



# FASAN ARKADEN

Angenehm anders als alles andere!



# FASAN ARKADEN

Angenehm anders als alles andere!



In Obergiesing-Fasangarten baut die F&B Wohnbau eine Immobilie der ganz besonderen Art: Ein Wohn- und Geschäftshaus-Ensemble für Menschen, die größten Wert auf eine hohe, wohnlische Bauqualität legen und sich gleichzeitig die komplette Infrastruktur für den täglichen Bedarf direkt vor der Haustüre wünschen. Insgesamt 38 Wohnungen mit Wohnflächen von 50 bis 152 m<sup>2</sup> sowie 7 einzigartige Terrassen-Maisonetten im Townhouse-Stil mit eigener Dachterrasse werden in 2 Bauabschnitten erstellt. Hinzu kommen 4 Arztpraxen, 1 Hebammenstudio und 10 Läden zur täglichen Nahversorgung, inklusive einer Apotheke.

Die Wohnungen in den FASANARKADEN sind für Menschen ausgelegt, die ein langfristiges Zuhause suchen. So sind alle Wohnungen in den beiden Seitentrakten barrierefrei ausgeführt. Alle Wohneinheiten verfügen zudem über den sogenannten Lebens-Navigator, der gerade Sicherheit auch im hohen Alter bietet.

Die FASANARKADEN werden nach Erbbaurecht mit 96 Jahren Restlaufzeit auf einem 7.283 qm großen Erbpachtgrundstück der evangelischen Kirche erstellt. Erfahren Sie hier und in einem Beratungsgespräch alles über die Vorteile dieser Form des Immobilienkaufs. Sie werden sehen: Es rechnet sich für Sie!



---

# Wohlfühlwohnung oder einzigartige Terrassen-Maisonette?

---

**S**chon jetzt befindet sich in der Minnewitzstraße 29 ein Geschäfts- und Ärztezentrum aus den 1960er Jahren. Dieses wird in zwei Bauabschnitten durch die FASANARKADEN ersetzt. So können Ärzte und Geschäfte gleichsam fließend die neuen, modernen Flächen in den FASANARKADEN beziehen.

Das Ensemble bildet eine U-Form. Im Erdgeschoss befinden sich rundum Arkaden mit zurückversetztem Gewerbe für die tägliche Nahversorgung, bestehend u.a. aus Supermarkt, Drogeriemarkt, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke und Postfiliale.

Darüber befinden sich die Wohnungen. Die beiden Seitentrakte sind dreigeschossig aufgebaut. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss verfügen über einzigartige, tiefe Terrassen, die auf den Arkaden liegen. Die Wohnungen im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss haben jeweils große und kaum einsehbare Privatloggien.

Den Mitteltrakt bilden Terrassen-Maisonetten im Townhouse-Stil. Spektakulär und eine absolute Rarität: Jede der sieben Einheiten verfügt über eine Terrasse im 1. Obergeschoss und eine große Dachterrasse mit Weitblick.

Die FASANARKADEN verfügen über eine Tiefgarage. Für jede Einheit ist ein Einzelstellplatz vorgesehen. Über kurze Wege gelangen Sie stufenfrei zu einem von vier Aufzügen, die Sie barrierefrei zu Ihrer Wohnung bringen. Die Maisonette-Einheiten erreichen Sie bequem über Aufzug und Treppenhaus.

Architektonisch legt die F&B Wohnbau größten Wert auf Ästhetik und ein Wohlfühlambiente. Warme Fassadenfarben, ein Klinkermauerwerk im Arkadenbereich und die hochwertige Biberschwanzeindeckung tragen hierzu bei.

3D-Visualisierung: linker Seitentrakt und Mitteltrakt mit den Terrassen-Maisonetten im Townhouse-Stil



Blick auf den linken Seitentrakt mit den großen Terrassenwohnungen









Rückansicht der Terrassen-Maisonetten mit Zugang im 1. OG

### **DIE TERRASSEN-MAISONETTEN IM TOWNHAUS-STIL**

Ein absolutes Highlight in den FASANARKADEN sind die sieben Maisonette-Wohnungen im Townhouse-Stil mit 123 bis 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über drei Ebenen. Die Wohnungen sitzen auf den Gewerbeeinheiten. Im 1. Stock befindet sich der Wohnbereich mit großer Terrasse. Darüber liegen die Schlafzimmer. Von hier aus gelangen Sie auf die spektakuläre Dachterrasse, teilweise mit Dachatelier. Wenn Sie das Besondere suchen - hier haben Sie es gefunden.

