



SALITER 24

GAUTING

Ein Projekt von

F. Schwingenstein & Söhne Immobilien GmbH



SALITER 24

GAUTING



EIN PROJEKT VON

F. Schwingenstein & Söhne Immobilien GmbH

SALITER 24

Design, Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sind die Kernpunkte, mit denen die F. Schwingenstein & Söhne Immobilien GmbH ihren eigenen Anspruch an moderne Architektur definiert. Die Gestaltung des privaten und öffentlichen Raumes ist gleichermaßen Chance wie Verpflichtung, der wir als Bauträger in besonderem Maße verantwortungsvoll gegenübertreten. Hierbei bilden Nutzungskonzept, bauphysikalische Qualität, nachhaltiges Ressourcenmanagement und architektonische Diktion den Rahmen für einen gestalterischen und gesellschaftlichen Dialog mit dem Kontext.

Das SALITER 24 ist in seiner Planung und Konzeption beispielhaft für integrative Zusammenarbeit der beteiligten Fachdisziplinen. Urbane Prägung, Wirtschafts- und Gesellschaftsstruktur, architektonischer sowie materieller Qualitätsanspruch und modernes Energiemanagement definieren und gestalten nicht nur zeitgemäßen Wohn- und Geschäftsraum, sie prägen auch den öffentlichen Raum.

Da Immobilien in der Regel „Betriebszeiten“ von mehreren Jahrzehnten haben, sind Materialität und Verarbeitung entscheidende Faktoren, um die Unterhalts- und Instandsetzungskosten langfristig gering zu halten. Der Grundsatz eines jeden Bauvorhabens ist daher ein ganzheitliches architektonisches Konzept, das die Anforderungen des individuellen Projekts umfassend aufgreift und umsetzt.

Die Verwendung hochwertiger Materialien ist dabei kein Selbstzweck, sondern vielmehr die Grundlage ökologischer und ökonomischer Architektur. Optimierte Bau- und Betriebskosten, ein modernes Energiemanagement und eine langfristige Umweltverträglichkeit sind die zentralen wirtschaftlichen Elemente, auf die wir im Sinne unserer Kunden besonderen Wert legen.

Dipl.-Ing. Martin Schwingenstein
Geschäftsführer

WOHNEN IST AUSDRUCK VON STIL UND LEBENSQUALITÄT.

Gebäudedaten

- Grundstücksfläche:
1159m²
- Wohnfläche gesamt:
ca. 820m²
- Gewerbefläche:
ca. 132m²
- 9 Wohneinheiten
1 Gewerbeeinheit
- 14 TG-Stellplätze
3 oberirdische Stellplätze

Der Kauf einer eigenen Wohnung ist oftmals ein lang geplanter Lebenstraum. Denn hier investiert man nicht nur in eine langfristige Kapitalanlage, sondern vor allem in Lebensqualität. Deshalb muss ein Zuhause eine ganze Reihe von Eigenschaften erfüllen, um den unterschiedlichsten Ansprüchen gerecht zu werden: die Möglichkeit einer flexiblen Raumgestaltung, individuelle Anforderung an Design und Ausstattung, langfristige Funktionalität für jede Lebenslage und zu guter letzt eine vielseitige Lage, die kurze Wege im Alltag und schnelle Erholung in der Freizeit ermöglicht.

Die Ein- bis Fünf-Zimmerwohnungen im SALITER 24 vereinen all das und überzeugen mit einer nachhaltigen Bauweise, einer ansprechenden Architektur und gut durchdachten Grundrissen in bester Lage in Gauting.



München

Kulturstadt und Business-metropole: die bayerische Landeshauptstadt hat nicht umsonst die höchste Lebensqualität in Deutschland.



Starnberger See

Segeln, Baden, Radfahren: Der Starnberger See ist ein beliebtes Ausflugsziel und wichtiges Erholungsgebiet im Großraum München.



