichen Lesungen, Vorträgen und Veranstaltungen. Das Interimsquartier des Münchner Gasteigs ist noch bis 2027 geöffnet.



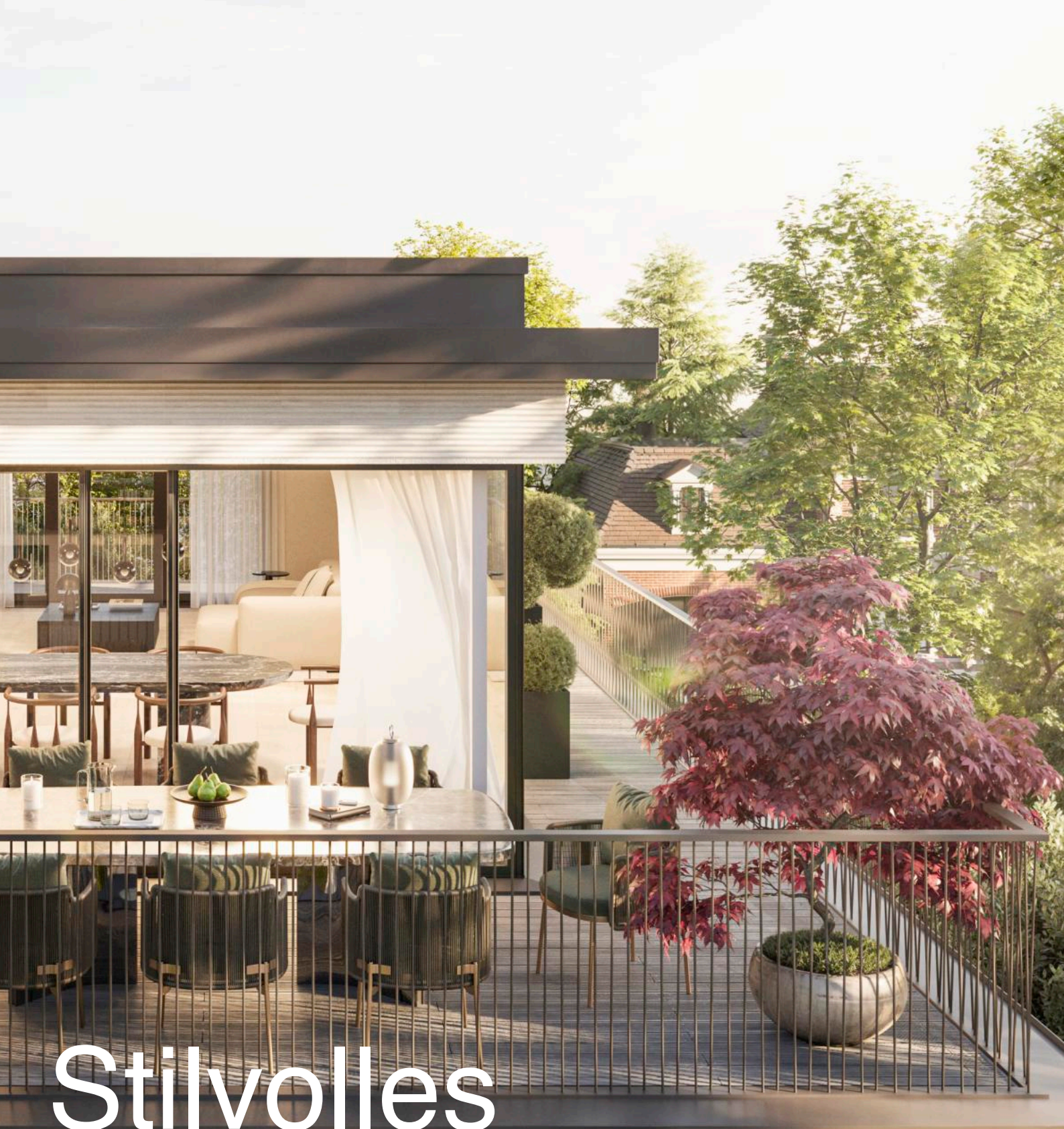
Münchener Golf Club

Als einer der ältesten und traditionsreichsten Golfclubs in Deutschland, steht der Münchner Golf Club seit 1910 für Leidenschaft und sportlichen Erfolg. Mitglieder profitieren von gleich zwei großzügigen Anlagen, flexiblen Spielzeiten und professionellen Trainingsmöglichkeiten.



AUTHARI-
STRASSE 31
30





Stilvolles Wohnerlebnis in exklusiver Lage

32

DAS OBJEKT



A31 verbindet eine zeitlos schlichte Architektursprache mit hochwertigen, natürlichen Materialien und einem nachhaltigen Energie- und Mobilitätskonzept. So entsteht ein modernes und komfortables Zuhause für anspruchsvolle und stilbewusste Singles, Paare und Familien. Jede der sechs Wohnungen ist barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar und verfügt über einen eigenen Tiefgaragenstellplatz mit einer Lademöglichkeit für E-Autos. Die beiden Erdgeschosswohnungen verfügen zudem jeweils über einen großzügigen Hobbyraum, der als Gym- und Spa-Bereich genutzt werden kann, sowie über einen eigenen Garten.