# Erbbaurecht: Das rechnet sich.

**Belastung /m<sup>2</sup> Nutzfläche:** € 2,41 / Monat

**Laufzeit des Erbbaurechts:** 96 Jahre

**Heimfallquote:** 90 % des neutral festgestellten Wertes zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts

Der Kauf nach Erbbau ist eine erstklassige Alternative zum klassischen Immobilienkauf – gerade, wenn die Ausgestaltung für den Käufer so günstig ist wie bei den FASANARKADEN. Denn Sie profitieren von einem deutlich abgezinsten Kaufpreis und zahlen an den Erbbaurechtsgeber, den Evangelisch-Lutherischen Pfründeverband in Bayern, lediglich einen niedrigen Erbbauzins.

Die noch mit 96 Jahren sehr lange Laufzeit gewährleistet eine weit über die eigene Lebenserwartung hinaus gehende Sicherheit. Die sehr hohe Heimfallquote (90%), die durch einen neutralen Gutachter festgestellt wird, stellt sicher, dass der Werterhalt nach Ablauf der Erbbauzeit absolut gewährleistet ist. Gleichzeitig erwerben Sie im klassischen Sinne eine Immobilie, die im Erbbaurechtsgrundbuch gesichert ist und jederzeit belastet werden kann. Ebenso unkompliziert stellt sich der Verkauf dar.

Sprechen Sie mit uns, wenn Sie noch Fragen zum Erbbaurecht haben.

# Die Qualitäten: einfach angenehm anders



## WOHNEN

- 1 7 Terrassen-Maisonetten/Townhouse Stil
- 8 Wohnungen Südtrakt (barrierefrei)
- 9 Wohnungen Nordtrakt (barrierefrei)

## Einzelhandel im EG (Planungsstand 02/2017)

- |   |          |   |            |
|---|----------|---|------------|
| A | Drogerie | G | Apotheke   |
| C | Bäckerei | I | Metzgerei  |
| E | Postshop | H | Supermarkt |
| F | Friseur  |   |            |

In den FASANARKADEN ist jedes Detail durchdacht. Das betrifft gleichermaßen das Gesamtkonzept des Ensembles, die Architektur, die Raumaufteilung, die Verwendung der Materialien sowie die Energieversorgung:

- Ressourcenfreundliches, energiesparendes und kostengünstiges Heizen durch Geothermie-Technik
- Außenmauerwerk aus Ziegel – die natürliche und dauerhafte Wärmedämmung
- Herausragende Fassadenoptik durch Klinkermauerwerk im Erdgeschoss
- Höchste Energieeffizienz und angenehmere Wohnraumtemperatur durch ein innovatives Heiz- und Kühlsystem
- Sicherstellung eines angenehmen Wohnraumklimas
- Smart Home: Intelligente Elektroinstallationen
- Barrierefreie Wohnungen mit Terrasse oder Loggia
- Elegante Biberschwanzdacheindeckung
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung
- Weichwasseranlage

Die Details entnehmen Sie unserer Baubeschreibung.





# Der Fasangarten: ein Viertel im Aufbruch



Die FASANARKADEN liegen in der **Siedlung am Perlacher Forst** in München-Oberginging, am südlichen Stadtrand von München. Die Siedlung entstand ab 1953 auf einer Waldfläche des Perlacher Forsts, um den Wohnraumbedarf der in München stationierten amerikanischen Soldaten zu decken. Dabei wurde wie in den USA üblich auf eine parkähnliche Gestaltung mit einer für unsere Verhältnisse ungewöhnlich luftigen Bebauung mit großen Abstandsflächen und breiten Straßen geachtet. Dieses außergewöhnliche städtebauliche Bild mit dem ursprünglichen Baumbestand des Forsts bestimmt auch heute noch den Charakter des Viertels.