ZWISCHEN STADT UND NATUR

Rund 40 Kilometer südwestlich von München liegt die Gemeinde Gauting im idyllischen Würmtal, umgeben von Wiesen, Wäldern und Seen. Mit seinen über 20.000 Einwohnern ist Gauting nach der Stadt Starnberg die größte Gemeinde im Landkreis Starnberg und ist durch seine attraktive Lage im Fünf-Seen-Land ein beliebter Wohnort im Großraum München. Die optimale Anbindung, eine vielseitige Infrastruktur und ein großes Freizeit- und Erholungsangebot ermöglichen naturnahes Wohnen mit allen Annehmlichkeiten eines Vorortes von München.

Eine optimale Verkehrsanbindung ist in Gauting garantiert: Die Innenstadt von München erreicht man mit der S-Bahn in ca. 30 Minuten, die Autobahnen A96 München-Lindau und A95 München-Garmisch und der Autobahnring A99 sind in wenigen Autominuten erreichbar. Der Münchner Flughafen ist nur ca. 40 Minuten entfernt.

Einkaufen



ca. 150m

Kulturzentrum



ca. 500m

Schlosspark



ca. 900m

ca. 400m

ca. 900m



Sommerbad



Bahnhof

Fünf-Seen-Land

Zuhause wo andere Urlaub machen: Zwischen Bergen und Seen, inmitten weitläufiger Wiesen und unbelassener Natur, zeigt sich Bayern von seiner schönsten Seite.



Reismühle Gauting

Rund um die historische Reismühle hat sich eine lebhaftes Künstlerszene entwickelt, die die kulturelle Vielfalt der Gemeinde belebt.



DAS SCHÖNE LEBEN GENIEßEN.

Ein wesentlicher Bestandteil der hohen Lebensqualität in Gauting ist die Balance aus urbaner Vielfalt und ländlicher Ruhe. Die Wege sind so kurz wie im Stadtleben – Supermarkt, Apotheke, Bäcker oder Metzger sind fußläufig erreichbar. Hinzu kommen kleine Läden und Geschäfte, die von Kleidung über Dekoartikel bis hin zu Schmuck oder Büchern alles anbieten. Ein umfassendes Betreuungs- und Bildungsangebot ist hier ebenso selbstverständlich wie zahlreiche Restaurants, Cafes und Bars. Trotzdem ist man in wenigen Schritten mitten in der Natur: zahlreiche Naherholungsgebiete wie das Grubmühler Feld sind gleich um die Ecke, in weniger als 60 Minuten ist man mitten in den Bergen und in jede Himmelsrichtung erstrecken sich die schönsten Fahrrad- und Wanderwege. Ein behütetes Zuhause für Familien und ein Traum für alle Kletterer, Skifahrer, Naturliebhaber und Wassersportler. Schön, wenn man sich nicht zwischen Stadt und Natur entscheiden muss.

Als älteste Gemeinde im Würmtal war Gauting bereits in der Römerzeit ein wichtiger Siedlungspunkt. An vielen Stellen ist die bedeutsame Vergangenheit auch heute noch spürbar. Zum Beispiel in der historischen Reismühle: der Überlieferung nach wurde Karl der Große hier einst geboren. Mittlerweile hat sich rund um das Mühlengelände eine lebhaftes Künstlerszene entwickelt, die die kulturelle Vielfalt der Gemeinde belebt.





ARCHITEKTUR, DIE AKZENTE SETZT.

Traditionelle Architektur, modern interpretiert: klassische Elemente, wie zum Beispiel das Satteldach, werden mit unterschiedlichen Materialien, wechselnden Fensterformaten und einem innovativen Baukörper kombiniert. Die beiden dreistöckigen Wohngebäude fügen sich über das gemeinsame Treppenhaus zu einer Einheit zusammen.

Prägendes Merkmal sind die farblich abgesetzten Satteldächer, die die beiden kubistischen Baukörper umrahmen, indem sie sich seitlich über die Fassade erstrecken. Gemeinsam mit den markanten Vor- und Rücksprüngen verleihen sie dem Objekt eine aussergewöhnliche Formensprache, die hervorsticht und sich dennoch harmonisch in die Umgebung einfügt.



