81243 München

THE FOUR | Modernes Stadthaus mit Westausrichtung: Energieeffizienz trifft auf Architektur #4

149,86 m²
Wohnfläche

26225 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Tassilo Köhler
Tel.: +49 89 230 69 62-15
tk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149,86 m²
Nutzfläche	195 m²
Grundstücksfläche	26.225 m²
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

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Stellplatzart

Garage	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Moderne wärmegedämmte 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.

Haus Vier begeistert im Erdgeschoss ebenfalls mit einem offenen Raumkonzept, edlem Eichendielenboden und jeder Menge Tageslicht dank bodentiefer Fenster. Hier ist die Küche Zentrum des Hauses und bietet wie auch der Wohn-Ess-Bereich einen einzigartigen Ausblick in den Garten. Das praktische Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.
Über die Holzwangen-Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier finden sich drei Zimmer, sowie das lichtdurchflutete Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und exklusiver Sanitärkeramik.
Ein Rückzugsort für Genießer stellt das Dachgeschoss mit seinem großzügigen Schlafzimmer und dem angrenzenden Masterbad dar. Hier finden Sie einen Ort, um sich vom Alltag zu erholen oder in der freistehenden Badewanne ins Grüne zu blicken.
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.

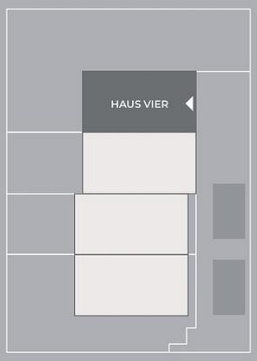
Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

ALLGEMEINFLÄCHE
HAUS VIER
HAUS DREI
HAUS ZWEI
HAUS EINS

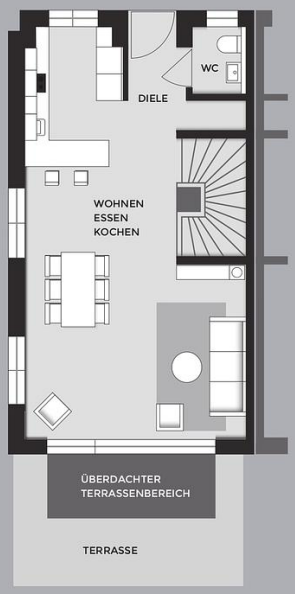
HAUS VIER

ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS	W/NFL ca. m²	WFL ca. m²
WOHNEN/ESSEN	32,04	32,04
KOCHEN	8,33	8,33
DIELE	4,59	4,59
WC	2,27	2,27
TERRASSE	17,98	8,99
EG GESAMT	65,21	56,22

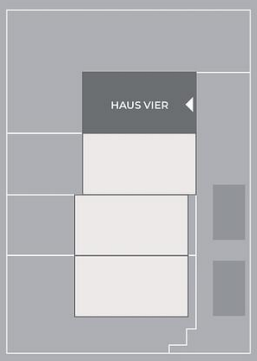
W/NFL = Wohn- und Nutzfläche I WFL = Wohnfläche
Als Basis für die Flächenberechnung wurden die Ca.-Rohbaumaße herangezogen.
Hobbyraum, Flur im Keller sowie Terrasse und Balkon werden zu 50% zur Wohnfläche angerechnet.



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

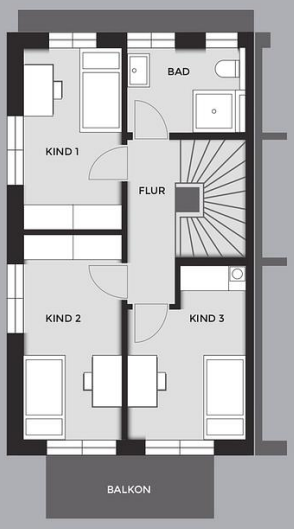
HAUS VIER

OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS	W/NFL ca. m²	WFL ca. m²
KIND 1	10,31	10,31
KIND 2	11,80	11,80
KIND 3	11,23	11,23
BAD	5,65	5,65
FLUR	4,33	4,33
BALKON	5,58	2,79
OG GESAMT	48,90	46,11

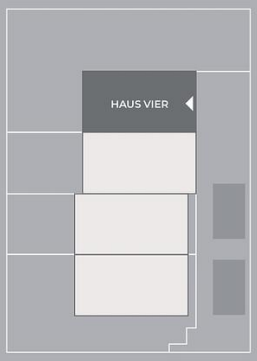
W/NFL = Wohn- und Nutzfläche I WFL = Wohnfläche
Als Basis für die Flächenberechnung wurden die Ca.-Rohbaumaße herangezogen.
Hobbyraum, Flur im Keller sowie Terrasse und Balkon werden zu 50% zur Wohnfläche angerechnet.

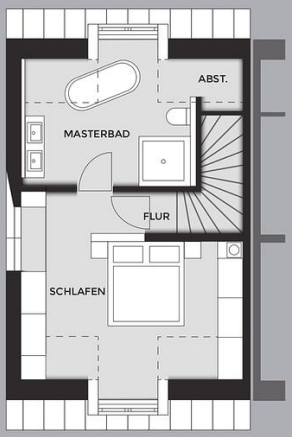


Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
Möblierungsvorschläge sind nicht Bestandteil der Häuser.

HAUS VIER

DACHGESCHOSS





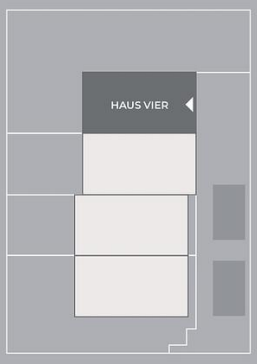
DACHGESCHOSS	W/NFL ca. m²	WFL ca. m²
SCHLAFEN	21,53	19,60
FLUR	0,67	0,67
MASTERBAD	13,90	12,07
DG GESAMT	36,10	32,34

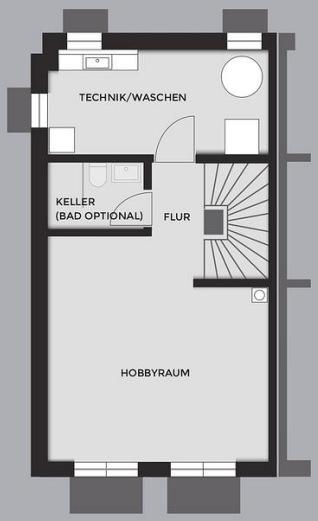
W/NFL = Wohn- und Nutzfläche I WFL = Wohnfläche
Als Basis für die Flächenberechnung wurden die Ca.-Rohbaumaße herangezogen.
Hobbyraum, Flur im Keller sowie Terrasse und Balkon werden zu 50% zur Wohnfläche angerechnet.

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

HAUS VIER

KELLERGESCHOSS





KELLERGESCHOSS	W/NFL ca. m²	WFL ca. m²
HOBBYRAUM INKL. FLUR (ZU 50%)	30,37	15,19
KELLER (BAD OPTIONAL)	3,68	-
TECHNIK/WASCHEN	13,16	-
KG GESAMT	47,21	15,19

W/NFL = Wohn- und Nutzfläche I 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.

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