

MEHRFAMILIENHÄUSER STEGHÄUSLWEG 218110

WAGING AM SEE I DEUTSCHLAND

EINE IMMOBILIE DER IMMO.SNOW GMBH

IMMO.SNOW - NACHHALTIGE REALISIERUNG. INDIVIDUELLE ARCHITEKTUR. DEIN LEBENS(T)RAUM.



Die IMMO.SNOW ist ihr Realisierungspartner zur Umsetzung individueller und exklusiver Projekte. Die Symbiose aus innovativer Architektur und technischer Realisierung, macht es möglich attraktive und gleichzeitig Ressourcen schonende Planungen in die Realität umzusetzen.

Unser Ziel ist es nicht nur die umliegende Natur und Infrastruktur in der Planung optimal miteinzubeziehen, sondern durch Berücksichtigung persönlicher Kundenwünsche individuelle Lebensräume zu schaffen.

www.immo.snow.at | info@immo.snow.at

MEHRFAMILIENHAUS WEITSICHT	8
TOP 1	14
TOP 2	22
TOP 3	30
TOP 4	36
TOP 5	45
TOP 6	52

DOPPELHÄUSER AM RÖMERGRABEN	66
DOPPELHAUS AM RÖMERGRABEN OST	
TOP 1 TOP 2	74 82
DOPPELHAUS AM RÖMERGRABEN WEST	
TOP 1 TOP 2	92 100

DER STEGHÄUSLWEG

Unweit vom Zentrum entfernt wurde ein neues Baugebiet in verkehrsruhiger Lage an der Geppingerstraße erschlossen. Durch die Neuerschließung des Steghäuslwegs entsteht eine private Anfahrtsstraße für Bewohner.

Inmitten der Neubausiedlung bauen wir Mehrfamilienhaus Weitsicht mit sechs Wohneinheiten sowie zwei Doppelhäuser am Römergraben.

Die gegenüberliegende Visualisierung veranschaulicht die genaue Lage der Mehrfamilienhäuses und der Doppelhäuser im Steghäuslweg.



MEHRFAMILIENHAUS WEITSICHT

Das Mehrfamilienhaus am Steghäuslweg 2 besteht aus sechs Wohneinheiten, die sich über drei Stockwerke verteilen. TOP 1 und TOP 2 befinden sich im Erdgeschoss, TOP 3 und 4 im 1. Obergeschoss, TOP 5 erstreckt sich als Maisonettewohnung über das 1. Obergeschoss als auch ins 2. Obergeschoss, TOP 6 befindet sich ebenso im 2. Obergeschoss mit Galerie im Dachgeschoss. Durch komfortable Bauweise sind sämtliche Wohnungen über eine Liftanlage am Vorplatz zu erreichen.

Im Norden des Grundstückes, am Vorplatz des Hauses, befinden sich die Parkmöglichkeiten des Wohnhauses. Zu jeder Wohneinheit gehören zwei Parkplätze, von denen jeweils einer von einem Carport überdacht wird (ausgenommen Top 3, nur ein Parkplatz im Carport). Das Carport schützt nicht nur das abgestellte Fahrzeug vor Witterungseinflüssen, sondern wertet durch die Begrünung des Daches das Gesamtbild des Bauprojektes auf.

Durch einen schmalen, überdachten Gang wurde das Carport raffiniert mit dem Haupthaus verbunden. Der so entstehende

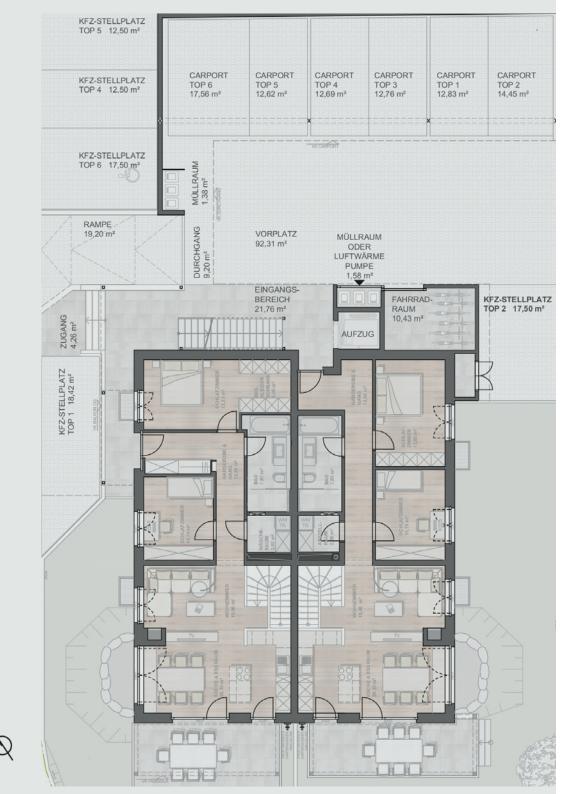
Torbogen trennt optisch die Einfahrt zum Grundstück vom Vorplatz. Doch auch auf praktische Details wurde geachtet und so findet der Müllraum des Mehrfamilienhauses unter der Überdachung Schutz vor Wettereinflüssen. Zusätzlich ermöglicht der Torbogen so ein trockenes Ankommen auch an Regentagen.

Ebenfalls am Vorplatz des Mehrfamilienhauses, im Nord-Osten des Wohnhauses, befindet sich ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, indem die Fahrräder sämtlicher Wohneinheiten untergebracht werden können. Durch den ebenerdigen Zugang können Fahrradtouren rund um den Waginger See ohne großes Hantieren und große Schlepperei begonnen werden.

Direkten Zugang zu den Kellerräumen erlangt man über das offene Stiegenhaus im Eingangsbereich des Wohnhauses. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabteilungen der Wohneinheiten, der Technikraum sowie der Raum für Hausverwaltung. Werkzeug und große Gerätschaften finden hier ausreichend Stauraum.







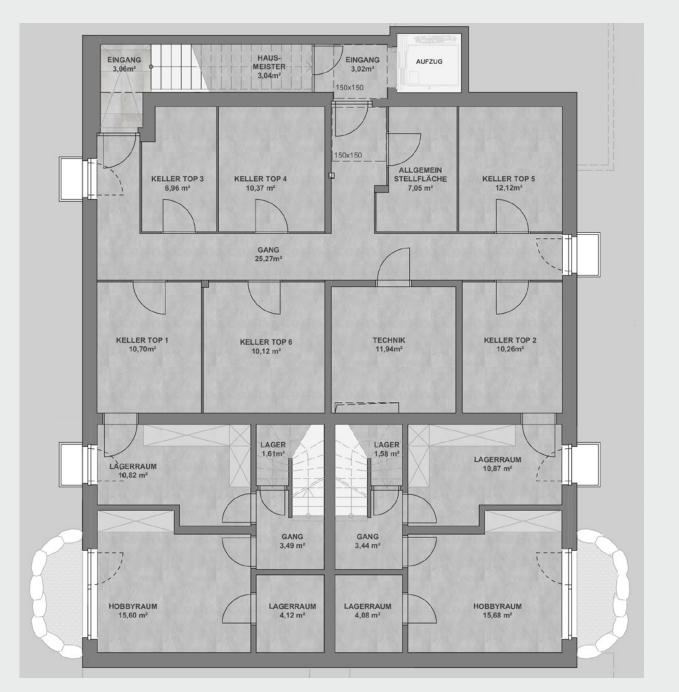
DAS GRUNDSTÜCK

Die genaue Verortung des Wohnhauses in der Neubausiedlung sowie die Zuweisung der einzelnen Parkplätze ist aus den angeführten Lageplänen zu entnehmen.





ÜBERSICHT DER KELLERRÄUME





Top 1 befindet sich im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses in Waging am See. Zu den Wohneinheit gehören zwei Parkplätze im Norden, sowie im Nord-Westen des Grundstücks. Der Parkplatz im Norden wird durch ein Carport überdacht und bietet so Schutz des Fahrzeugs bei jeder Witterung. Allgemein zugänglich sind ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, ein Müllraum am Vorplatz, sowie die Kellerräume.

Als besonderes Highlight verfügt die Wohnung über einen großzügigen Lagerraum im Untergeschoss, der sowohl vom Keller als auch vom Wohnbereich aus erreichbar ist.

Der Zugang zu der 119,43 m² großen Wohnung befindet sich im überdachten Eingangsbereich im Nord-Westen des Wohnhauses. Auch hier wurde auf die Überdachung des Eingangsbereiches geachtet um vor Wind und Wetter zu schützen. Über den Eingangsbereich, vorbei an der Garderobe befindet sich im Norden der Wohnung das Hauptschlafzimmer, das mit begehbaren Kleiderschrank ausgestattet ist. Angrenzend befindet sich das Badezimmer mit und Badewanne.

Da die Wohnung mit einem Hauswirtschaftsraum ausgestattet ist, wird das Badezimmer zu einer ruhigen Wellnessoase, die zum Entspannen einlädt. Gegenüber des Hauswirtschaftsraumes befindet sich das Kinderzimmer. Auch dieses ist nach Westen ausgerichtet und garantiert Lichteinfall besonders in den Nachmittags- und Abendstunden.

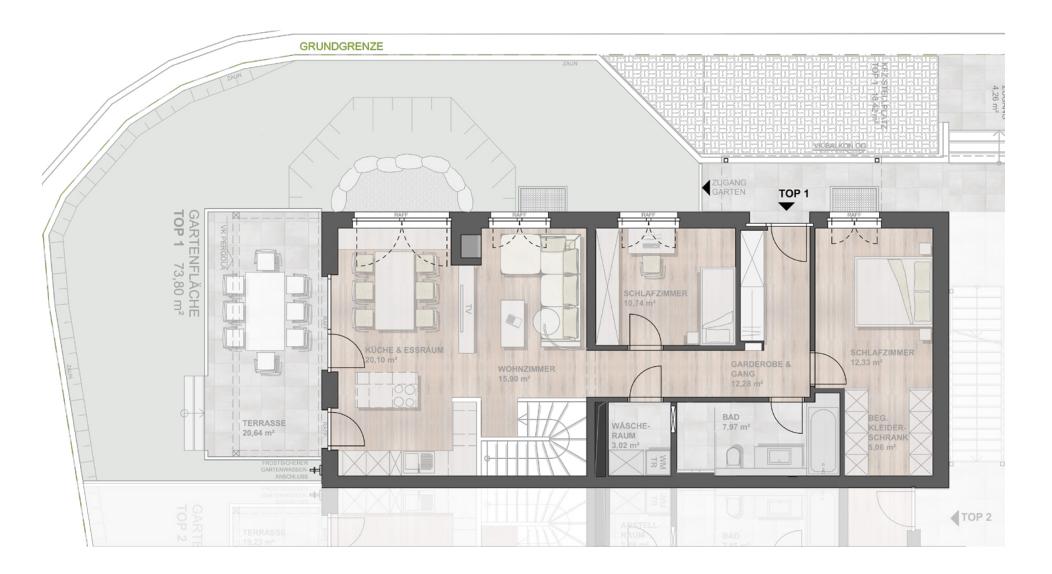
Am Ende des Flurs befindet sich das Herzstück der Wohnung, das großzügige Wohn- und Esszimmer. Die offene Küche mit genügend Platz für eine Kücheninsel wird zum Zentrum des Raumes und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein.

Zusätzlich befindet sich im Wohnbereich der direkte Zugang in den Keller. Dort befindet sich neben dem Kellerabteil ein großzügiger Lagerraum und ein Hobbyraum mit Abstellkammer. Durch den direkten Zugang von der Wohnung aus können die Räume ideal in die Wohnung integriert werden und je nach Wunsch vom Partyraum bis hin zu einem Fitnessbereich umfunktioniert und ausgebaut werden.