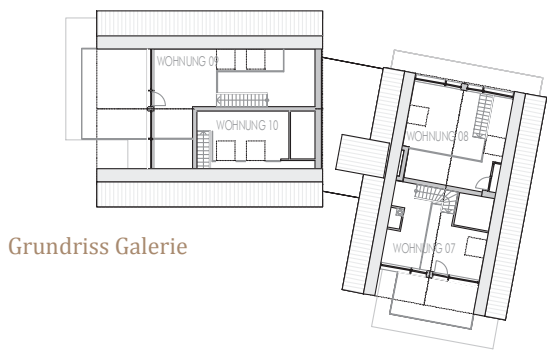
Blick vom Balkon Wohnung 07

DAS MEHR AN WOHNRAUM.

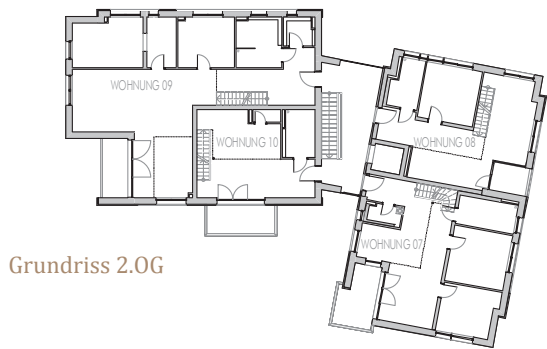
Der Blick ins Grüne gehört bei SALITER 24 zur täglichen Wohnkulisse: Privatgärten, Dachterrassen und Balkone erweitern den Wohnraum nach draussen und eröffnen einen Blick in die aufwendig angelegte Gartenanlage.

Hier kann man auch außerhalb der eigenen Vier Wände maximalen Freiraum genießen: Der, von einer Landschaftsarchitektin modern gestaltete Garten, wird von beiden Gebäudeteilen umrahmt und schafft einen ruhigen und sonnigen Treffpunkt für die Bewohner. Neben den sichtgeschützten Privatgärten, gibt es hier auch großzügige Gemeinschaftsbereiche, in denen alle Bewohner das Privileg eines Gartens genießen können.

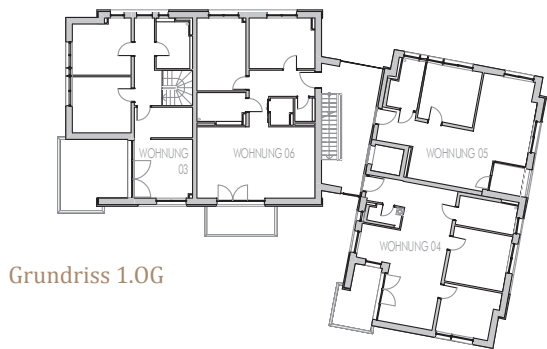




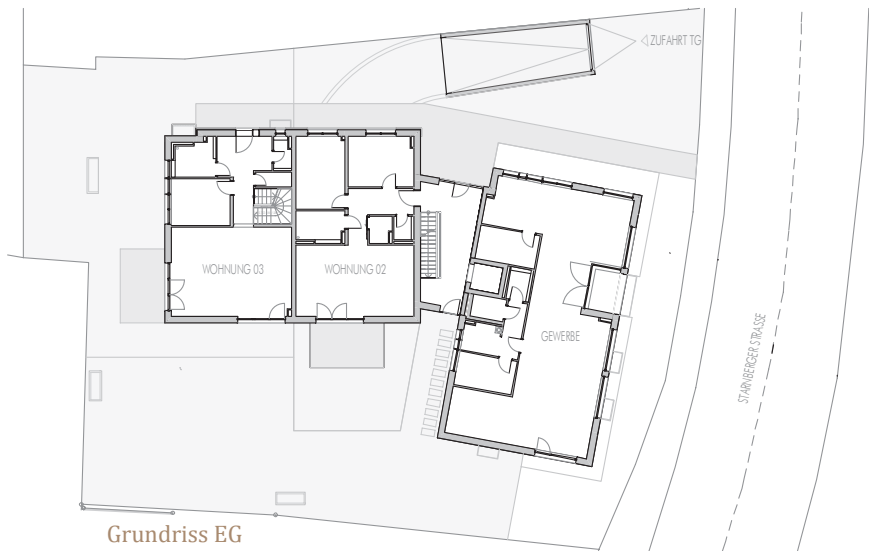
Grundriss Galerie



Grundriss 2.OG



Grundriss 1.OG



Grundriss EG

WOHNEN IN SEINER SCHÖNSTEN FORM.

