



## 81243 München

# THE FOUR | Modernes Stadthaus mit Westausrichtung: Energieeffizienz trifft auf Architektur #2



**148,2 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**131,25 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**5**  
Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Tassilo Köhler  
Tel.: +49 89 230 69 62-15  
[tk@hegerich-immobilien.de](mailto:tk@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 148,2 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche          | 193 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfläche   | 131,25 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5                     |
| Badezimmer          | 3                     |
| Balkone / Terrassen | 1                     |
| Stellplätze         | 1                     |

### Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2025      |
| Zustand | Erstbezug |

### Preise & Kosten

|                     |       |
|---------------------|-------|
| provisionspflichtig | ✓     |
| Aussen-Courtage     | keine |

### Energieausweis

|                |             |
|----------------|-------------|
| Baujahr (Haus) | 2025        |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |

### Allgemeine Infos

|              |         |
|--------------|---------|
| verfügbar ab | Q4 2025 |
|--------------|---------|



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Moderne wärme gedämmte Kunststoff-Fenster in 3-fach-Verglasung
- Einbruchhemmende Alu-Hauseingangstür mit Edelstahlrohr-Stange
- Elektrisch bedienbare Rollläden mit Einzelsteuerung
- Hochwertiges Schalter- und Steckdosenprogramm von GIRA (S55)
- Ästhetische LED Outdoor-Wandstrahler (Up- & Down-Lights)
- Extra abgesicherte Zuleitung für optionale Ladestation
- Holzwangen-Treppe mit Trittstufen und Handlauf in Eiche
- Hochwertiger Zweischicht-Fertigparkett mit Echtholzsockelleiste
- Exklusive Feinsteinzeug-Fliesen
- Glatte, stumpf einschlagende Innentüren
- Exklusive Armaturen von Steinberg in den Sanitärbereichen
- Edle Sanitärkeramik von Villeroy & Boch
- Bodenebene Dusche und frei stehende Badewanne im DG
- Handtuchheizkörper in den OG/DG-Bädern
- Wohngesunde Ziegel-Massivbauweise
- Effiziente und umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Baucontrolling durch TÜV-SÜD



## Beschreibung

ECHTES STATEMENT.  
FÜR MENSCHEN, DIE DAS BESONDERE LIEBEN.

Mit bewusster Zurückhaltung setzt dieses Ensemble ein klares Zeichen. Repräsentative Stadthäuser in zeitloser und einzigartiger Eleganz. Weniger ist mehr. In diesem Fall ist weniger sogar VIEL mehr. Hier wurde neoklassizistische Architektur modern interpretiert. Schnörkellos, geradlinig, edel. „The Four“ überzeugt mit ihrer höchst individuellen Architektur – der perfekten Symbiose aus klarer Formensprache und purer Ästhetik. Das Farbspiel aus weißer, glatter Edelputzfassade und dem filigranen Stuckhighlight strahlt Noblesse und Klarheit aus. Ein markantes Unikat mit eigenem Charakter in einer gewachsenen, urbanen Umgebung.

In unserem zweiten Haus sind Sie perfekt eingebettet und finden im Erdgeschoss den Mittelpunkt des Haushaltes mit einer offenen Wohnküche, die direkt an die über 15 m<sup>2</sup> große Terrasse angrenzt. Auch die Gästetoilette verfügt über Tageslicht und somit zieht sich auch hier das Konzept der hellen Räumen durch.

Über die Treppe mit Holzbelag gelangen Sie in den ersten Stock, der in drei Zimmer aufgeteilt ist, wovon zwei Zimmer auf den Balkon zeigen und auch das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche befindet sich hier.

Im Dachgeschoss des Haus liegt das größte Schlafzimmer mit Blick aus der Gaube gen Westen. Direkt angrenzend befindet sich das Masterbad mit einer freistehenden Badewanne.

Alle Häuser verfügen über ein Untergeschoss, dass sich dank bauseitig wichtiger Vorbereitungen leicht in einen Spa mit einem optionalen WC, ein eigenes Gym oder in ein Kinderparadies verwandeln lässt.

## Lage

Ruhig wohnen und dennoch mitten in der Stadt sein. Pasing ist ein lebhaftes und florierendes Viertel im Münchner Westen. Ob Shopping, Sport, Kultur, Gastronomie oder Natur – hier gibt es einfach alles. Rund um den Pasinger Marienplatz und den Bahnhof erleben Sie trubeliges Stadtleben und gleichzeitig sind Sie in diesem Viertel im Handumdrehen im Grünen.