Auch durch seinen schonenden Umgang mit Ressourcen, erfüllt das Gebäude höchste Ansprüche an ein zeitgemäßes Wohnerlebnis. So werden alle Wohnungen über eine ressourcenschonende Luftwärmepumpe mit Wärme versorgt. Raumlüfter mit Wärmerückgewinnung sorgen zudem dafür, dass alle Räume stets angenehm temperiert sind und die Heizkosten gering bleiben. Über eine Photovoltaik-Anlage wird Solarenergie in Strom verwandelt, um den externen Energiebedarf zu reduzieren. Das Gebäude selbst ist dabei dank des begrünten Dachs vor direkter Sonneneinstrahlung und starker Hitze geschützt.











WOHNUNGEN

38





Hochwertige
Innenausstattung
mit einladender
Atmosphäre

40

WOHNUNGEN



Alle sechs Wohnungen verfügen über einen hochwertigen Holzdielenboden. Zur Ausstattung in den Bädern gehören Dornbracht-Armaturen, großformatige Fliesen und hochwertige Keramik. Dreifachverglaste Fenster sorgen zudem für eine optimale Schall- und Wärmedämmung und tragen somit erheblich zur Wohnqualität bei.

So entsteht ein ansprechendes Raumambiente, das einen zeitlosen und zurückhaltenden ästhetischen Rahmen setzt und dabei Spielraum für den eigenen Einrichtungsstil lässt. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 75 m² bis 200 m² bieten dabei vielseitige Möglichkeiten für individuelle Ansprüche und Lebenssituationen und tragen zu einer ausgewogenen und vielseitigen Hausgemeinschaft bei.









Großformatige Fliesen und hochwertige Keramik veredeln die Bäder









Jede Wohnung ist
mit hochwertigen
Holzdielen
ausgestattet









A31

53







Hobbyraum im Kellergeschoss: Die Grundrisse bieten eine Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten





GRUNDRISSSE

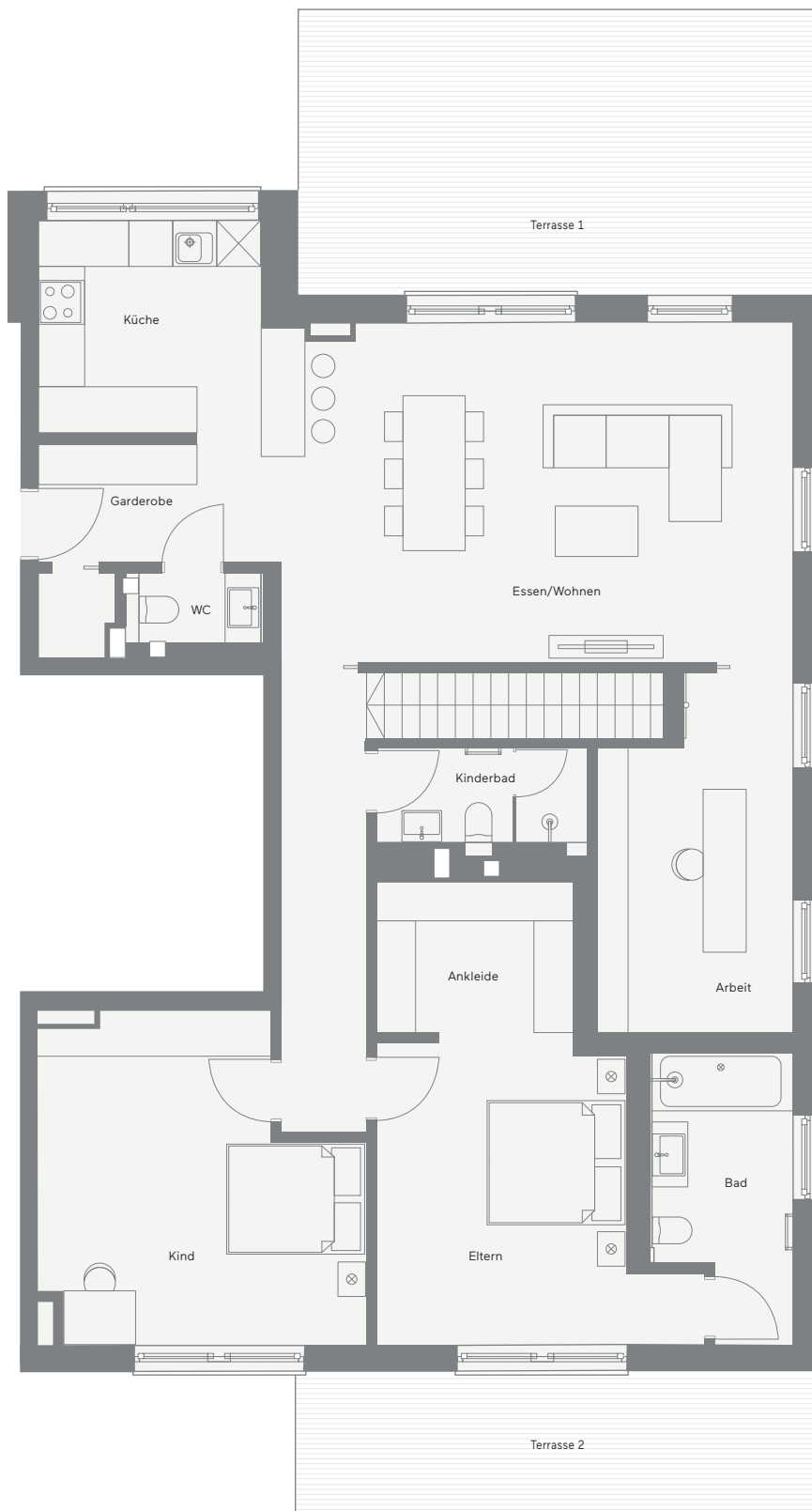
58



CEREAL
ANNIE LEIBOVITZ AT WORK
ANNIE LEIBOVITZ AT WORK

WOHNUNG 1

/ Erdgeschoss



4,5-Zimmer Wohnung

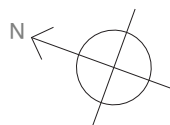
173,31 m²

Garderobe	5,29 m ²
WC	2,22 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	47,54 m ²
Arbeit	12,88 m ²
Kinderbad	3,90 m ²
Bad	7,52 m ²
Kind	18,76 m ²
Eltern	22,29 m ²
Terrasse 1	28,34 m ²
Terrasse 2	14,78 m ²

UNTERGESCHOSS

(ABBILDUNG AUF FOLGESEITE)

Hobbyraum	47,64 m ²
Bad	6,32 m ²
Keller	11,35 m ²



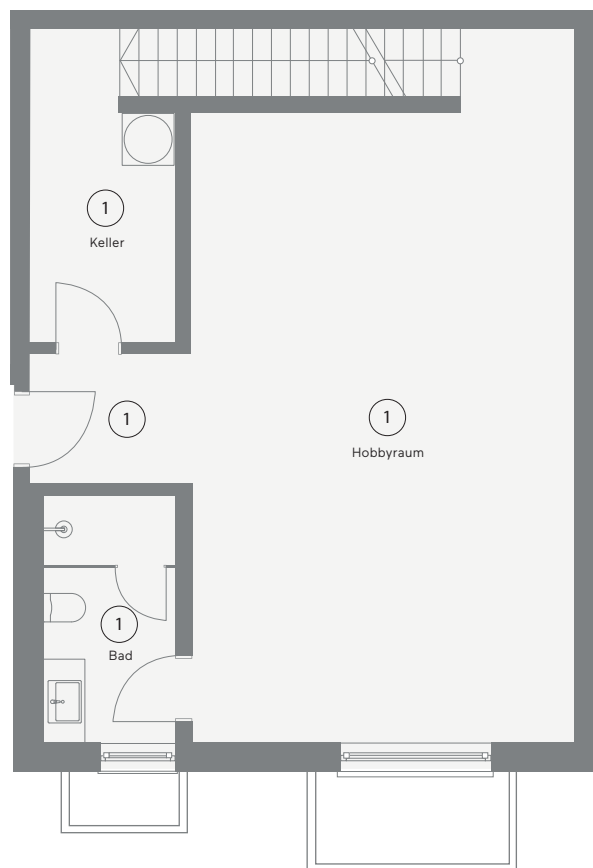
Maßstab 1 : 100



*Hobbyräume, Balkone und Terrassen werden anteilig zu 50% in der Gesamtfläche berücksichtigt.
Kellerräume werden in die Wohnflächenberechnung nicht mit einbezogen.

WOHNUNG 1

/ Untergeschoss



4,5-Zimmer Wohnung

173,31 m²

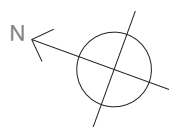
Hobbyraum	47,64 m ²
Bad	6,32 m ²
Keller	11,35 m ²

ERDGESCHOSS

(ABBILDUNG AUF VORHERIGER SEITE)

Garderobe	5,29 m ²
WC	2,22 m ²
Arbeit	12,88 m ²
Kinderbad	3,90 m ²
Kind	18,76 m ²
Bad	7,52 m ²
Eltern	22,29 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	47,54 m ²
Terrasse 1	28,34 m ²
Terrasse 2	14,78 m ²

*Hobbyräume, Balkone und Terrassen werden anteilig zu 50% in der Gesamtfläche berücksichtigt.
Kellerräume werden in die Wohnflächenberechnung nicht mit einbezogen.