Seit dem Abzug der Amerikaner 1991 erfährt das Viertel eine beispiellose Aufwertung. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: ein grünes Wohnumfeld und die unmittelbare Nähe zum Perlacher Forst, eine sehr gute Infrastruktur und eine sehr günstige Verkehrsanbindung. Die S-Bahnstation Fasangarten ist von den FASANARKADEN ca. 1 km entfernt und kann auch bequem mit dem Bus erreicht werden. So sind Sie von der Haustüre in nur 25 Minuten am Marienplatz.

Mit dem PKW haben Sie über die Tegernseer Landstraße zur Münchener Innenstadt und über die A995 nach Süden eine perfekte Anbindung. Und auch Unterhaching mit seinen Sporteinrichtungen und seinem charmanten Zentrum ist nur 3 km entfernt.

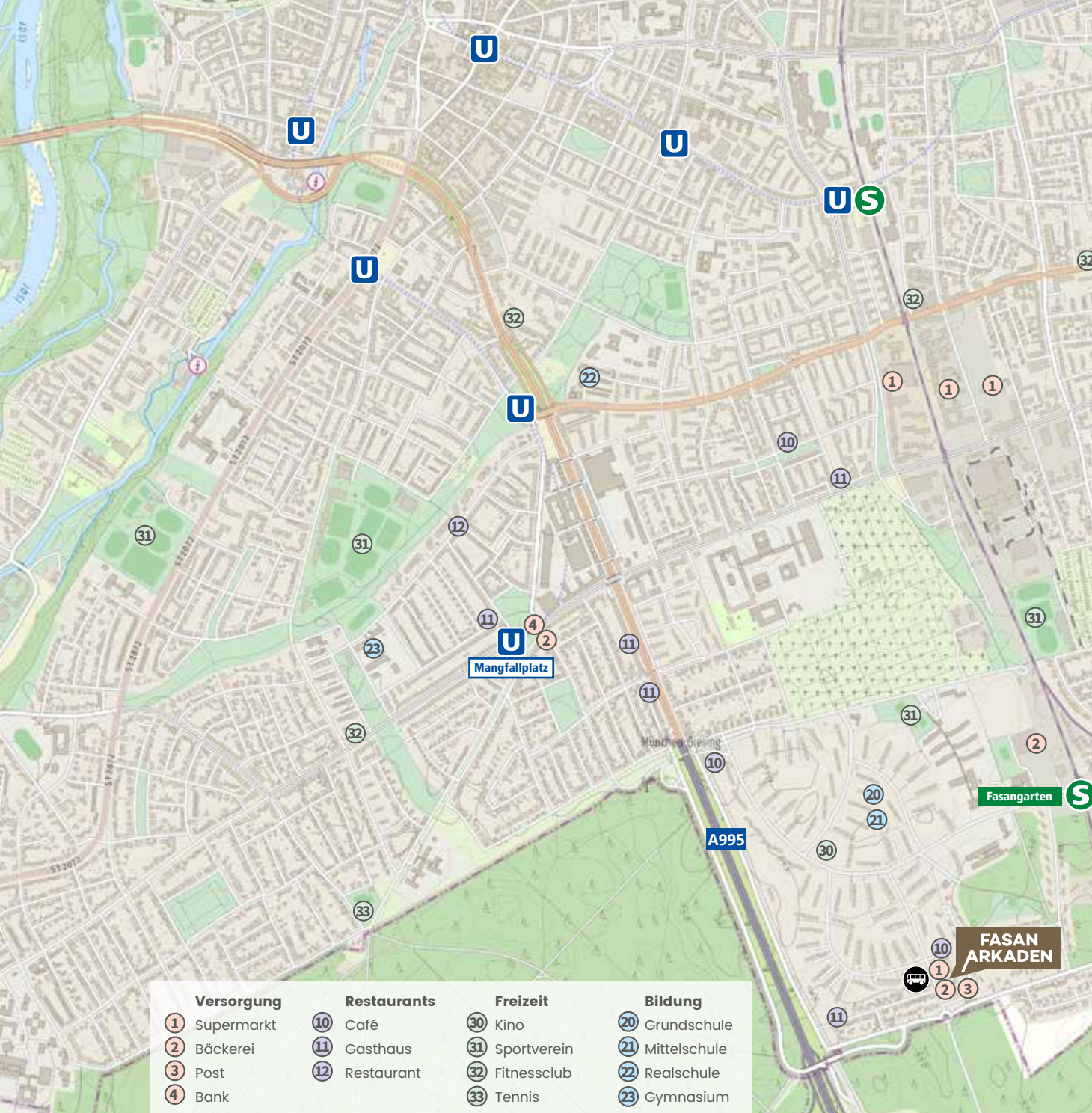


Einrichtungsbeispiele



Innenraumvisualisierung Wohnbereich Terrassenmaisonette (W 214)





3D-Visualisierung FASANARKADEN



Natur pur - im benachbarten Perlacher Forst



Den Abend genießen auf den großen Terrassen (Gestaltungsbeispiel)





WOHNBAU GmbH

# 40 Jahre Erfahrung im Wohnungsbau: Ihre Qualitätsgarantie



**D**ie F&B Wohnbau GmbH ist Projektentwickler und Bauträger mit Sitz in München-Gräfelfing. Unser Fokus liegt auf den dynamischen Immobilienmärkten in München, Berlin und dem Großraum Nürnberg-Erlangen. Dabei konzentrieren wir uns ausschließlich auf gute und sehr gute Lagen mit hohem Wertsteigerungspotential, um Eigentümern und Kapitalanlegern gleichermaßen werthaltige Immobilien anbieten zu können.

Unser Team kann auf über 40 Jahre Erfahrung in der Projektentwicklung zurückblicken. Entsprechend ist unser Anspruch an unsere Immobilien: Wir bauen bewusst qualitativ sehr hochwertig und heben uns in Bezug auf die Verwendung der Baustoffe, eine ressourcenschonende und den Geldbeutel schonende Energieversorgung sowie in Bezug auf die Ausstattung deutlich ab. Darüber hinaus legen wir größten Wert auf gewachsene Partnerschaften und arbeiten vorwiegend mit ortsansässigen Handwerksbetrieben, auf deren Qualität jederzeit Verlass ist.