Im Süden grenzt der Wohnbereich an die ebenerdig angelegte Terrasse mit Zugang zum Garten. Durch die großen Fensterflächen verschmelzen Innenraum und Terrasse und lassen so den Wohnraum noch großzügiger und offener wirken.

Besonderen Charme verleiht die Überdachung mit Pergola. Die Schatten der Verstrebungen laden auch an heißen Sommertagen zum Verweilen ein. Zusätzlich bietet die Überdachung Schutz vor jeglichen Wettereinflüssen. Egal ob ruhige Mittagsstunden oder gemeinsame Grillabende, die Terrasse wird zum zweiten Wohnraum für die ganze Familie.





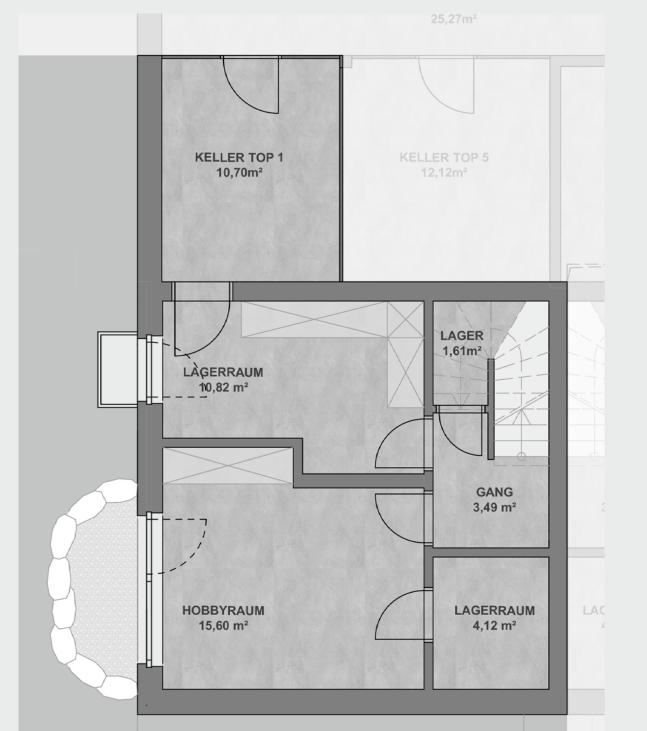
ERDGESCHOSS TOP 1

GARDEROBE I GANG		12,28 M
SCHLAFZIMMER 1		12,33 M
BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK		5,06 M
BAD / WC		7,97 M
WIRTSCHAFTSRAUM		3,02 M
SCHLAFZIMMER 2		10,74 M
WOHNZIMMER		15,90 M
KÜCHE UND ESSRAUM		20,10 M
GANG UG		3,49 M
LAGER UG		1,61 M
ZWISCHENSUMME		92,50M
TERRASSE (20,64M ² X 50%)		10,32 M
HOBBYRAUM (15,60M ² X 65%)		10,14 M
LAGERRAUM (4,12M ² X 65%)		2,68 M
LAGERRAUM (10,82M ² X 35%)		3,79 M
ZWISCHENSUMME		26,93 M
SUMME WOHNFLÄCHE	1	19,43 M
GARTEN		73,80 M
KELLERRAUM		10,70 M
SUMME NEBENFLÄCHEN		84,50M
CARPORTPARKPLATZ		1:
FREISTELLPARKPLATZ		1:

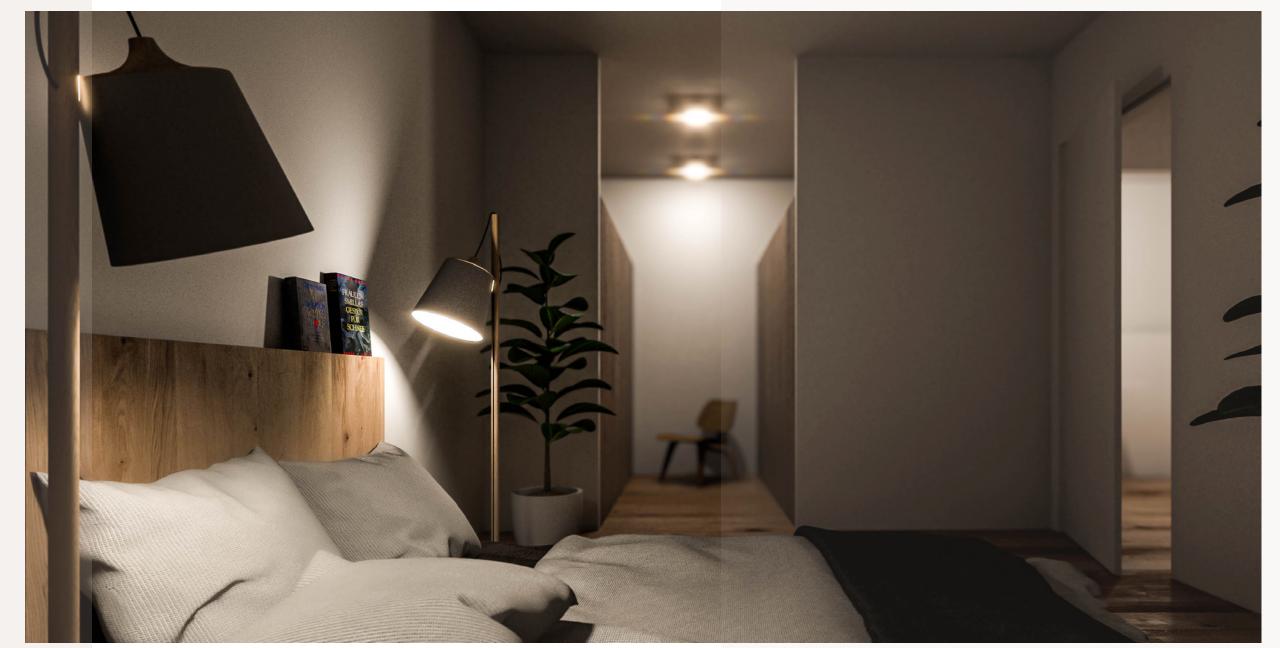
^{*}Änderungen und Irrtümer vorbehalten



DARSTELLUNG UNTERGESCHOSS TOP 1









Top 2 befindet sich im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses in Waging am See. Zu der Wohneinheit gehören zwei Parkplätze im Norden, sowie im Nord-Osten des Grundstücks. Der Parkplatz im Norden wird durch ein Carport überdacht und bietet so Schutz des Fahrzeugs bei jeder Witterung. Allgemein zugänglich sind ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, ein Müllraum am Vorplatz, sowie die Kellerräume.

Als besonderes Highlight verfügt die Wohnung über einen großzügigen Lagerraum im Untergeschoss, der sowohl vom Keller als auch vom Wohnbereich aus erreichbar ist.

Der Zugang zu der 117,32 m² großen Wohnung befindet sich im überdachten Eingangsbereich im Norden des Wohnhauses. Der Eingang befindet sich zwischen offenem Stiegenhaus und Fahrradraum. Nach der Garderobe im Eingangsbereich befinden sich die beiden Schlafzimmer der Wohnung dem Flur entlang nach Osten hin ausgerichtet. Die somit einfallende Morgensonne motiviert zu einem energievollen Start in den Tag. Zudem schafft der Blick in den Garten eine ruhige Atmosphäre, und trägt so zur Entspannung zusätzlich bei.

Auf der gegenüberliegenden Seite, im Westen der Wohnung, befindet sich das großzügige Badezimmer sowie ein Abstellraum für Putz- und Haushaltsutensilien. So wird das Badezimmer mit Badewanne zur hauseigenen Wellnessoase.

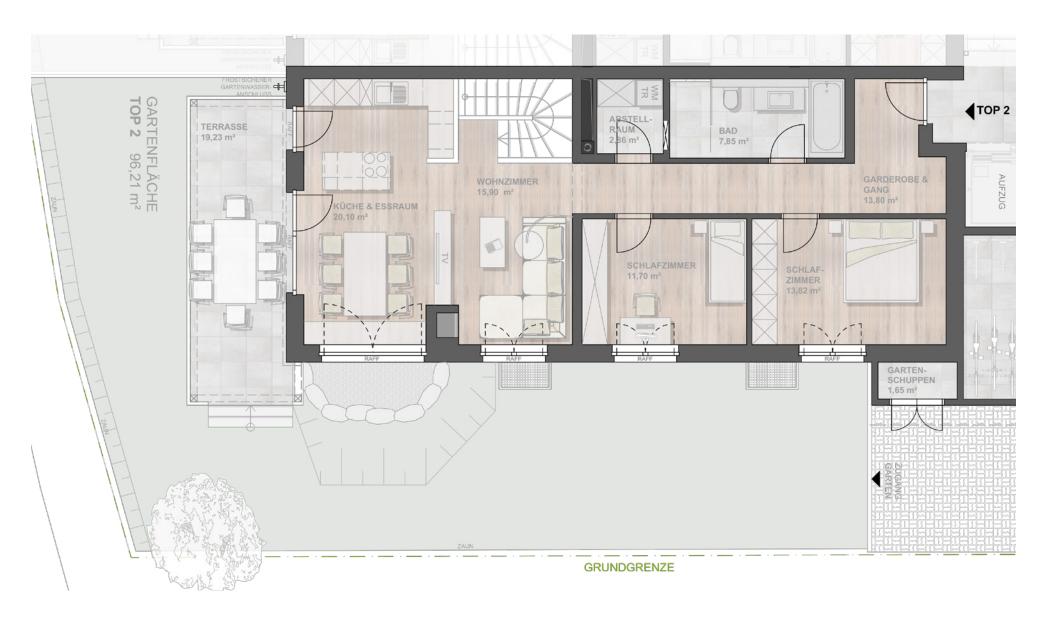
Am Ende des Flurs, in Süd-Ost Ausrichtung, befindet sich das Herzstück der Wohnung - das großzügige Wohn- und Esszimmer. Die offene Küche mit Platz für einen Küchenblock wird zum Zentrum des Raumes und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein.

Zusätzlich befindet sich im Wohnbereich der direkte Zugang in den Keller. Dort befindet sich neben dem Kellerabteil ein großzügiger Lagerraum und ein Hobbyraum mit Abstellkammer. Durch den direkten Zugang von der Wohnung aus können die Räume ideal in die Wohnung integriert werden und je nach Wunsch vom Partyraum bis hin zu einem Fitnessbereich umfunktioniert und ausgebaut werden.

Im Süden grenzt der Wohnbereich an die ebenerdig angelegte Terrasse mit Zugang zum Garten. Durch die großen Fensterflächen verschmelzen Innenraum und Terrasse und lassen so den Wohnraum optisch noch großzügiger und offener wirken.

Besonderen Charme verleiht die Überdachung mit Pergola. Die Schatten der Verstrebungen laden auch an heißen Sommertagen zum Verweilen ein. Zusätzlich bietet die Überdachung Schutz vor jeglichen Wettereinflüssen. Egal ob ruhige Mittagsstunden oder gemeinsame Grillabende, die Terrasse wird zum zweiten Wohnraum für die ganze Familie.