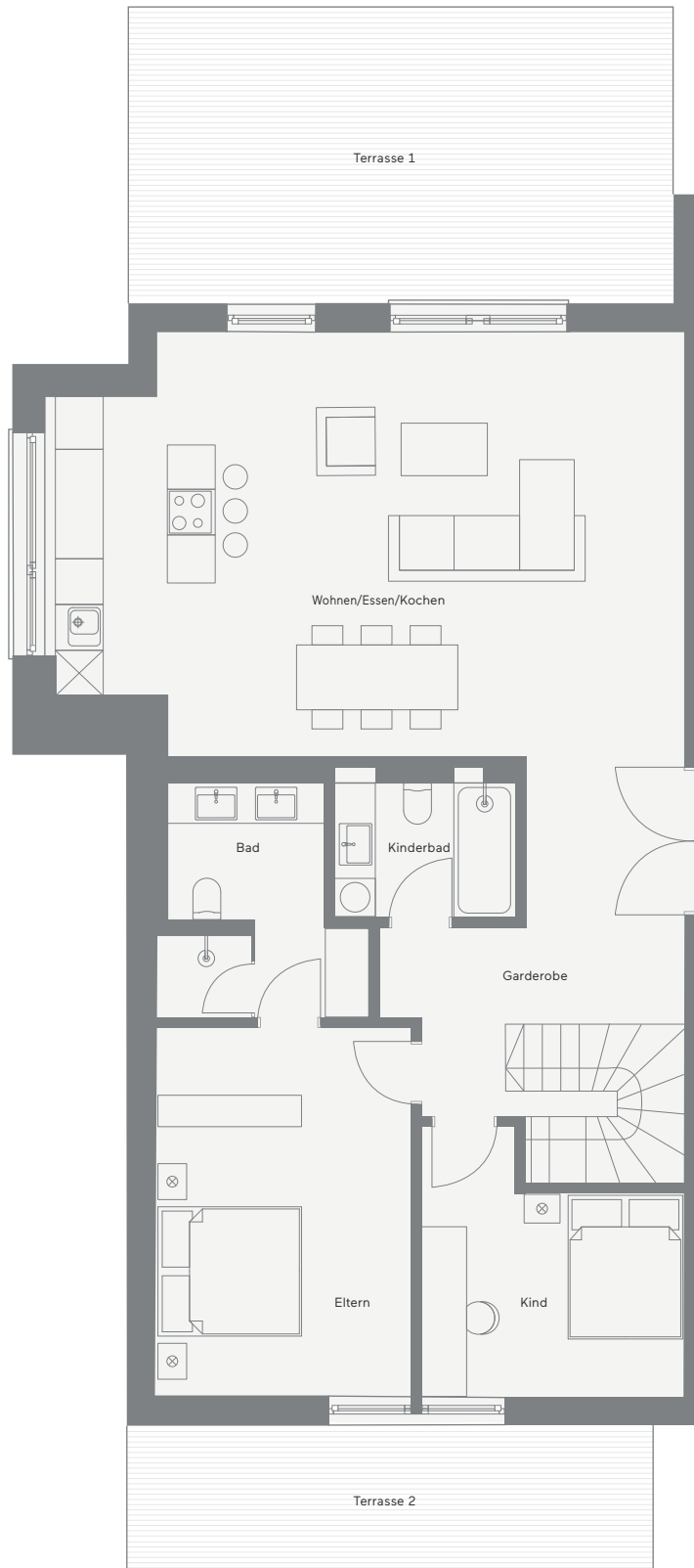


Maßstab 1 : 100



WOHNUNG 2

/ Erdgeschoss



3,5-Zimmer Wohnung

143,04 m²

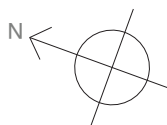
Garderobe	11,66 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	46,34 m ²
Kind	10,92 m ²
Eltern	16,35 m ²
Bad	7,33 m ²
Kinderbad	4,40 m ²
Terrasse 1	28,34 m ²
Terrasse 2	13,74 m ²

UNTERGESCHOSS

(ABBILDUNG AUF FOLGESEITE)

Hobbyraum	33,52 m ²
Bad	8,25 m ²
Keller	4,94 m ²

*Hobbyräume, Balkone und Terrassen werden anteilig zu 50% in der Gesamtfläche berücksichtigt.
Kellerräume werden in die Wohnflächenberechnung nicht mit einbezogen.