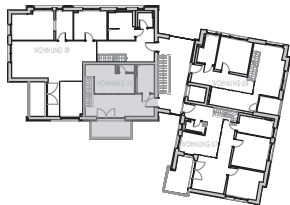
Durchdachte Grundrisse, eine helle Wohnatmosphäre und eine großzügige Raumaufteilung sind die modernen Wohnansprüche an einen hochwertigen Lebensstil. Deswegen wurde jede Wohnung im SALITER 24 mit großer Sorgfalt geplant: die konsequente Ausrichtung nach mindestens zwei Himmelsrichtungen verspricht in allen Wohnungen einen optimalen Lichteinfall. Die großteils bodentiefen Fenster schaffen einen sanften Übergang zwischen drinnen und draußen und richten den Blick in die begrünte Gartenanlage.

Egal, ob Maisonettewohnung mit Privatgarten, Galeriewohnung mit exklusiver Dachterrasse, großzügige Etagenwohnung oder modernes Loft-Apartment, auf 55 bis 164 m² findet hier jeder sein perfektes Zuhause.

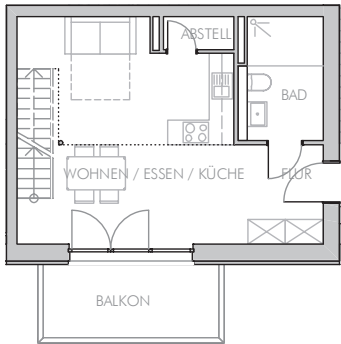
Anzahl
1

Wohnfläche
ca. 56 m²

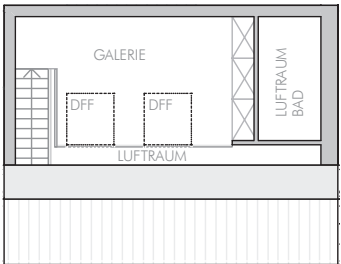
Zimmer
1



Lage im Objekt // 2.OG und Galerie



Wohnung 10
Grundriss 2.OG



Wohnung 10
Grundriss Galerie

Apartment: VIELFÄLTIG & KOMPAKT.

Freiraum hat nichts mit der Größe zu tun – Wohlfühlen nichts mit der Anzahl der Zimmer. Durch eine gut durchdachte Raumaufteilung findet man auch auf wenigen Quadratmetern ein großzügiges Zuhause. Zusätzlicher Wohnraum entsteht durch eine offene Galerie, die eine Einteilung in private und öffentliche Bereiche erlaubt, ohne dabei an Offenheit und Weite zu verlieren. Rückzugsorte wie Schlaf- und Ankleidezimmer, finden auf der Galerie-Ebene ihren blickgeschützten Platz. Der offene Wohn- und Essbereich im zweiten Obergeschoss orientiert sich zur bodentiefen Fensterfront, die zu jeder Tageszeit für eine optimale Belichtung sorgt. Der direkt angrenzende Balkon überzeugt mit seiner optimalen Ausrichtung nach Südwesten – von morgens bis abends wohnt man hier auf der Sonnenseite.

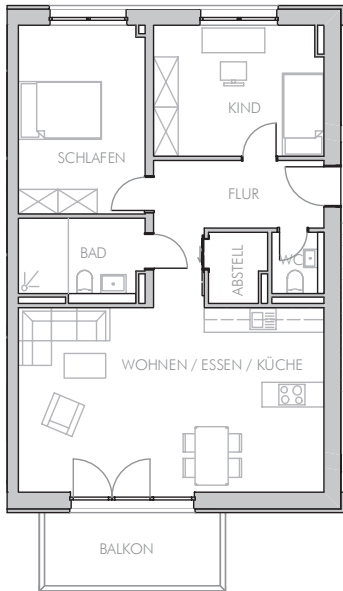
Anzahl
4

Wohnfläche
ca. 59 - 85 m²

Zimmer
2 - 3



Lage im Objekt // EG oder 1.OG



Beispiel Wohnung 06
Grundriss 1.OG

Mehrzimmer-Wohnung: KLASSISCH UND DURCHDACHT.