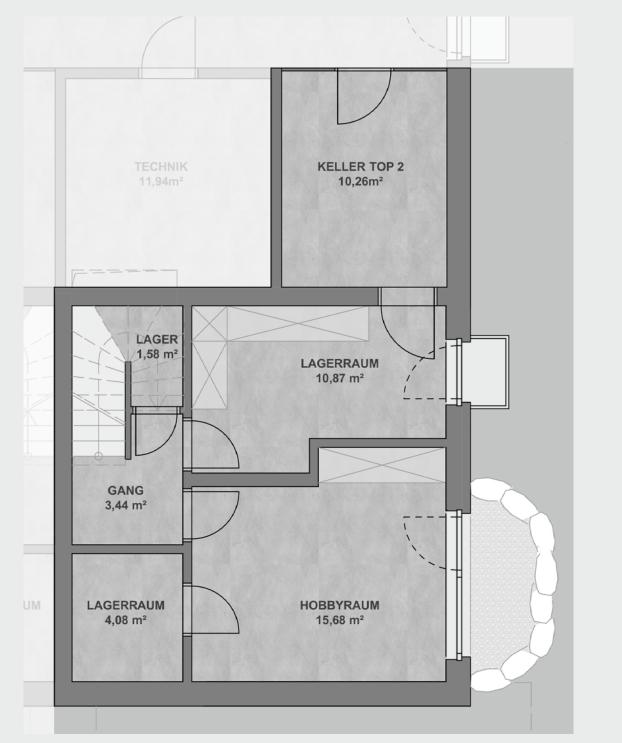
ERDGESCHOSS TOP 2

GARDEROBE I GANG	13,80 M²
SCHLAFZIMMER 1	13,82 M²
SCHLAFZIMMER 2	11,70 M²
BAD/WC	7,85 M ²
WIRTSCHAFTSRAUM	2,86 M²
KÜCHE UND ESSRAUM	20,10 M ²
WOHNZIMMER	15,90 M²
GANG UG	3,44 M²
LAGER UG	1,58 M²
ZWISCHENSUMME	91,05 M ²
TERRASSE (19,23M ² X 50%)	9,62 M²
HOBBYRAUM (15,68M ² X 65%)	10,19 M²
LAGERRAUM (4,08M ² X 65%)	2,65 M ²
LAGERRAUM (10,87M ² X 35%)	3,81 M ²
ZWISCHENSUMME	26,27 M ²
SUMME WOHNFLÄCHE	117,32 M ²
	,
GARTEN	96,21 M²
GARTENSCHUPPEN	1,65 M²
KELLERRAUM	10,26 M ²
SUMME NEBENFLÄCHE	108,12 M ²
CARPORTPARKPLATZ	1 x
FREISTELLPARKPLATZ	1 x

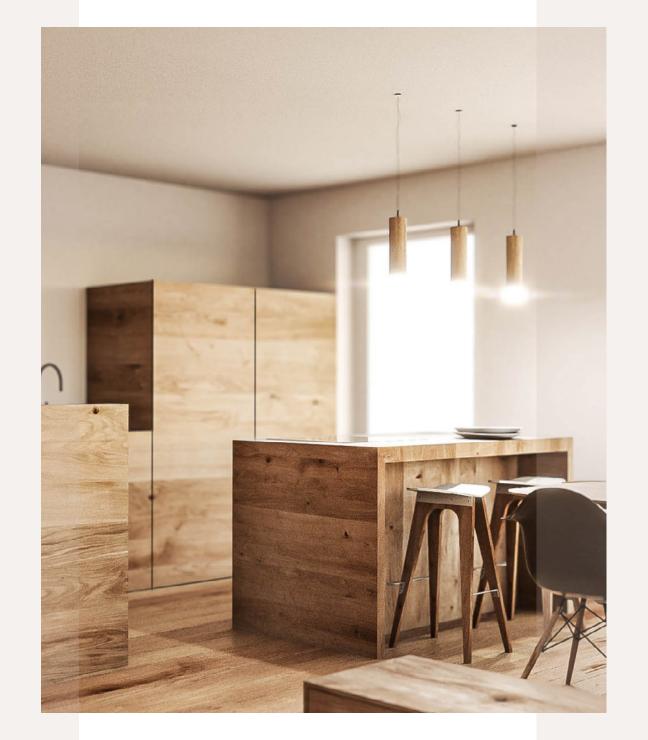
^{*}Änderungen und Irrtümer vorbehalten



DARSTELLUNG UNTERGESCHOSS TOP 2









Top 3 befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses im Steghäuslweg 2. Zu der 46,88 m² großen Wohneinheit gehört ein Parkplatz, der im Norden des Grundstücks angesiedelt ist. Allgemein zugänglich sind ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, ein Müllraum am Vorplatz, sowie die Kellerräume.

Der Eingang der Wohnung ist über das offene Stiegenhaus oder der Liftanlage zu erreichen. Am Ende des kurzen Hausflurs teilt sich das Obergeschoss auf drei Wohneinheiten auf. Top 3 befindet sich im Westen des Wohnhauses. Diese Ausrichtung ermöglicht den Einfall der Westsonne besonders zu den Nachmittags- und Abendstunden.

Der Eingangsbereich mündet im Highlight der Wohnung. Der offene Wohn- und Essbereich lädt zu gemeinsamen Kochabenden oder erholsamen Stunden der Entspannung ein. Besonders viel Lichteinfall bereitet der Zugang zum Balkon auf dem der Feierabend in vollen Zügen genossen werden kann. Angrenzend an den Wohn- und Essbereich befindet sich das Schlafzimmer, Badezimmer und Abstellraum. Durch die kurzen Flurwege und den offenen Wohngrundriss fließen die Räume ineinander.

Das Schlafzimmer profitiert durch die einfallende Westsonne und wird so nicht nur zum Rückzugsort sondern gleichzeitig zu einer Wohlfühloase besonders zu den Abendstunden. Im Abstellraum finden Putz- und Haushaltsutensilien genügend Stauraum und verstellen so im Badezimmer nicht den Platz zum Entspannen.





OBERGESCHOSS TOP 3

WOHNKÜCHE UND ESSRAUM	24,93 M ²
WIRTSCHAFTSRAUM	2,96 M²
BAD/WC	5,60 M ²
SCHLAFZIMMER	11,10 M ²
ZWISCHENSUMME	44,59 M ²
BALKON (4,57M ² X 50%)	2,29 M²
ZWISCHENSUMME	2,29 M ²
SUMME WOHNFLÄCHE	46,88 M ²
KELLERRAUM	6,96 M ²
SUMME NEBENFLÄCHE	6,96 M²
CARPORTPARKPLATZ	1 x

*Änderungen und Irrtümer vorbehalten







Top 4 befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses im Steghäuslweg 2. Zu der 88,33 m² großen Wohneinheit gehören zwei Parkplätze, die im Norden des Grundstücks angesiedelt sind. Allgemein zugänglich sind ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, ein Müllraum am Vorplatz, sowie die Kellerräume.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist über das Stiegenhaus oder per Lift zu erreichen. Am Ende des Hausgangs teilt sich das Obergeschoss auf drei Wohneinheiten auf. Top 4 befindet sich am Ende des Ganges und ist gegen Osten, Süden und Westen hin ausgerichtet.

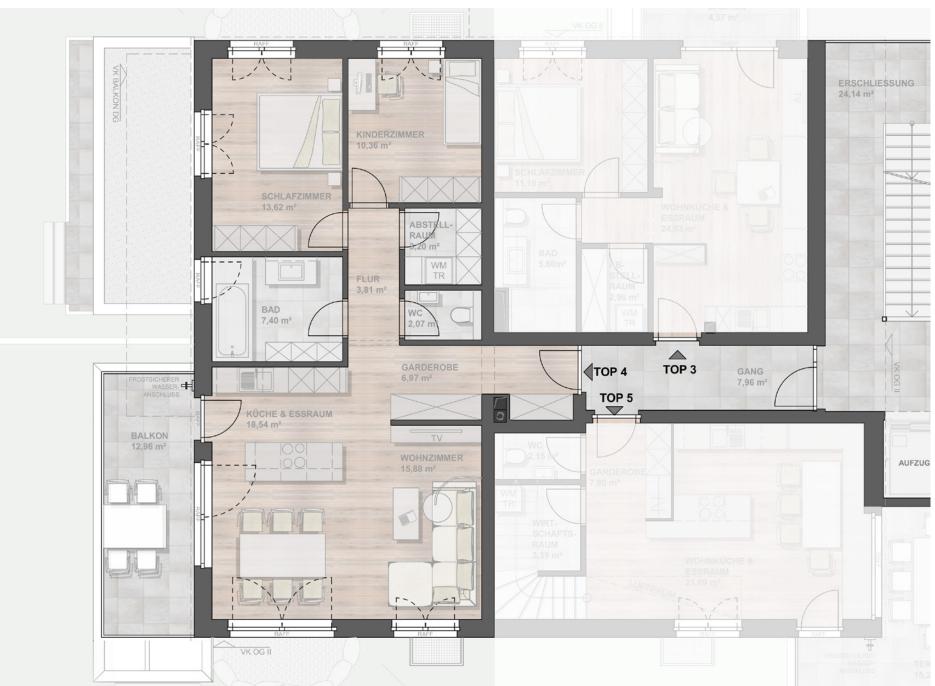
Im Süd-Osten der Wohnung befindet sich der offene und helle Wohn- und Essbereich. Durch die großzügigen Glasfronten im Osten als auch im Süden wird der Raum lichtdurchflutet und wirkt so besonders hell. Die offene Küche mit ausreichend Platz für einen Küchenblock wird zum Mittelpunkt des Raumes und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich eine Sonnenterrasse. Ob Sonnenbad, gemütliches Zusammensitzen oder Grillabend, die Süd-Terrasse lädt zum Verweilen ein.

Im Süd-Westen der Wohnung befinden sich die übrigen Räume der Wohnung. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne. Für mehr Privatsphäre sorgt das abgetrennte WC. Zusätzlich wurde bei der Einteilung der Wohnräume ein Abstellraum eingerichtet. Putzund Haushaltsutensilien können so im Handumdrehen verstaut werden.

Am Ende des Flurs befinden sich die beiden Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer besticht durch Lichteinfall von Westen als auch vom Süden. Der Raum wird lichtdurchflutet und wird so nicht nur zum abendlichen Rückzugsort, sondern gleichzeitig zu einer Wohlfühloase über den ganzen Tag hinweg. Das Kinderzimmer ist gegen Westen ausgerichtet und profitiert von der einfallenden Nachmittagssonne.





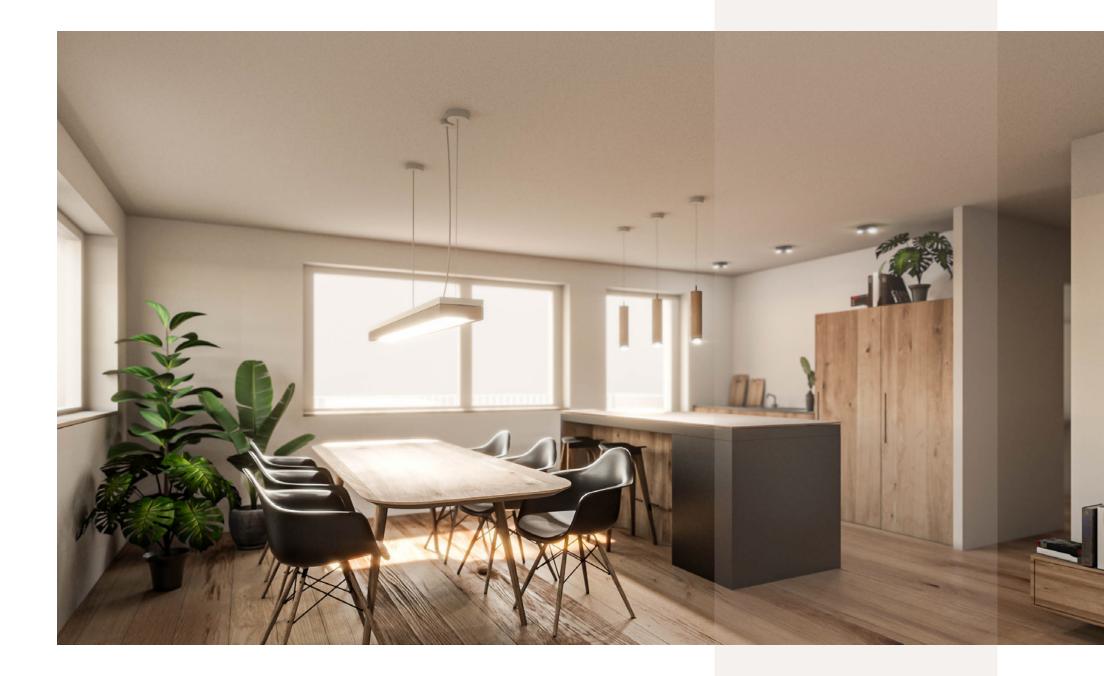
OBERGESCHOSS TOP 4

GARDEROBE I GANG	6,97 M
KÜCHE UND ESSRAUM	18,54 M
WOHNZIMMER	15,88 M
FLUR	3,81 M
WIRTSCHAFTSRAUM	3,20 M
BAD	7,40 M
WC	2,07 M
SCHLAFZIMMER	13,62 M
KINDERZIMMER	10,36 M
ZWISCHENSUMME	81,85 M
BALKON (12,96M ² X 50%)	6,48 M
ZWISCHENSUMME	6,48 M
SUMME WOHNFLÄCHE	88,33 M
KELLERRAUM	10,37 M
SUMME NEBENFLÄCHE	10,37 M
CARPORTPARKPLATZ	1:
FREISTELLPARKPLATZ	1:

*Änderungen und Irrtümer vorbehalten







Top 5 befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses im Steghäuslweg 2. Zu der 95,89 m² großen Wohneinheit gehören zwei Parkplätze, die im Norden des Grundstücks angesiedelt sind. Allgemein zugänglich sind ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, ein Müllraum am Vorplatz, sowie die Kellerräume.

Über das offene Stiegenhaus oder per Lift ist die Wohnung im 1. Obergeschoss zu erreichen. Am Ende des Hausgangs teilt sich das Obergeschoss auf drei Wohneinheiten auf. Top 5 ist gegen Osten ausgerichtet und erstreckt sich als Maisonette-Wohnung über zwei Stockwerke.

Im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich eine großzügige Garderobe, das Gäste WC, ein

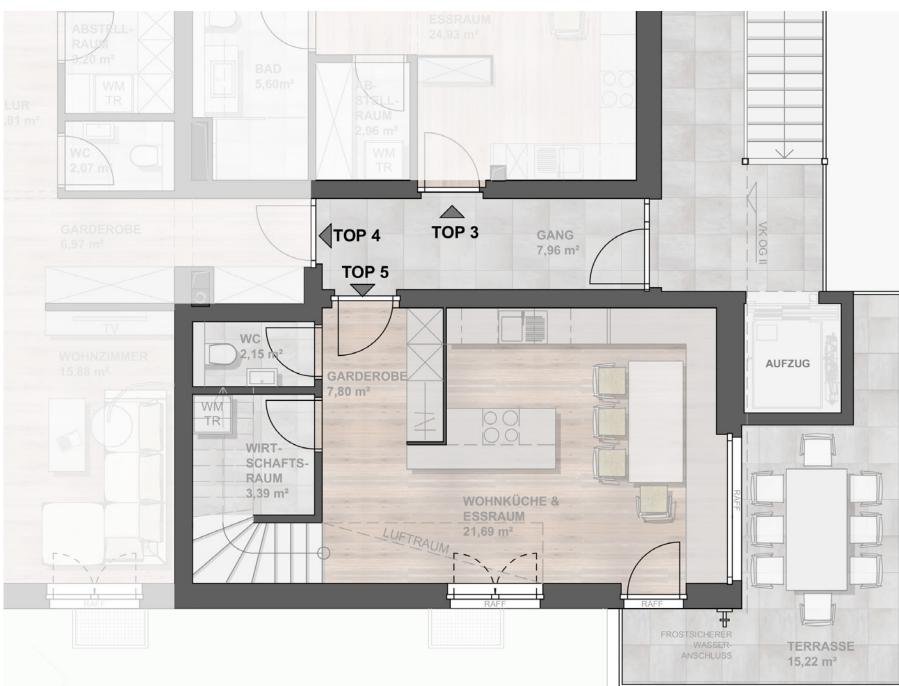
Hauswirtschaftsraum, als auch der Treppenaufgang in das Obergeschoss der Wohnung.

Doch vorerst mündet der Eingangsbereich in die Küche mit angrenzendem Essbereich. Die offene Küche mit ausreichend Platz für einen Küchenblock wird zum Mittelpunkt des Raumes und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Durch die Fensterfronten hin zur angrenzenden Ostterrasse wirkt der Raum noch offener und heller. Durch die Ausrichtung der Terrasse gegen Osten kann auch an heißen Sommertagen, in voller Ruhe entspannt werden. Auch für gemeinsame Grillabende findet man genug Platz für Familie und Freunde.

Das Highlight der Wohnung befindet sich jedoch im Obergeschoss, wo der Treppenaufgang in einer Galerie mündet. Der offen angelegte Raum und die Durchsicht in die Wohnküche lassen das sich hier befindende Wohnzimmer noch größer und heller wirken. Durch den entstehnden Luftraum verschelzen Küche und Wohnzimmer zudem zu einer Einheit. Dies wird zusätzlich unterstützt, da durch die Dachfenster Tageslicht über die Galerie bis hin in die Küche fällt.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich im Norden das Kinderzimmer. Die Ausrichtung gegen Norden lässt Ruhe in den Raum einkehren. Gegenüberliegend, im Süden des Obergeschosses, befindet sich das Hauptschlafzimmer, mit angrenzendem Badezimmer. Durch die Südausrichtung des Schlafzimmers wirkt der Raum besonders hell und wird von den einfallenden Sonnenstrahlen mit Wärme erfüllt.





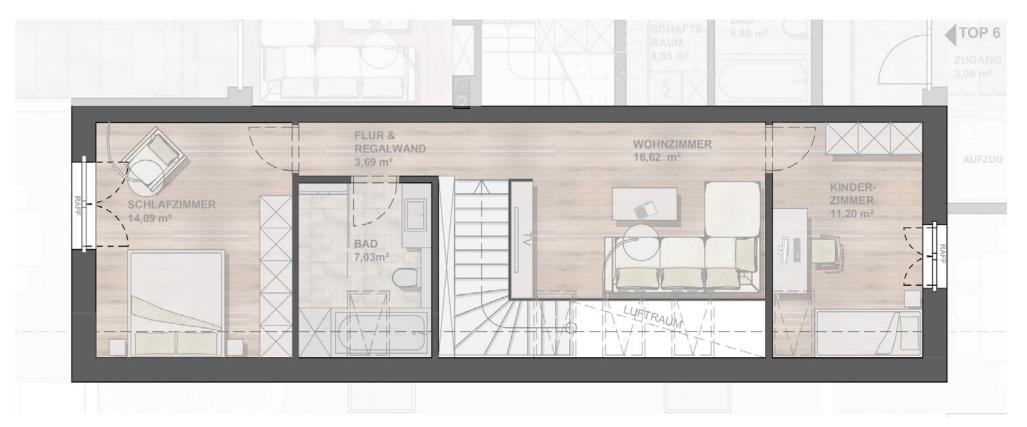
OBERGESCHOSS TOP 5

GARDEROBE I GANG	7,80 M ²
WOHNKÜCHE UND ESSRAUM	21,69 M²
WC	2,15 M ²
WIRTSCHAFTSRAUM	3,39 M²
WOHNZIMMER	16,62 M²
KINDERZIMMER	11,37 M²
FLUR I REGALWAND	3,71 M ²
BAD/WC	7,17 M ²
SCHLAFZIMMER	14,38 M²
ZWISCHENSUMMER	88,28 M ²
TERRASSE (15,22M ² X 50%)	7,61 M²
ZWISCHENSUMME	7,61 M ²
SUMME WOHNFLÄCHE	95,89 M ²
KELLERRAUM	12,12 M²
SUMME NEBENFLÄCHE	12,12 M ²
CARPORTPARKPLATZ	1 x
FREISTELLPARKPLATZ	1 x
	17

*Änderungen und Irrtümer vorbehalten



DARSTELLUNG DER GALERIE IM DACHGESCHOSS TOP 5





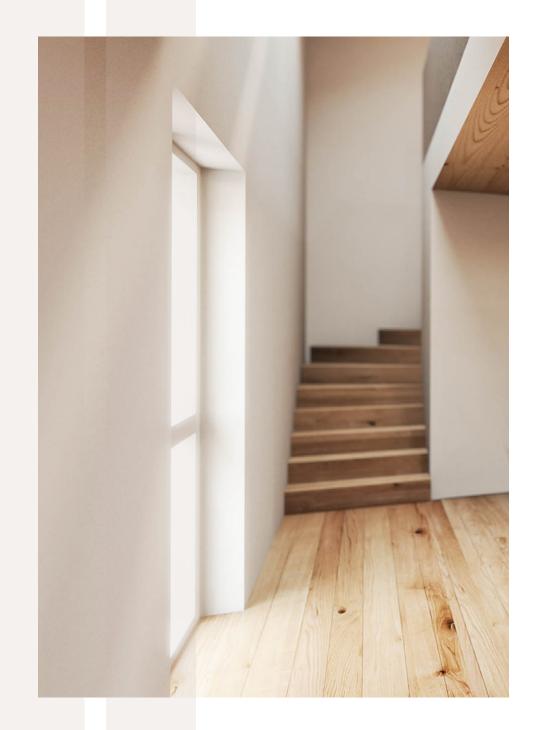


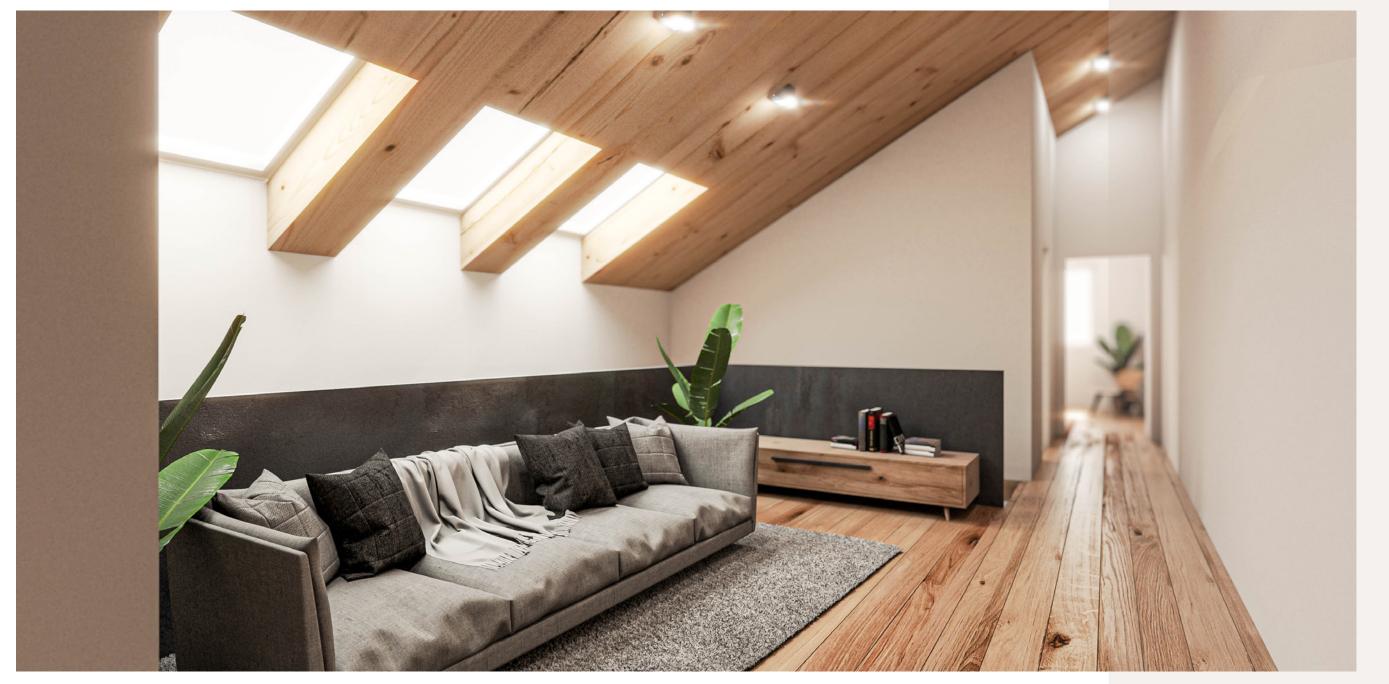












Top 6 befindet sich im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses im Steghäuslweg 2. Zu der 142,67 m² großen Wohneinheit gehört ein Parkplatz, der im Norden des Grundstücks angesiedelt ist. Allgemein zugänglich sind ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, ein Müllraum am Vorplatz, sowie die Kellerräum im Untergeschoss.