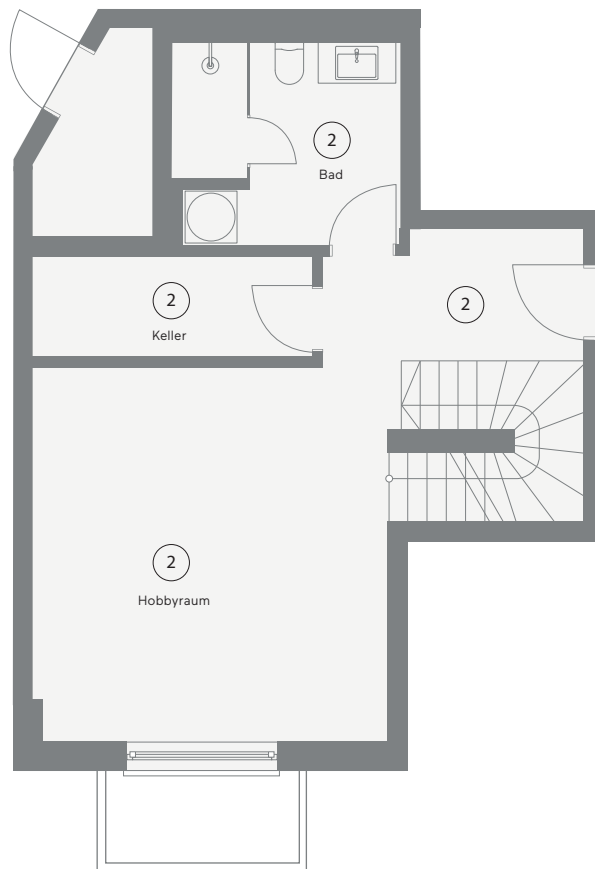


Maßstab 1 : 100



WOHNUNG 2

/ Untergeschoss



3,5-Zimmer Wohnung

143,04 m²

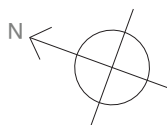
Hobbyraum	33,52 m ²
Bad	8,25 m ²
Keller	4,94 m ²

ERDGESCHOSS

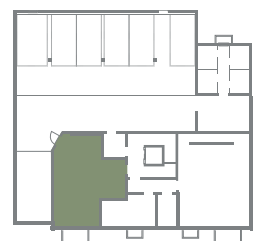
(ABBILDUNG AUF VORHERIGER SEITE)

Garderobe	5,29 m ²
WC	2,22 m ²
Arbeit	12,88 m ²
Kinderbad	3,90 m ²
Kind	18,76 m ²
Bad	6,67 m ²
Schlafen	24,35 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	47,54 m ²
Terrasse 1	28,34 m ²
Terrasse 2	13,74 m ²

*Hobbyräume, Balkone und Terrassen werden anteilig zu 50% in der Gesamtfläche berücksichtigt.
Kellerräume werden in die Wohnflächenberechnung nicht mit einbezogen.



Maßstab 1 : 100



WOHNUNG 3

/ 1. Obergeschoss

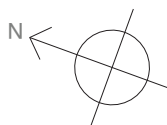


2-Zimmer Wohnung

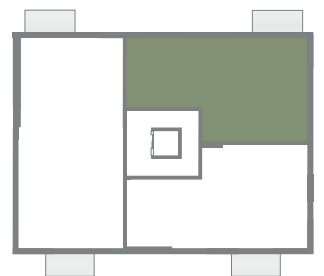
74,50 m²

Garderobe	6,38 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	41,45 m ²
WC	2,69 m ²
Schlafen	15,88 m ²
Bad	5,60 m ²
Balkon	4,99 m ²

*Hobbyräume, Balkone und Terrassen werden anteilig zu 50% in der Gesamtfläche berücksichtigt.
Kellerräume werden in die Wohnflächenberechnung nicht mit einbezogen.