Herzstück der hellen Zwei- bis Drei- Zimmerwohnun- gen ist der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche. Die Fenstertüren zu den Balkonen, Loggien oder Privatgärten durchfluten den Wohnbereich mit natürli- chem Licht und schaffen so eine besonders angenehme Wohnatmosphäre, die den Innenraum optisch nach aus- sen erweitert. Über die zentral gelegene Diele sind die weiteren Wohnräume schnell zu erreichen. An den frei- stehenden Wänden und Nischen können Schränke platz- sparend untergebracht werden. Die stilvoll gestalteten Badezimmer mit bodengleicher Dusche sind mit hoch- wertigen Markenfabrikaten ausgestattet und bringen ein wohltuendes Stück Luxus in den Alltag.

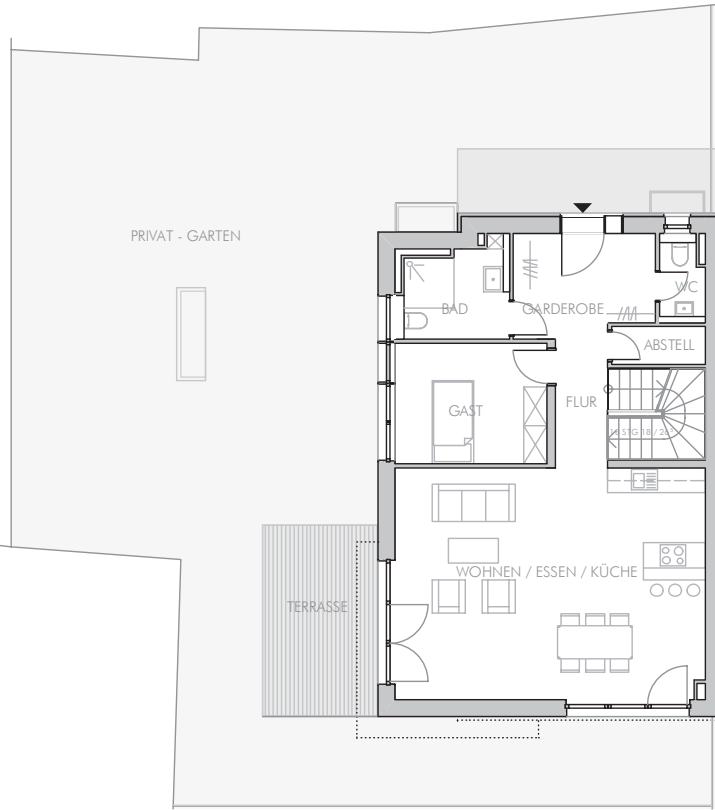
Anzahl
1

Wohnfläche
ca. 164m²

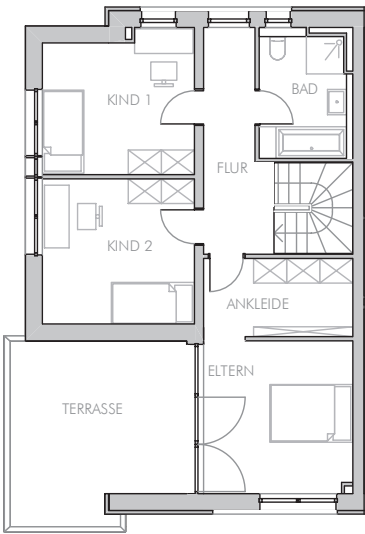
Zimmer
5



Lage im Objekt // EG und 1.OG



Wohnung 03
Grundriss EG



Wohnung 03
Grundriss 1.OG

Maisonette-Wohnung: GROSSZÜGIG UND FLEXIBEL.