Über das offene Stiegenhaus oder per Lift ist die Wohnung im 2. Obergeschoss zu erreichen. Durch die kurzen Flurwege und den offenen Grundriss fließen die Wohnräume ineinander. Nach der Garderobe im Eingangsbereich folgen im Norden der Wohnung die beiden Kinderzimmer. Die Zimmer sind identisch in ihrer Größe und Anordnung. Eines der beiden Zimmer verfügt über Zugang zum Balkon auf der Westseite des Hauses, auf dem besonders die späte Nachmittagsund Abendsonne genossen werden kann. Besonderer

Vorteil der Wohnung ist das Kinderbadezimmer mit Badewanne welche somit mehr Privatsphäre für Kinder als auch für Eltern bietet. Im angrenzenden Abstellraum können Putz- und Haushaltsutensilien verstaut werden und ermöglichen so das Einrichten des Badezimmers nicht nur als nützlich sondern viel mehr als Wellnessoase.

Der kurze helle Flur endet in der großzügig geschnittenen Wohnküche mit Süd-Westausrichtung. Die offene Küche mit ausreichen Platz für einen Küchenblock wird zum Mittelpunkt des Raumes und lädt zum gemeinsam Kochen mit der ganzen Familie ein. Zudem verfügt die Küche über einen Balkon im Westen des Wohnhauses, als auch einer großen Sonnenterrasse im Süden. Ob Sonnenbad, gemütliches Zusammensitzen oder Grillabend, die Terrasse lädt zum Verweilen ein.

Auch der leicht abgetrennte Wohnbereich profitiert ebenso von den großzügigen Fensterfronten im Süden der Wohnung. Sie lassen den Wohnraum heller erscheinen und sorgen für wohlige Wärme. An kalten Tagen sorgt der Kamin für zusätzliches Ambiente.

Das absolute Highlight der Wohnung ist jedoch der Masterbereich, der sich über zwei Stockwerke erstreckt. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich das Ankleidezimmer mit Treppenaufgang in die Galerie im Dachgeschoss. Auf der zweiten Ebene erstreckt sich der Masterbereich über die Gesamtlänge der Wohnung. Hier erwartet Eltern die vollen Vorzüge

eines abgetrennten Schlafbereiches.

Im Norden des Schlafzimmers befindet sich ein offenes Badezimmer mit Badewanne. Eine Wohlfühloase in den eigenen vier Wänden. Für mehr Privatsphäre sorgt das abgetrennte WC. Auf der gegenüberliegenden Seite, im Süden des Dachgeschosses befindet sich der Schlafbereich. Die Sichtbezüge in das Dachgeschoss sorgen für zusätzliches Ambiente und Wohlfühlfaktor des Masterbereiches.



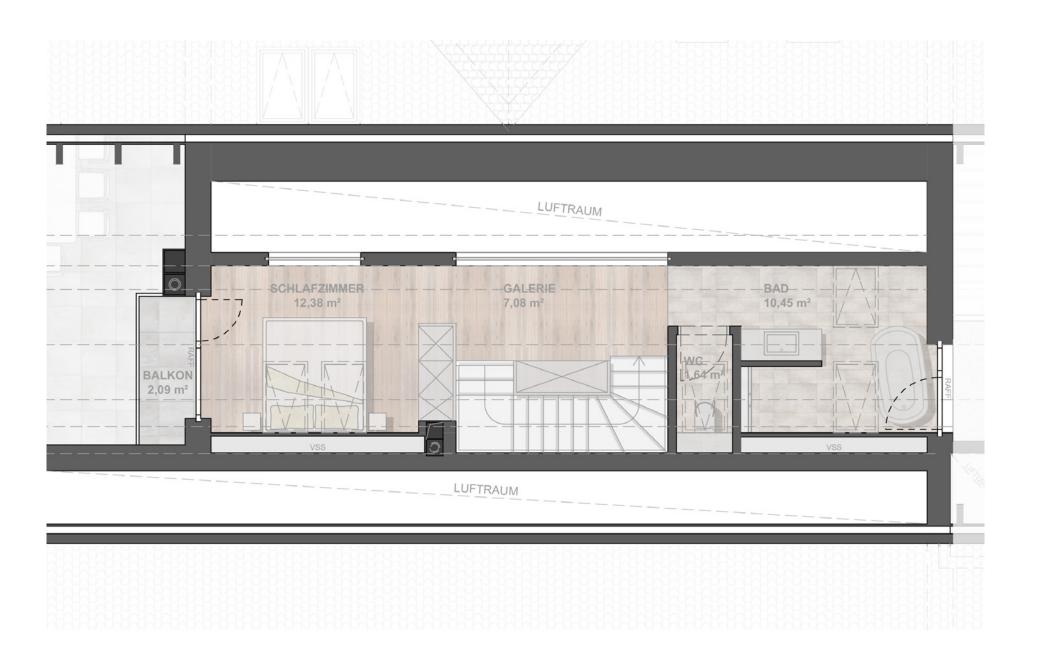


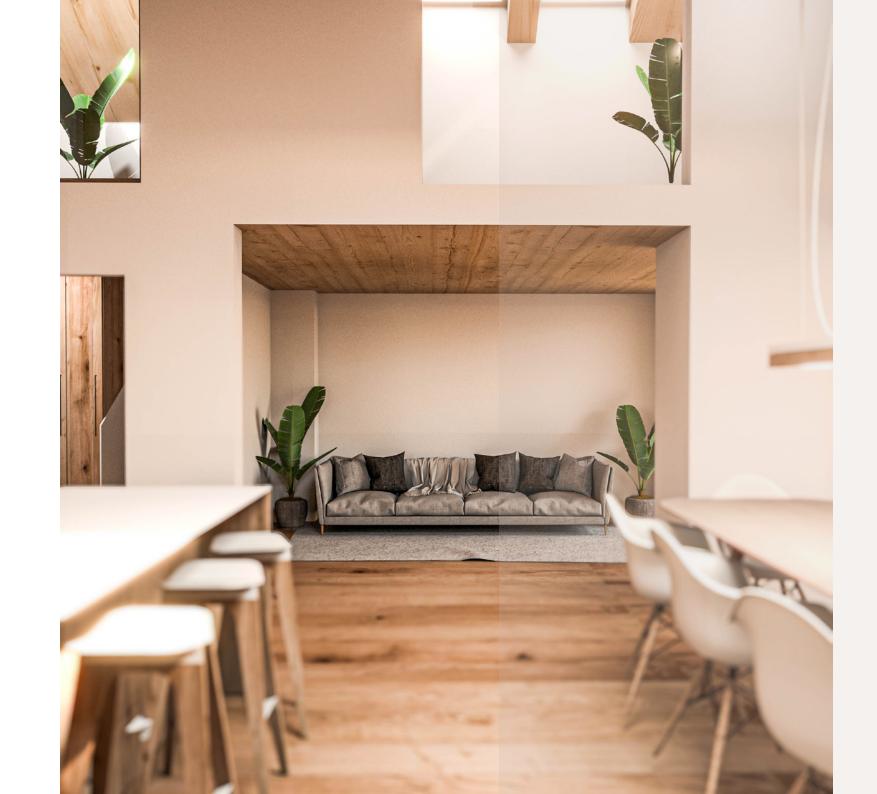
DACHGESCHOSS TOP 6

KELLER SUMME NEBENFLÄCHE	10,12 M ²
	142,07 1
GESAMTFLÄCHE	142,67 M ²
ZWISCHENSUMME	19,74 M ²
BALKON 3 (2,79M ² X 50%)	1,40 M ²
AUSSENLAGER (2,36M ² X 50%)	1,18 M²
BALKON 2 (30,01M ² X 50%)	15,01 M²
BALKON 1 (4,29M ² X 50%)	2,15 M²
ZWISCHENSUMME	122,93 M ²
SCHLAFZIMMER	11,09 M ²
WC	1,76 M ²
BAD	9,53 M²
GALERIE	6,52 M ²
ANKLEIDE	5,94 M ²
WIRTSCHAFTSRAUM	4,95 M ²
BAD/WC	5,89 M ²
KINDERZIMMER 2	11,02 M ²
KINDERZIMMER 1	11,69 M²
WOHNKÜCHE UND ESSRAUM	40,07 M ²
GARDEROBE I GANG	14,44 M²

^{*}Änderungen und Irrtümer vorbehalten

DARSTELLUNG DER GALERIE IM DACHRAUM TOP 6





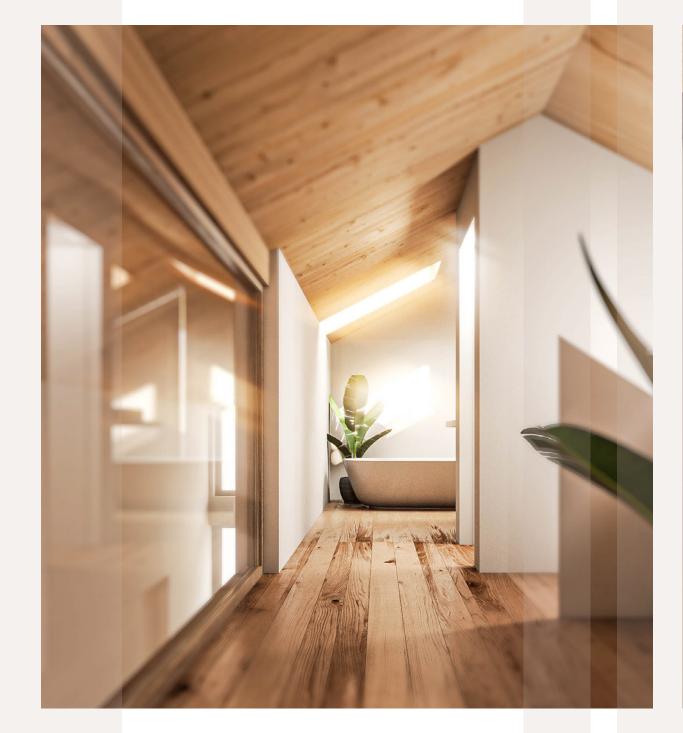






DARSTELLUNG DER GALERIE IM DACHGESCHOSS TOP 6







DOPPELHÄUSER AM RÖMERGRABEN

Die beiden Doppelhäuser im Steghäuslweg 8 und 10 bestehen aus jeweils zwei Wohneinheiten. Das Wohnhäuser wurden stockweise getrennt und so erstreckt sich die erste Wohnung (Top1) über das gesamte Erdgeschoss, während sich die zweite Wohnung (Top2) im Obergeschoss befindet.