Neben der Kompetenz unserer technischen Leitung sowie der beteiligten Ingenieure und Handwerksfirmen sichern wir unsere Qualität zum einen durch den Einsatz eines Fachanwalts für Baurecht ab, der den gesamten Bauprozess permanent begleitet und dokumentiert, zum anderen durch einen neutralen vereidigten Sachverständigen, der während der Bauphase mehrere Qualitätsprüfungen durchführt.

Ganz gleich, für welche Lage, welche Art der Immobilie oder für welche Ausstattung Ihr Herz schlägt: Sprechen Sie mit uns.

Weitere Infos: [www.fbwohnbau.de](http://www.fbwohnbau.de)



Erlangen | Weiselstraße



Erlangen | Eltersdorf



Nürnberg | Hartmannstraße



Erlangen | Hindenburgstraße



Nürnberg | Cimbernstraße



#### **HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

Der Inhalt dieses Prospekts entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung (Feb 2017). Änderungen in der Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Dies betrifft auch die Fassade.

Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung. Die Darstellungen der Objektansicht und der Innenräume in dieser Broschüre sind nicht bindend und spiegeln die Gestaltung des Illustrators wider. Gleiches gilt für die verwendeten Fotos, die nur beispielhaft sind. Abgebildete Möbel und Einrichtungsdetails sind nicht Bestandteil des Kaufvertrags. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts wird keine Haftung übernommen.

Fotos: Shutterstock

3D: FIX VISUALS, München

Gestaltung: CONNECTING.ART GbR, München



Geschäftssitz: Freihamer Straße 4b | 82166 Gräfelfing

Tel. 0049 (0)89 219 09 00 24

E-Mail [info@fbwohnbau.de](mailto:info@fbwohnbau.de)

Web [www.fbwohnbau.de](http://www.fbwohnbau.de)