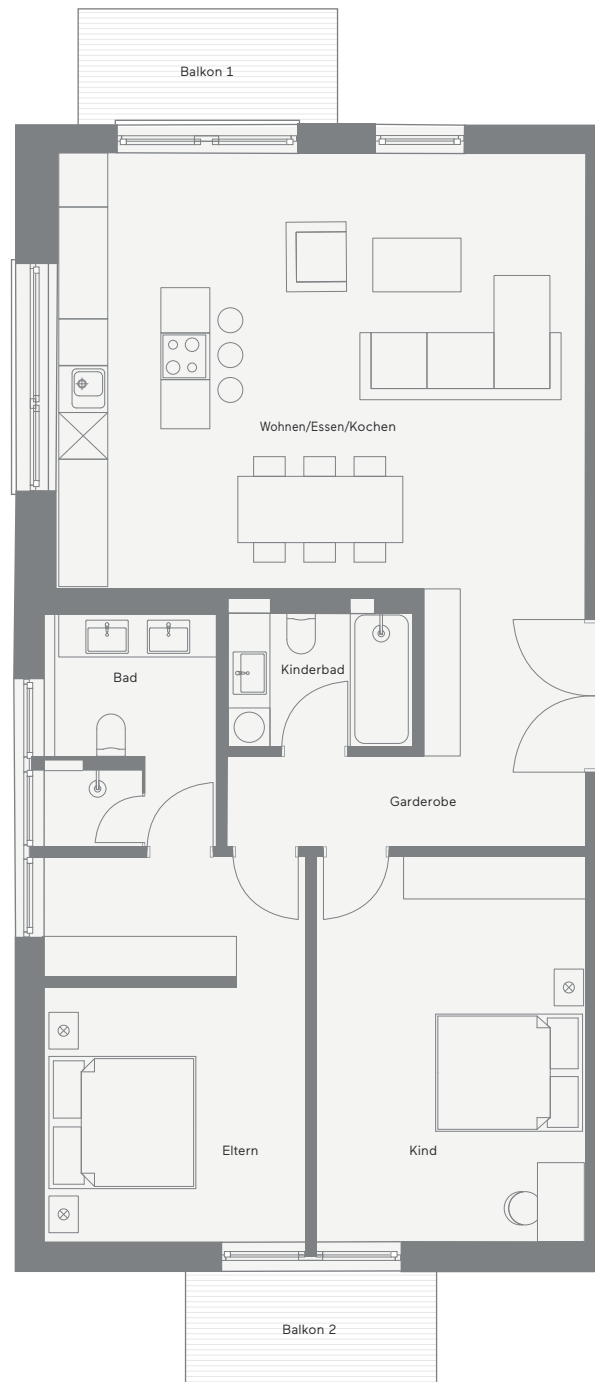


Maßstab 1 : 100



WOHNUNG 4

/ 1. Obergeschoss

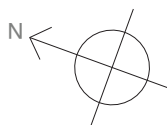


3-Zimmer Wohnung

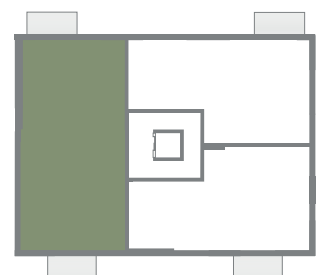
101,29 m²

Garderobe	10,39 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	40,04 m ²
Kind	18,01 m ²
Eltern	17,03 m ²
Bad	6,64 m ²
Kinderbad	4,22 m ²
Balkon 1	4,99 m ²
Balkon 2	4,93 m ²

*Hobbyräume, Balkone und Terrassen werden anteilig zu 50% in der Gesamtfläche berücksichtigt.
Kellerräume werden in die Wohnflächenberechnung nicht mit einbezogen.



Maßstab 1 : 100



WOHNUNG 5

/ 1. Obergeschoss

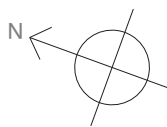


2-Zimmer Wohnung

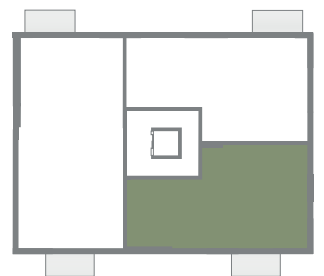
73,97 m²

Garderobe	6,20 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	41,47 m ²
WC	2,51 m ²
Schlafen	15,72 m ²
Bad	5,60 m ²
Balkon	4,93 m ²

*Hobbyräume, Balkone und Terrassen werden anteilig zu 50% in der Gesamtfläche berücksichtigt.
Kellerräume werden in die Wohnflächenberechnung nicht mit einbezogen.