Am Vorplatz der beiden Doppelhäuser befinden sich die Parkmöglichkeiten. Zu jeder Wohneinheit gehören zwei Parkplätze, von denen jeweils einer von einem Carport überdacht wird. Das Carport schützt nicht nur das abgestellte Fahrzeug vor Witterungseinflüssen, sondern wertet durch die Begrünung des Daches das Gesamtbild des Bauprojektes auf.

Zusätzlich wurde das Carport raffiniert mit dem jeweiligem Haupthaus verbunden, um ein trockenes Ankommen an nassen Tagen zu ermöglichen. Über den Vorplatz des Gebäudes ist der Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum zu erreichen. Jede Wohneinheit verfügt über einen separaten absperrbaren Abstellbereich. Durch den ebenerdigen Zugang können Fahrradtouren rund um den Waginger See ohne großes Hantieren und große Schlepperei begonnen werden.

Direkten Zugang zu den Kellerräumen erlangt man über das offene Stiegenhaus des Wohnhäuser. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabteilungen der Wohneinheiten, der Technikraum sowie der Raum für Hausverwaltung. Werkzeug und große Gerätschaften finden hier ausreichend Stauraum.

Wohneinheiten, die individuell bepflanzt und benutzt werden können. Dem hauseigenen Gemüsegärtchen stehen somit alle Optionen offen.





DAS GRUNDSTÜCK

Die genaue Verortung des Wohnhauses in der Neubausiedlung sowie die Zuweisung der einzelnen Parkplätze ist aus den angeführten Lageplänen zu entnehmen.

*Änderungen und Irrtümer vorbehalten



ÜBERSICHT DER AUTOABSTELLPLÄTZE UND ALLGEMEINFLÄCHEN HAUS WEST

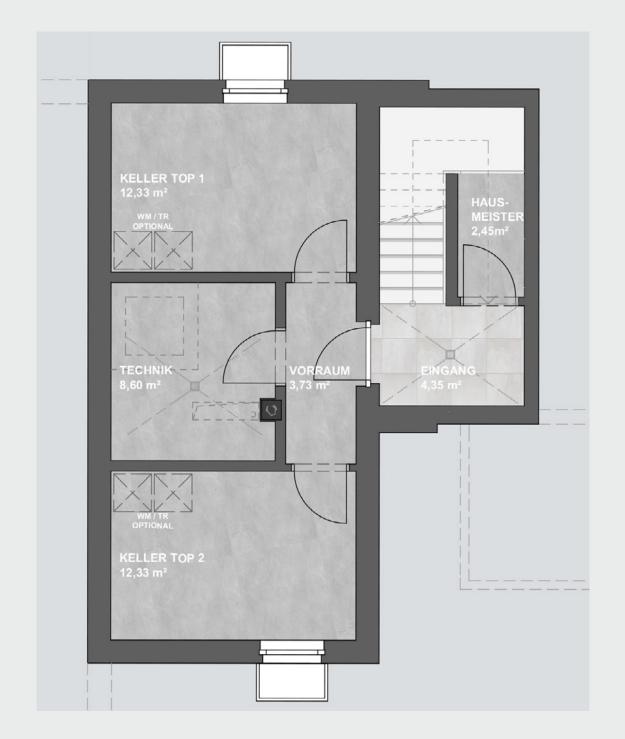


ÜBERSICHT DER AUTOABSTELLPLÄTZE UND ALLGEMEINFLÄCHEN HAUS OST

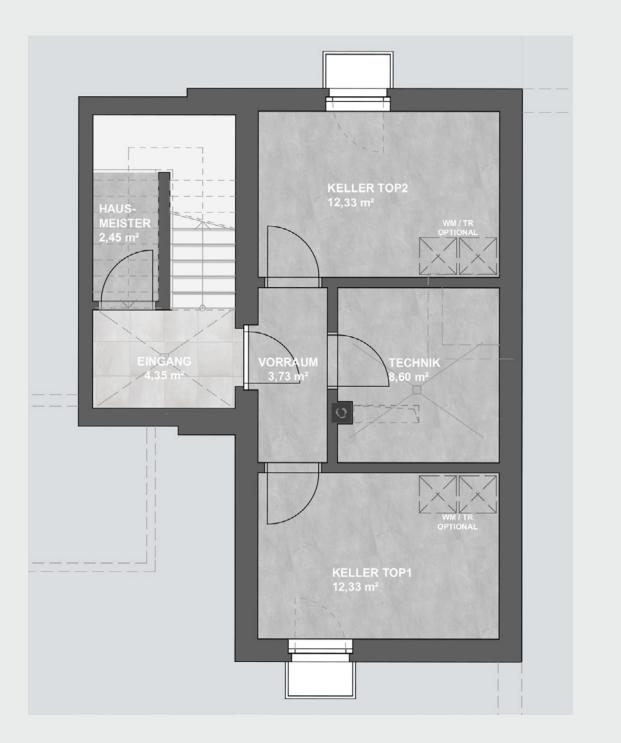




ÜBERSICHT DER KELLERRÄUME HAUS WEST



ÜBERSICHT DER KELLERRÄUME HAUS OST





RÖMERGRABEN OST TOP 1

Top 1 befindet sich im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses in Waging am See. Zu der 150,84 m² großen Wohneinheit gehören zwei Parkplätze, die zentral im Westen des Grundstücks angesiedelt sind. Einer dieser Parkplätze wird durch ein Carport überdacht und bietet so Schutz des Fahrzeugs bei jeder Witterung. Das Carport wurde mit dem Haupthaus verbunden, um auch in den kalten und nassen Jahreszeiten ein entspanntes Ankommen zu ermöglichen.

Über den Vorplatz des Gebäudes ist der Fahrradbzw. Kinderwagenraum zu erreichen. Durch den ebenerdigen Zugang können Fahrradtouren rund um den Waginger See ohne großes Hantieren und große Schlepperei begonnen werden.

Vorbei am Fahrradraum, im Nord-Westen des Wohnhauses, befindet sich der direkte Außenzugang zu den Kellerräumen. Im Untergeschoss des Wohnhauses befindet sich das Kellerabteil der Wohneinheit, der Technikraum sowie der Raum für Hausverwaltung. Werkzeug und große Gerätschaften finden hier ausreichend Stauraum.

Über den überdachten Eingangsbereich im Westen des Grundstückes gelangt man direkt in die Wohnung. Vorbei an der Garderobe im Foyer erstreckt sich der offene und großzügige Wohn-Essbereich. Durch die Süd-Westliche Ausrichtung erstrahlt der Wohnbereich vor sonniger Wärme. Zentraler Mittelpunkt ist die offene Wohnküche mit ausreichend Platz für einen Küchenblock, die zum gemeinsamen Kochen mit der ganzen Familie einlädt. Genügend Stauraum für Vorräte und Küchengeräte bietet die angrenzende Speisekammer.

Besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügig verglaste Wintergarten. Durch die ideale Ausrichtung wird der gesamte Raum lichtdurchflutet. Durch den Tageslichteinfall lebt der gesamte Raum auf und erfüllt sich mit wohliger Wärme zu jeder Jahreszeit.

Im Süden grenzt der Wohnbereich an die ebenerdig angelegte Terrasse und somit Zugang zum Garten. Durch die Überdachung mit Pergola besticht diese mit besonderem Charme. Das Lichtspiel der Schatten der Verstrebungen lädt zum Verweilen ein. Zusätzlich bietet die Überdachung Schutz vor jeglichen Wettereinflüssen. Egal ob Grillabende, ruhige Mittagsstunden oder gemeinsamer Nachmittagskaffee, die Terrasse erfüllt sämtliche Wünsche.

Ausgehend vom Wohnbereich teilt sich die Wohnung in zwei Bereiche auf. Im Norden genießen Eltern sämtliche Vorzüge des Hauptschlafzimmers. Der begehbare Kleiderschrank bietet aussreichnend Stauraum für beide Elternteile. Für mehr Privatsphäre sorgt das im Schlafzimmer integrierte Badezimmer.

Über einen Gang im Osten der Wohnung gelangt man zu den beiden Kinderschlafzimmern. Durch ihre identische Größe werden Streitigkeiten vorgebeugt und jeder findet so seinen Rückzugsort und Platz zum Toben und Spielen. Zusätzliches Plus ist das zweite Badezimmer das sich neben den Kinderschlafzimmern befindet. So finden Kinder als auch Eltern ihren persönlichen Wellnessbereich.

Für ruhige Arbeitsstunden zu Hause sorgt das angedachte Arbeitszimmer, das ebenso über den Flur erreichbar ist. Durch seine Größe eignet sich das Zimmer jedoch auch als weiteres Kinderschlafzimmer.





ERDGESCHOSS TOP 1

EINGANG	4,63 M ²
GARDEROBE	3,54 M ²
WOHNKÜCHE	23,14 M ²
WIRTSCHAFTSRAUM	4,66 M ²
WINTERGARTEN	14,16 M ²
WOHNEN	14,73 M ²
GANG	5,67 M ²
ARBEITSZIMMER	12,76 M ²
KINDERZIMMER 1	12,14 M ²
KINDERZIMMER 2	11,52 M ²
BAD/WC 1	5,33 M ²
BAD/WC 2	5,94 M ²
SCHLAFZIMMER	14,89 M²
BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK	4,99 M ²
ZWISCHENSUMME	138,10 M ²
TERRASSE (25,48M ² x 50%)	12,74 M²
ZWISCHENSUMME	12,74 M ²
SUMME WOHNFLÄCHE	150,84 M ²
GARTEN	206,93 M ²
KELLER	12,33 M ²
EINGANGSBEREICH	8,19 M ²
FAHRRAD/MÜLLRAUM	7,12 M²
SUMME NEBENFLÄCHE	234,57 M ²
SUMME NEBENFLÄCHE CARPORTPARKPLATZ	234,57 M ²
	ŕ

^{*}Änderungen und Irrtümer vorbehalten









RÖMERGRABEN OST TOP 2

Top 2 befindet sich im Obergeschoss des Mehrfamilienhauses in Waging am See. Zu der 166,22 m² großen Wohneinheit gehören zwei Parkplätze, die zentral im Westen des Grundstücks angelegt sind. Einer der beiden Parkplätze wird von einem Carport überdacht. Das abgestellte Fahrzeug findet so Schutz vor jeglichen Wind und Wettereinflüssen. Zusätzlich wurde das Carport mit dem Haupthaus verbunden, um so auch trockenen Fußes in den kalten und nassen Jahreszeiten zuhause entspannt anzukommen.

Über den Vorplatz des Gebäudes ist der Fahrradbzw. Kinderwagenraum zu erreichen. Durch den ebenerdigen Zugang können kleine und große Fahrradtouren ohne langwieriges Hantieren und große Schlepperei begonnen werden.

Vorbei am Fahrradraum, im Norden des Wohnhauses, befindet sich der Garten der Wohneinheit, sowie der direkter Außenzugang zu den Kellerräumen. Im Untergeschoss des Wohnhauses befindet sich das Kellerabteil der Wohneinheit, der Technikraum sowie der Raum für Hausverwaltung. Werkzeug und große Gerätschaften finden hier ausreichend Stauraum.

Über den selben Außenzugang ist die Wohnung im Obergeschoss zu erreichen. Im Eingangsbereich bieten Garderobe und Wirtschaftsraum genügend Stauraum für jegliche Haushaltsgegenstände. Der Flur teilt die Wohnung in zwei Hauptbereiche.

Im Süd-Westen der Wohnung befindet sich der großzügige Wohn-Essbereich. Durch die Ausrichtung erstrahlt der Wohnbereich vor sonniger Wärme. Zentraler Mittelpunkt ist die offene Wohnküche mit Küchenblock, die zum gemeinsamen Kochen mit der ganzen Familie einlädt. Großflächige Glasfronten sorgen für zusätzlichen Lichteinfall und füllen den Raum mit Tageslicht.