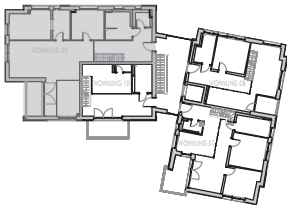
Das eigene Zuhause ist kein Ort für Kompromisse: die dreiseitig belichtete Fünf-Zimmer-Wohnung passt sich deshalb den unterschiedlichsten Lebensformen an und bietet einen exklusiven Wohnkomfort auf zwei Ebenen. Die untere Wohnebene befindet sich im Erdgeschoss und ist von allen Seiten von einer privat nutzbaren Grünflächen umgeben. Mittelpunkt ist das großzügige Wohnloft mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Auf einer Fläche von etwa 42 m² gehen Küche, Wohn- und Essbereich fließend ineinander über und schaffen einen großzügigen und doch klar gegliederten Raum. Mit einem Gästezimmer, einem zweiten Badezimmer und einer zusätzlichen Gästetoilette ist für Freunde und Familie hier immer ein Platz frei.

Auf der oberen Ebene befinden sich das Master-Schlafzimmer mit begehbare Ankleide, zwei gleich geschnittene Kinderzimmer und ein natürlich belichtetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Ein weiteres Merkmal dieser Wohnung ist der exklusive Zugang zu den privaten Kellerräumen und der hauseigenen Tiefgarage.

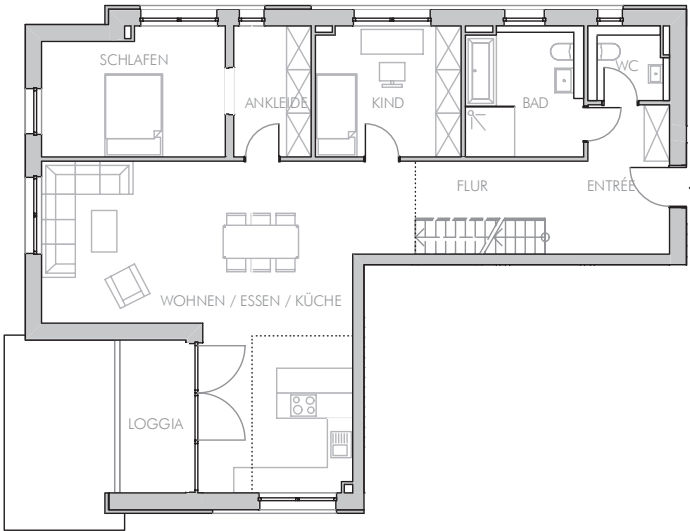
Anzahl
3

Wohnfläche
ca. 73 - 136 m²

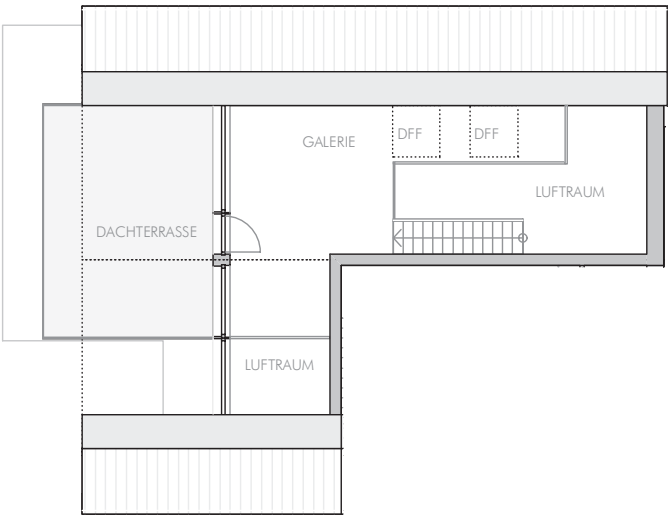
Zimmer
2 - 3



Lage im Objekt // 2.OG und Galerie



Beispiel Wohnung 09
Grundriss 2.OG



Beispiel Wohnung 09
Grundriss Galerie

Galerie-Wohnung: MODERN UND INDIVIDUELL.