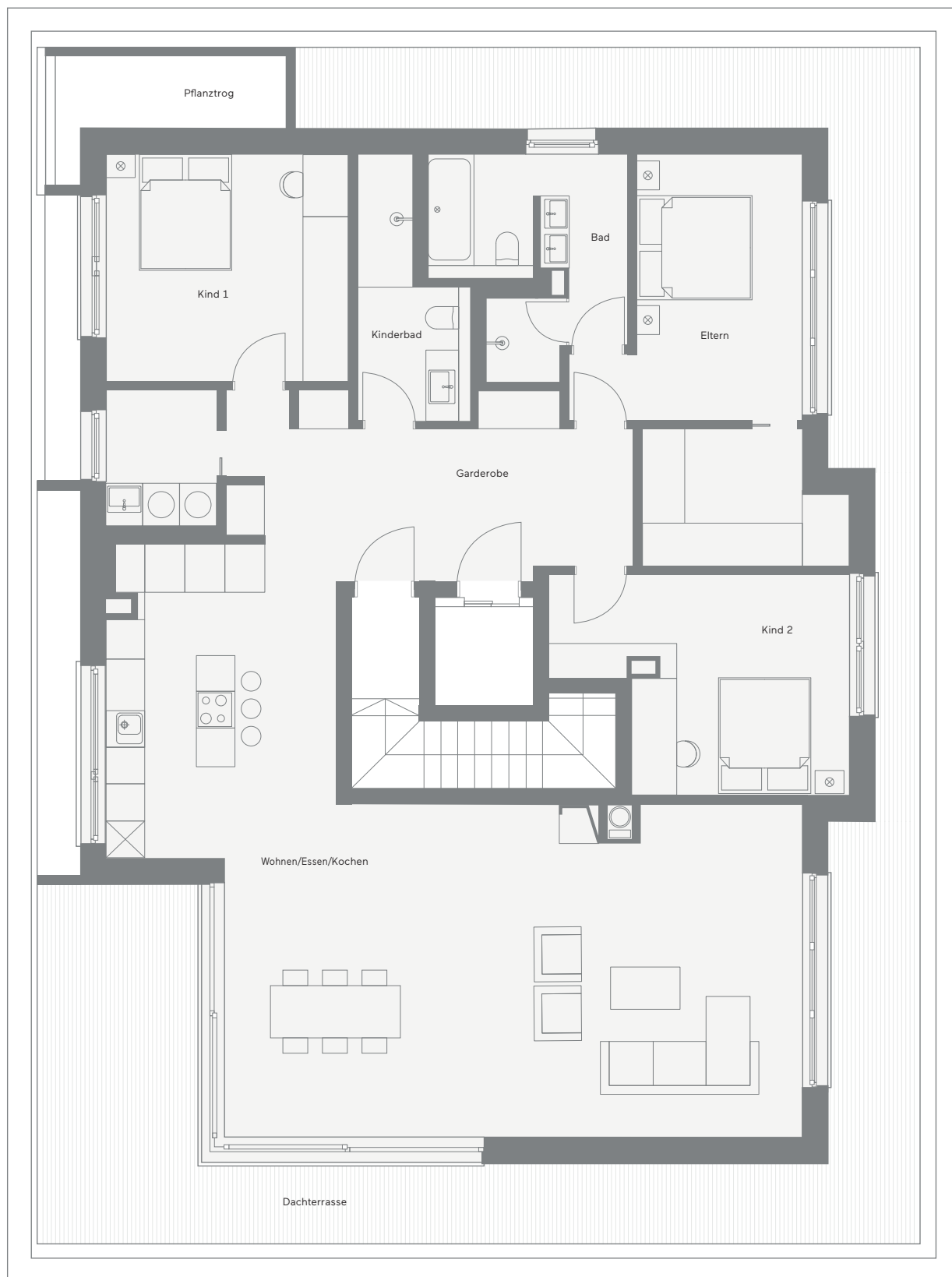


Maßstab 1 : 100



WOHNUNG 6

/ Dachgeschoss

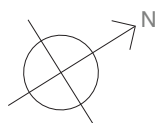


4-Zimmer Wohnung

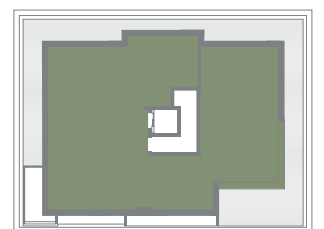
197,10 m²

Garderobe	24,08 m ²
Waschküche	4,22 m ²
Kind 1	15,53 m ²
Kinderbad	6,25 m ²
Eltern	21,23 m ²
Bad	9,69 m ²
Kind 2	15,77 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	66,35 m ²
Dachterrasse	67,96 m ²

*Hobbyräume, Balkone und Terrassen werden anteilig zu 50% in der Gesamtfläche berücksichtigt.
Kellerräume werden in die Wohnflächenberechnung nicht mit einbezogen.