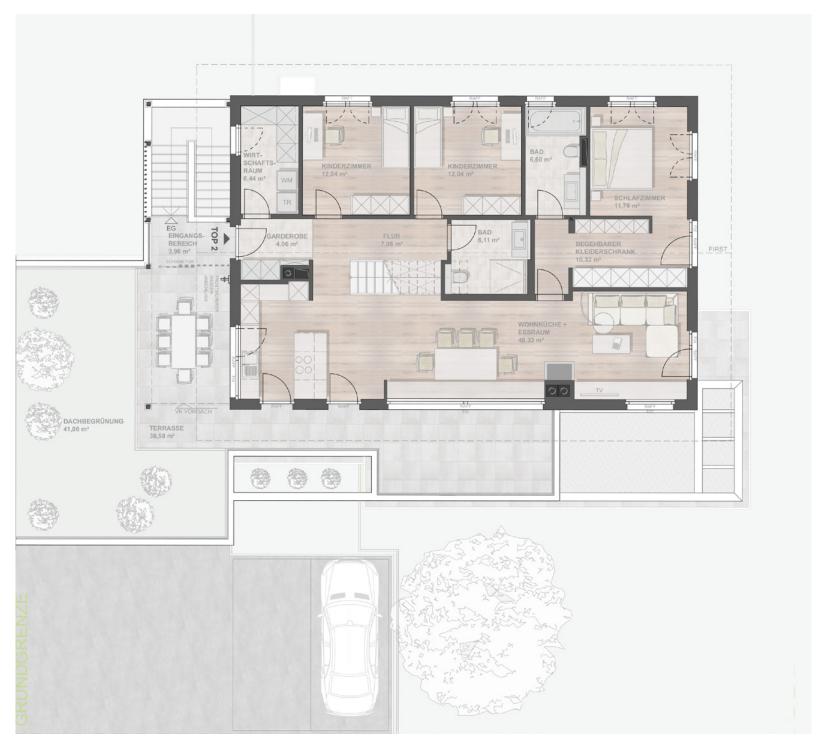
Besonderes Highlight der Wohnung ist der direkte Zugang zur Sonnenterrasse mit Westausrichtung. Um der sommerlichen Hitze entgegenzuwirken wurde ein Teil der Terrasse mit einer Pergola überdacht. Das Lichtspiel der Schatten der Verstrebungen lädt zum Verweilen ein. Egal ob Grillabende, ruhige Mittagsstunden oder gemeinsamer Nachmittagskaffee, die Terrasse erfüllt sämtliche Wünsche.

Angrenzend an den Wohnbereich, im Osten genießen Eltern sämtliche Vorzüge des Hauptschlafzimmers. Der begehbare Kleiderschrank verfügt über genügend Stauraum für beide Elternteile. Für mehr Privatsphäre sorgt das im Schlafzimmer integrierte Tageslichtbad. Der Schlafbereich bietet einen idealen Rückzugsort und genügend Platz für Stunden zu Zweit.

Im Norden der Wohnung befinden sich zwei Kinderschlafzimmer. Durch ihre identische Größe werden Streitigkeiten vorgebeugt und jeder findet so seinen Rückzugsort und Platz zum Toben und Spielen. Zusätzliches Plus ist das zweite Badezimmer das sich neben den Kinderschlafzimmern befindet. So finden Kinder als auch Eltern ihren persönlichen Wellnessbereich.

Ein weiteres Zimmer befindet sich im Dachgeschoss der Wohnung das über den Treppenaufgang im Flur zu erreichen ist. Für Wow-Effekt wurde beim Gestalten dabei eine Galerie angelegt. Sie bietet nicht nur Ausblick auf den Wohnraum sondern lässt diesen noch offener und heller wirken. Optional kann das Zimmer in der Galerie als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden.





OBERGESCHOSS TOP 2

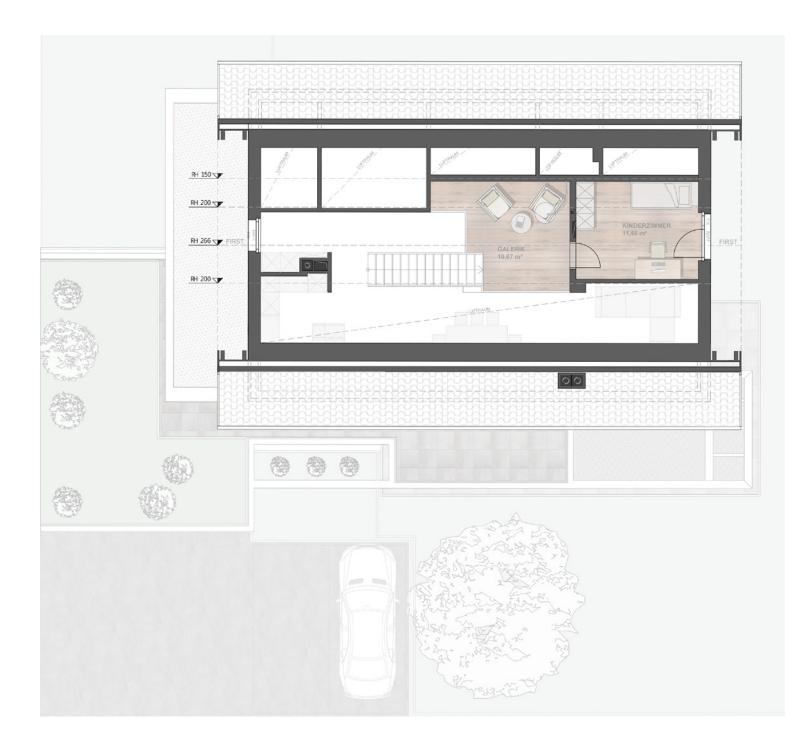
GARDEROBE 4,06 M² FLUR 7,08 M² WIRTSCHAFTSRAUM 6,44 M² WOHNKÜCHE UND ESSRAUM 48,33 M² KINDERZIMMER 1 12,04 M² KINDERZIMMER 2 12,04 M² BAD/WC 1 6,11 M² BAD/WC 2 6,60 M² SCHLAFZIMMER 11,76 M² BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK 10,32 M² GALERIE DG 10,38 M² KINDERZIMMER 3 11,31 M² ZWISCHENSUMME 146,47 M² TERRASSE (38,58M² x 50%) 19,29 M² ZWISCHENSUMME 19,29 M² SUMME WOHNFLÄCHE 166,22 M² DACHBEGRÜNUNG 41,06 M² GARTEN 48,79 M² KELLER 12,33 M² EINGANGSBEREICH 3,26 M² FAHRRAD/MÜLLRAUM 7,12 M² SUMME NEBENFLÄCHE 112,56 M² CARPORTPARKPLATZ 1x FREISTELLPARKPLATZ 1x		
WIRTSCHAFTSRAUM WOHNKÜCHE UND ESSRAUM KINDERZIMMER 1 KINDERZIMMER 2 BAD/WC 1 BAD/WC 2 SCHLAFZIMMER BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK GALERIE DG KINDERZIMMER 3 ZWISCHENSUMME TERRASSE (38,58M² x 50%) ZWISCHENSUMME DACHBEGRÜNUNG GARTEN KELLER DACHBEGRÜNUNG GARTEN KELLER EINGANGSBEREICH FAHRRAD/MÜLLRAUM SUMME NEBENFLÄCHE CARPORTPARKPLATZ 48,73 M² 12,04 M² 12,04 M² 6,60 M² 6,60 M² 6,60 M² 11,76 M²	GARDEROBE	4,06 M ²
WOHNKÜCHE UND ESSRAUM KINDERZIMMER 1 KINDERZIMMER 2 BAD/WC 1 BAD/WC 2 SCHLAFZIMMER BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK GALERIE DG KINDERZIMMER 3 ZWISCHENSUMME TERRASSE (38,58M² x 50%) ZWISCHENSUMME DACHBEGRÜNUNG GARTEN KELLER EINGANGSBEREICH FAHRRAD/MÜLLRAUM CARPORTPARKPLATZ 12,04 M² 12,04 M² 12,04 M² 12,04 M² 12,04 M² 12,04 M² 11,76 M² 11,76 M² 11,76 M² 10,38 M² 11,31 M² 146,47 M² 19,29 M² 19,29 M² 19,29 M² 19,29 M² 19,29 M² 19,29 M² 11,31 M² 19,29 M² 11,31 M² 11,31 M² 12,33 M²	FLUR	7,08 M ²
KINDERZIMMER 1 12,04 M² KINDERZIMMER 2 12,04 M² BAD/WC 1 6,11 M² BAD/WC 2 6,60 M² SCHLAFZIMMER 11,76 M² BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK 10,32 M² GALERIE DG 10,38 M² KINDERZIMMER 3 11,31 M² ZWISCHENSUMME 146,47 M² TERRASSE (38,58M² x 50%) 19,29 M² ZWISCHENSUMME 19,29 M² SUMME WOHNFLÄCHE 166,22 M² DACHBEGRÜNUNG 41,06 M² GARTEN 48,79 M² KELLER 12,33 M² EINGANGSBEREICH 3,26 M² SUMME NEBENFLÄCHE 112,56 M² CARPORTPARKPLATZ 1x	WIRTSCHAFTSRAUM	6,44 M ²
KINDERZIMMER 2 BAD/WC 1 BAD/WC 2 SCHLAFZIMMER BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK GALERIE DG KINDERZIMMER 3 ZWISCHENSUMME TERRASSE (38,58M² x 50%) ZWISCHENSUMME TOACHBEGRÜNUNG GARTEN KELLER EINGANGSBEREICH FAHRRAD/MÜLLRAUM TERRASCH 12,33 M² CARPORTPARKPLATZ 12,04 M² 6,61 M² 6,60 M² 6,60 M² 10,32 M² 10,32 M² 10,33 M² 11,31 M² 146,47 M² 19,29 M² 19,29 M² 19,29 M² 19,29 M² 19,29 M² 19,29 M² 11,06 M² 41,06 M² 7,12 M²	WOHNKÜCHE UND ESSRAUM	48,33 M ²
BAD/WC 1 BAD/WC 2 BAD/WC 2 SCHLAFZIMMER BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK GALERIE DG KINDERZIMMER 3 ZWISCHENSUMME TERRASSE (38,58M² x 50%) TERRASSE (38,58M² x 50%) TERRASSE (38,58M² x 50%) THERRASSE (38,58M² x 50%)	KINDERZIMMER 1	12,04 M²
BAD/WC 2 SCHLAFZIMMER BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK GALERIE DG KINDERZIMMER 3 ZWISCHENSUMME TERRASSE (38,58M² × 50%) ZWISCHENSUMME TO ACHBEGRÜNUNG GARTEN KELLER EINGANGSBEREICH FAHRRAD/MÜLLRAUM CARPORTPARKPLATZ 6,60 M² 11,76 M² 10,32 M² 10,38 M² 11,31 M² 146,47 M² 19,29 M² 112,33 M² 12,33 M² 12,33 M² 12,56 M² 112,56 M²	KINDERZIMMER 2	12,04 M ²
SCHLAFZIMMER BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK GALERIE DG KINDERZIMMER 3 ZWISCHENSUMME TERRASSE (38,58M² x 50%) ZWISCHENSUMME TOUR SUMME DACHBEGRÜNUNG GARTEN KELLER EINGANGSBEREICH FAHRRAD/MÜLLRAUM SUMME NEBENFLÄCHE 11,76 M² 10,32 M² 11,31 M² 146,47 M² 19,29 M² 19,29 M² 19,29 M² 19,29 M² 166,22 M² 166,22 M² 12,33 M²	BAD/WC 1	6,11 M ²
BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK GALERIE DG KINDERZIMMER 3 ZWISCHENSUMME TERRASSE (38,58M² x 50%)	BAD/WC 2	6,60 M ²
GALERIE DG KINDERZIMMER 3 ZWISCHENSUMME TERRASSE (38,58M² × 50%) ZWISCHENSUMME 19,29 M² ZWISCHENSUMME 19,29 M² SUMME WOHNFLÄCHE DACHBEGRÜNUNG GARTEN KELLER EINGANGSBEREICH FAHRRAD/MÜLLRAUM SUMME NEBENFLÄCHE 10,38 M² 11,31 M² 146,47 M² 19,29 M² 19,29 M² 14,06 M² 41,06 M² 48,79 M² 12,33 M² 7,12 M² SUMME NEBENFLÄCHE 112,56 M² CARPORTPARKPLATZ	SCHLAFZIMMER	11,76 M²
ZWISCHENSUMME TERRASSE (38,58M² × 50%) ZWISCHENSUMME 19,29 M² ZWISCHENSUMME 19,29 M² SUMME WOHNFLÄCHE DACHBEGRÜNUNG GARTEN KELLER EINGANGSBEREICH FAHRRAD/MÜLLRAUM CARPORTPARKPLATZ 11,31 M² 146,47 M² 19,29 M² 19,29 M² 14,06 M² 41,06 M² 48,79 M² 12,33 M² 7,12 M² SUMME NEBENFLÄCHE 112,56 M²	BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK	10,32 M²
ZWISCHENSUMME TERRASSE (38,58M² x 50%) ZWISCHENSUMME 19,29 M² SUMME WOHNFLÄCHE DACHBEGRÜNUNG GARTEN KELLER EINGANGSBEREICH FAHRRAD/MÜLLRAUM CARPORTPARKPLATZ 146,47 M² 19,29 M² 19,29 M² 166,22 M² 41,06 M² 48,79 M² 48,79 M² 7,12 M² 12,33 M² 112,56 M²	GALERIE DG	10,38 M²
TERRASSE (38,58M² x 50%) ZWISCHENSUMME 19,29 M² SUMME WOHNFLÄCHE 166,22 M² DACHBEGRÜNUNG GARTEN KELLER EINGANGSBEREICH FAHRRAD/MÜLLRAUM 5UMME NEBENFLÄCHE 12,36 M² CARPORTPARKPLATZ 12,56 M²	KINDERZIMMER 3	11,31 M²
ZWISCHENSUMME 19,29 M² SUMME WOHNFLÄCHE 166,22 M² DACHBEGRÜNUNG 41,06 M² GARTEN 48,79 M² KELLER 12,33 M² EINGANGSBEREICH 3,26 M² FAHRRAD/MÜLLRAUM 7,12 M² SUMME NEBENFLÄCHE 112,56 M² CARPORTPARKPLATZ 1x	ZWISCHENSUMME	146,47 M ²
SUMME WOHNFLÄCHE 166,22 M² DACHBEGRÜNUNG 41,06 M² 48,79 M² KELLER 12,33 M² EINGANGSBEREICH 5,26 M² 7,12 M² SUMME NEBENFLÄCHE 112,56 M² CARPORTPARKPLATZ	TERRASSE (38,58M ² x 50%)	19,29 M²
DACHBEGRÜNUNG GARTEN KELLER EINGANGSBEREICH FAHRRAD/MÜLLRAUM SUMME NEBENFLÄCHE 12,33 M² 7,12 M² TALLER 12,33 M²	ZWISCHENSUMME	19,29 M ²
GARTEN KELLER 12,33 M² EINGANGSBEREICH FAHRRAD/MÜLLRAUM 5UMME NEBENFLÄCHE 112,56 M² CARPORTPARKPLATZ 1x	SUMME WOHNFLÄCHE	166,22 M ²
KELLER 12,33 M² EINGANGSBEREICH 3,26 M² FAHRRAD/MÜLLRAUM 7,12 M² SUMME NEBENFLÄCHE 112,56 M² CARPORTPARKPLATZ 1x	DACHBEGRÜNUNG	41,06 M ²
EINGANGSBEREICH 3,26 M² FAHRRAD/MÜLLRAUM 7,12 M² SUMME NEBENFLÄCHE 112,56 M² CARPORTPARKPLATZ 1x	GARTEN	48,79 M ²
FAHRRAD/MÜLLRAUM 7,12 M² SUMME NEBENFLÄCHE 112,56 M² CARPORTPARKPLATZ 1x	KELLER	12,33 M²
SUMME NEBENFLÄCHE 112,56 M² CARPORTPARKPLATZ 1x	EINGANGSBEREICH	3,26 M ²
CARPORTPARKPLATZ 1x	FAHRRAD/MÜLLRAUM	7,12 M²
	SUMME NEBENFLÄCHE	112,56 M ²
FREISTELLPARKPLATZ 1x	CARPORTPARKPLATZ	1 x
	FREISTELLPARKPLATZ	1 x