Die Nähe zur Würm und der weitläufige Stadtpark sind Naherholung pur für die ganze Familie. Hier zu leben bedeutet Wohnkomfort in bester City-Lage mit kurzen Wegen, erstklassiger Anbindung und zahlreichen Freizeitangeboten.

- Katzensprung in die Münchner Innenstadt
- Beste Verkehrsanbindung an die A96 & A8 und Anschluss an den Fernverkehr sowie die Stammstrecke
- Nähe zum weitläufigen Pasinger Stadtpark
- Naturnahe, familiengerechte und ruhige Lage in einem grün eingewachsenen Villenquartier
- Dynamischer und gewachsener Stadtteil z. B. Pasinger Viktualienmarkt

## Sonstige Angaben

Sie erwerben von der RAUMWERK8 ein Grundstück in Bestlagen von München (Pasinger Stadtpark) und schließen mit einem unabhängigen mittelständischen sowie erfahrenen Bauunternehmen einen separaten, notariellen Bau-/Werkvertrag zur schlüsselfertigen Erstellung Ihres Architektenhauses ab.

Profitieren Sie jetzt von maximaler Transparenz und Sicherheit im Kauf- und Werkvertragsmodell mit Festpreisgarantie und Fertigstellungsbürgschaft. Gerne beraten wir Sie vollumfänglich im ersten



Termin zum Ablauf bis zu Ihrem schlüsselfertigen Eigenheim.

Ihr persönlicher Projektleiter, begleitet Sie über den gesamten Projektzeitraum und steht Ihnen für Fragen, Sonderwünsche und alle weiteren Details gerne zur Verfügung. Dies gewährleistet effektive, transparente und strukturierte Abläufe vom Projektstart bis zur Übergabe. Eine individuelle Betreuung mit auf Ihre Bedürfnisse angepasstem Serviceangebot, steht Ihnen exklusiv, als zukünftige Bauherren zur Verfügung.

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).



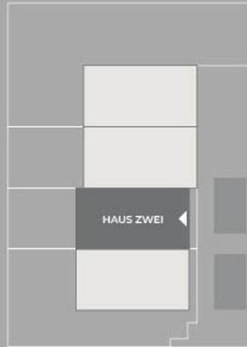






## HAUS ZWEI

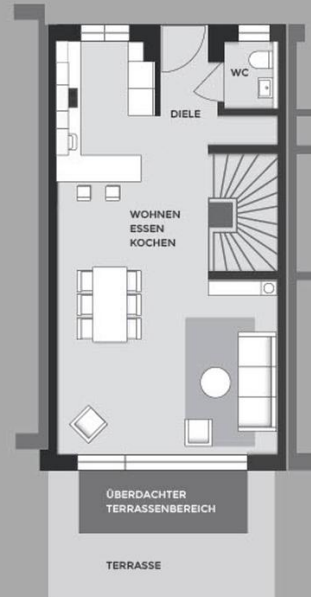
### ERDGESCHOSS



| ERDGESCHOSS      | W/NFL<br>ca. m <sup>2</sup> | WFL<br>ca. m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------|---------------------------|
| WOHNEN/ESSEN     | 31,54                       | 31,54                     |
| KOCHEN           | 8,46                        | 8,46                      |
| DIELE            | 4,59                        | 4,59                      |
| WC               | 2,27                        | 2,27                      |
| TERRASSE         | 16,51                       | 8,26                      |
| <b>EG GESAMT</b> | <b>63,37</b>                | <b>55,12</b>              |

W/NFL = Wohn- und Nutzfläche | WFL = Wohnfläche  
Als Basis für die Flächenberechnung wurden die Ca.-Rohbaumaße herangezogen.  
Hobbyraum, Flur im Keller sowie Terrasse und Balkon werden zu 50% zur Wohnfläche angerechnet.

RAB | 10

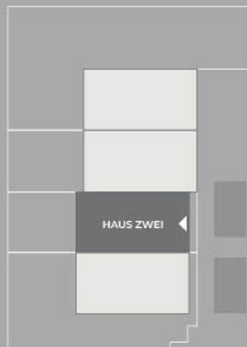


Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschläge sind nicht Bestandteil der Häuser.