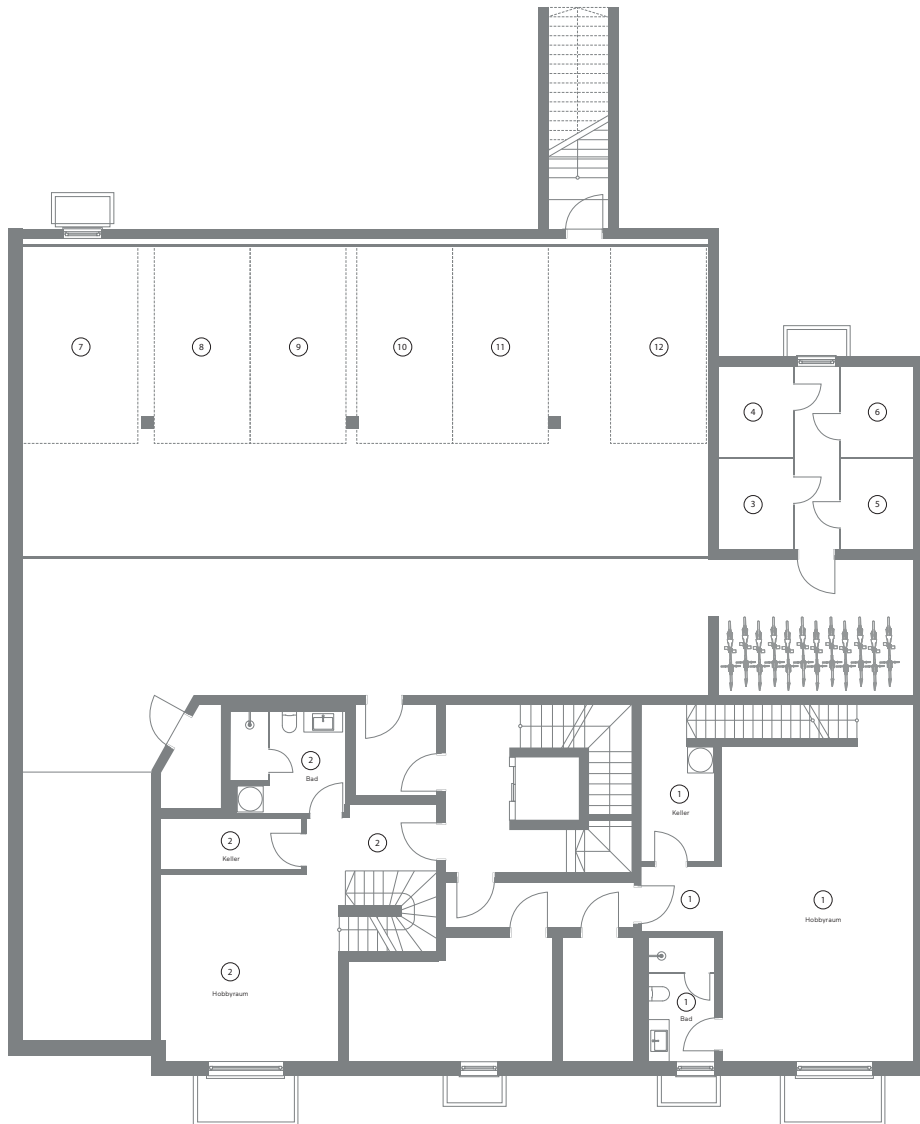


Maßstab 1 : 100

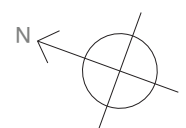


KELLERRÄUME

/ Untergeschoss



*Hobbyräume, Balkone und Terrassen werden anteilig zu 50% in der Gesamtfläche berücksichtigt.
Kellerräume werden in die Wohnflächenberechnung nicht mit einbezogen.



Maßstab 1 : 150



ARCHITEKTEN

78



Pott Architekten: Qualität seit 1992

Pott Architekten Ingenieure ist ein renommiertes Architekturbüro in München, das von Dipl.-Ing. (FH) Sven Pott gegründet wurde. Seit 1992 stehen wir für höchste Qualität und Exzellenz im Bereich Architektur und Ingenieurwesen.

Unser Büro arbeitet im hochklassigen Segment, in dem nicht nur das Konzept, sondern auch das Endergebnis höchsten Ansprüchen gerecht werden muss.

Sven Pott, geboren 1965 und Absolvent der FH München, leitet das Büro mit einer klaren Philosophie: „Ob das Erscheinungsbild eines Gebäudes modern oder klassisch ist, ist für uns kein Qualitätskriterium für gute Architektur. Wir verstehen uns nicht als selbstverliebte Gestalter, sondern setzen die Bauherrenwünsche in unseren Entwürfen und Ausführungsplanungen konsequent um.“

Mit besonderer Expertise in den Bereichen Wohnbau, Hotels und Bürogebäude zeichnen wir uns durch eine präzise Planung und eine sorgfältige Umsetzung aus.

Unser Ziel ist es, die individuellen Vorstellungen unserer Bauherren in anspruchsvolle und nachhaltige Architektur zu verwandeln. Dabei legen wir großen Wert darauf, dass jedes Projekt in seiner Individualität erstrahlt und höchste architektonische und technische Standards erfüllt.

KONTAKT/ IMPRESSUM

80

EIN PROJEKT VON

PATRONO Projektgesellschaft mbH

Nördliche Münchner Straße 16
82031 Grünwald

T + 49 89 63859037
kontakt@patronoprojekt.de

ANGABENVORBEHALT

Bei allen Darstellungen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen. Wand-Gestaltungen, Ausstattungen und Möbel, Kucheneinbauten und sonstige abgebildete Einbauten und Einrichtungsgegenstände stellen beispielhafte Gestaltungsvorschläge dar und sind nicht Bestandteil des Angebots. Wohnflächen, Grundrisse und Ausstattung sind beispielhaft und unverbindlich. Sie geben den Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Exposés wieder. Spätere Änderungen und Ergänzungen bleiben vorbehalten. Die abgebildeten Wohnungen enthalten Gegenstände und Ausstattungen die vom Bauträger nicht geschuldet sind. Die zeichnerische Darstellung der Perspektiven, Fassaden und Renderings sowie deren Farbgestaltung geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich bzw. stellen keine zugesicherte Eigenschaft dar. Gleiches gilt für die Fassaden- und Dachgestaltung. Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um künstlerische Darstellungen, die nicht die zukünftige Realität zeigen. Produktdarstellungen sind unverbindlich. Alle Maßangaben sind Circa-Maße und sind den digitalen Planungen entnommen. Die enthaltenen Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Es wird keine Haftung oder Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés übernommen. Die Ausführungen und Darstellungen dieses Exposés stellen keine Zusage oder Zusicherung von bestimmten Eigenschaften oder einer bestimmten Beschaffenheit der angebotenen Kaufgegenstände dar. Das vorliegende Exposé ist nicht Teil der Baubeschreibung oder der notariellen Kaufverträge. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen sowie alle Unterlagen, die Bestandteil des notariellen Kaufvertrages werden, insbesondere die Baubeschreibung und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne.