Hohe Decken, fließende Übergänge, eine gut durchdachte Raumaufteilung und auch teils exklusive Dachterrassen machen die modernen Galeriewohnungen zu einem stilvollen Zuhause für alle, die das Besondere suchen. Durch die offenen Galerien entsteht ein Wohngefühl, das zugleich von Gemütlichkeit als auch von Weite und Offenheit geprägt ist. Highlight sind die von 11 m² bis 18 m² großen Dachterrassen, auf denen man einen herrlichen Blick über Gauting und seine Natur genießen kann. Für noch mehr Freiraum gibt es auf der unteren Ebene zusätzlich einen Balkon oder eine Loggia. Zusammen mit einem Ankleidezimmer, einer Gästetoilette und dem natürlich belichteten Badezimmer sind die Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen auf jeder Ebene der Ausdruck eines anspruchsvollen Lebensstils.



STILVOLL IM DESIGN. PERFEKT IN DER AUSFÜHRUNG.

Allgemein:

- Mittlere Raumhöhe ca. 2,50 m
- Fenster mit Dreifach-Wärmeschutz-Isolierverglasung
- Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnbereichen
- KfW 70 - Energiestandard

Badezimmer:

- Sanitäre Einrichtung von hochwertigen Markenherstellern
- Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet.
- Hochwertige Fliesenbeläge
- Wandfliesen auf Höhe von ca. 2,10 m im Duschbereich und ca. 1,20 m im Bereich der Sanitärgegenstände

Stellplatz:

- hauseigene Tiefgarage mit barrierefreiem Zugang
- mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit





MODERNE ARCHITEKTUR IM TEAM.

Von der ersten Idee bis zu dem realisierten Gebäude, steht hinter dem Projekt SALITER 24 ein Team der plan X architekten GmbH aus Herrsching.

Design und Qualität entstehen aus der kreativen und konstruktiven Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten. Durch das Know-How, die Stärken und die Erfahrung der einzelnen Teammitglieder wurde hier der Entwurf eines zeitgemäßen und eleganten Gebäudes entwickelt, das sich in die Umgebung einfügt. Bei der Planung steht das Ziel der bestmöglichen Wohnqualität unter Berücksichtigung der Umgebung als wirtschaftliche, soziale und gestalterische Basis, sowie die zeitgemäße Umsetzung im Vordergrund. Die Wohnungen des SALITER 24 sind individuell und anspruchsvoll gestaltet und bieten eine sehr exklusive Wohnatmosphäre.



Ein Projekt von

F. Schwingenstein & Söhne Immobilien GmbH

Planung

plan X architekten GmbH
Gewerbestraße 72
82211 Herrsching

Angabenvorbehalt

Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Darstellungen, Perspektiven, Außengestaltungen sowie deren Farbgestaltung und (Produkt-) Abbildungen sind nur unverbindliche Vorschläge des Illustrators. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Freiflächengestaltungsplan und die dem Kaufvertrag beigelegten Pläne. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Dargestellte Möbel, Bad- und Kücheneinbauten sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Stand der Pläne: Oktober 2015.

Visualisierung

Samuel Bruder
Bruder Design, www.bruderdesign.de

Bildnachweis

- S. 6 „Blick auf Frauenkirche“ ©theyok/ stock.adobe.com
- S. 6 „Blick auf das Siegestor“ ©Anselm Baumgart/ stock.adobe.com
- S. 6 „Segeln am See“ ©smuki/ stock.adobe.com
- S. 6 „Starnberger See“ ©magann/ stock.adobe.com
- S. 8 „Einkaufen“ ©coco / stock.adobe.com
- S. 8 „Schlosspark“ ©Mny-jhee / stock.adobe.com
- S. 8 „Sommerbad“ ©Andrey Armygov/ stock.adobe.com
- S. 8 „Bahnhofsplatz“ ©Kruwt / stock.adobe.com
- S. 8 „Golfen mit Alpenpanorama“ ©ARochau/ stock.adobe.com
- S. 8 „Radfahren im Voralpenland“ ©ARochau/ stock.adobe.com
- S. 8 „Grubmühler Feld“ ©Iakov Kalinin/ stock.adobe.com
- S. 28 „Impression Wohnen“ ©3darcstudio/ stock.adobe.com
- S. 28 „Impression Bad“ ©pbombaert/ stock.adobe.com
- S. 28 „Impression Küche“ ©alexandre zveiger/ stock.adobe.com