RAB | 11

## HAUS ZWEI

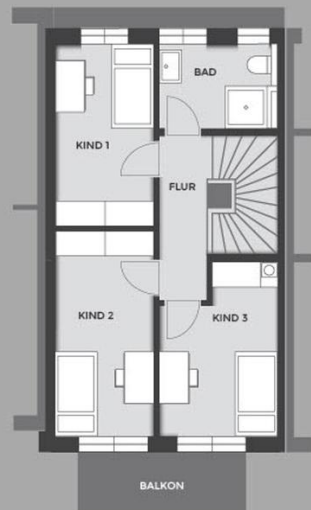
### OBERGESCHOSS



| OBERGESCHOSS     | W/NFL<br>ca. m <sup>2</sup> | WFL<br>ca. m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------|---------------------------|
| KIND 1           | 10,06                       | 10,06                     |
| KIND 2           | 11,56                       | 11,56                     |
| KIND 3           | 11,23                       | 11,23                     |
| BAD              | 5,65                        | 5,65                      |
| FLUR             | 4,33                        | 4,33                      |
| BALKON           | 5,58                        | 2,79                      |
| <b>OG GESAMT</b> | <b>48,41</b>                | <b>45,62</b>              |

W/NFL = Wohn- und Nutzfläche | WFL = Wohnfläche  
Als Basis für die Flächenberechnung wurden die Ca.-Rohbaumaße herangezogen.  
Hobbyraum, Flur im Keller sowie Terrasse und Balkon werden zu 50% zur Wohnfläche angerechnet.

RAB | 12



Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschläge sind nicht Bestandteil der Häuser.

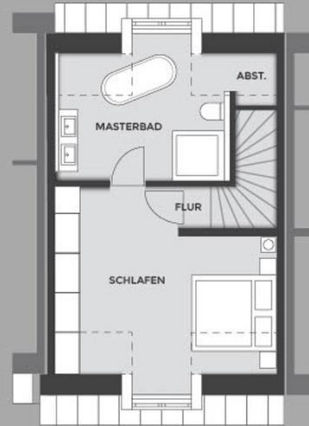
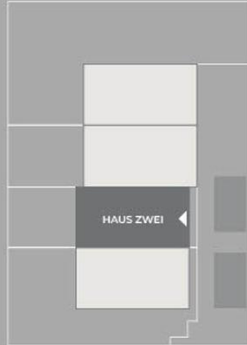
RAB | 13





# HAUS ZWEI

## DACHGESCHOSS



| DACHGESCHOSS     | W/NFL<br>ca. m <sup>2</sup> | WFL<br>ca. m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------------|---------------------------|
| SCHLAFEN         | 21,53                       | 19,60                     |
| FLUR             | 0,67                        | 0,67                      |
| MASTERBAD        | 13,90                       | 12,07                     |
| <b>DG GESAMT</b> | <b>36,10</b>                | <b>32,34</b>              |

W/NFL = Wohn- und Nutzfläche | WFL = Wohnfläche  
Als Basis für die Flächenberechnung wurden die Ca.-Rohbaumaße herangezogen.  
Hobbyraum, Flur im Keller sowie Terrasse und Balkon werden zu 50% zur Wohnfläche angerechnet.

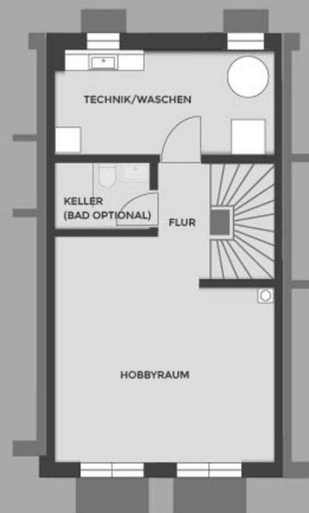
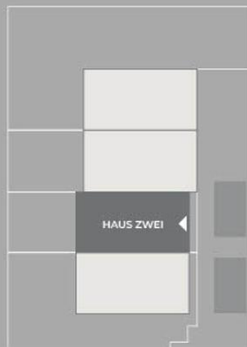
RWB 14

Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschläge sind nicht Bestandteil der Häuser.

RWB 15

# HAUS ZWEI

## KELLERGECHOSS



| KELLERGECHOSS                 | W/NFL<br>ca. m <sup>2</sup> | WFL<br>ca. m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| HOBBYRAUM INKL. FLUR (ZU 50%) | 30,24                       | 15,12                     |
| KELLER (BAD OPTIONAL)         | 3,64                        | -                         |
| TECHNIK/WASCHEN               | 13,22                       | -                         |
| <b>KG GESAMT</b>              | <b>47,10</b>                | <b>15,12</b>              |

W/NFL = Wohn- und Nutzfläche | WFL = Wohnfläche  
Als Basis für die Flächenberechnung wurden die Ca.-Rohbaumaße herangezogen.  
Hobbyraum, Flur im Keller sowie Terrasse und Balkon werden zu 50% zur Wohnfläche angerechnet.

RWB 16

Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschläge sind nicht Bestandteil der Häuser.

RWB 17