87

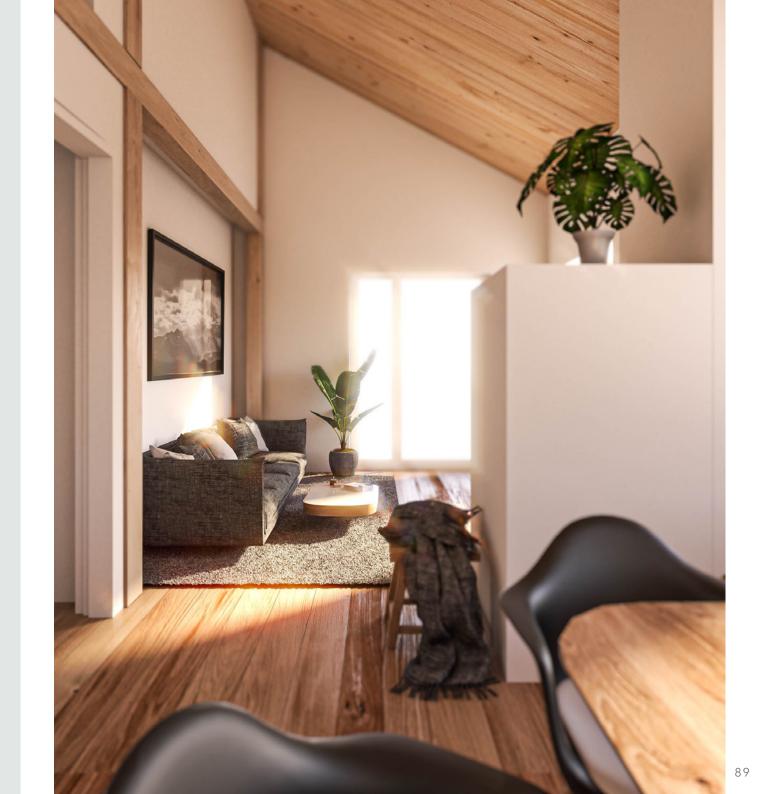
*Änderungen und Irrtümer vorbehalten



DARSTELLUNG DER GALERIE IM DACHGESCHOSS TOP 2



Visualisierung laut Planung mit Kinderzimmer in der Galerie.

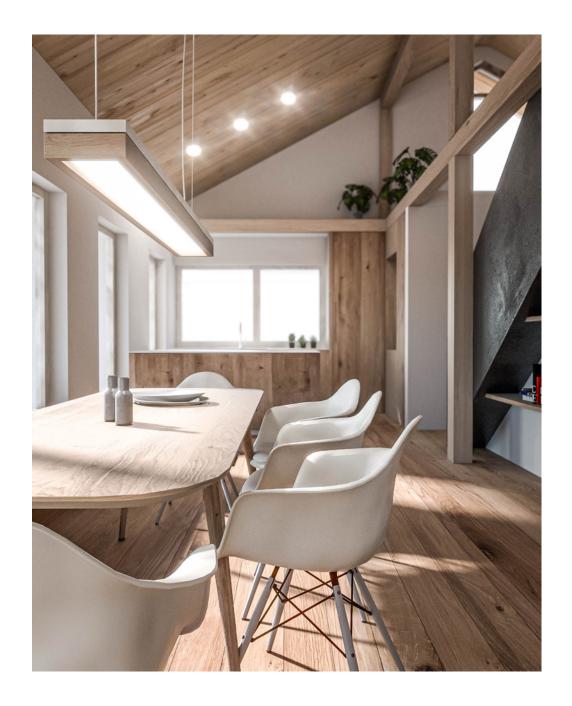


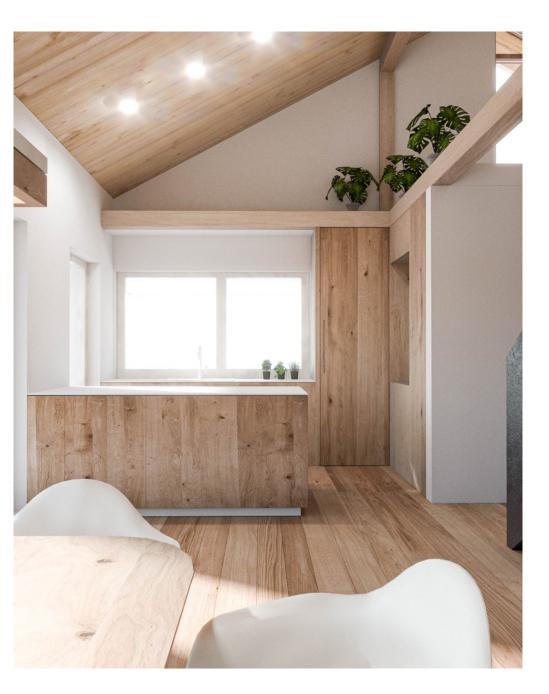












Optional kann das Kinderzimmer in der Galerie als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden.

Für mehr Atmospäre bietet sich hier die Gestaltung mit einer Glaswand an.



RÖMERGRABEN WEST TOP 1

Top 1 befindet sich im Erdgeschoss des Mehr-familienhauses in Waging am See. Zu der 150,84 m² großen Wohneinheit gehören zwei Parkplätze, die im Süden des Grundstücks angesiedelt sind. Einer dieser Parkplätze wird durch ein Carport überdacht und bietet so Schutz des Fahrzeugs bei jeder Witterung. Das Carport wurde mit dem Haupthaus verbunden, um auch in den kalten und nassen Jahreszeiten ein entspanntes Ankommen zu ermöglichen.

Über den Vorplatz des Gebäudes ist der Fahrradbzw. Kinderwagenraum zu erreichen. Durch den ebenerdigen Zugang können Fahrradtouren rund um den Waginger See ohne großes Hantieren und große Schlepperei begonnen werden.

Vorbei am Fahrradraum, im Osten des Wohnhauses, befindet sich der direkter Außenzugang zu den Kellerräumen. Im Untergeschoss des Wohnhauses befindet sich das Kellerabteil der Wohneinheit, der Technikraum sowie der Raum für Hausverwaltung. Werkzeug und große Gerätschaften finden hier ausreichend Stauraum.

Über den überdachten Eingangsbereich im Süden des Grundstückes gelangt man direkt in die Wohnung. Vorbei an der Garderobe im Foyer erstreckt sich der offene und großzügige Wohn-Essbereich. Durch die Süd-Westliche Ausrichtung erstrahlt der Wohnbereich vor sonniger Wärme. Zentraler Mittelpunkt ist die offene Wohnküche mit ausreichend Platz für einen Küchenblock, die zum gemeinsamen Kochen mit der ganzen Familie einlädt. Genügend Stauraum für Vorräte und Küchengeräte bietet die angrenzende Speisekammer.

Besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügig verglaste Wintergarten. Durch die ideale Ausrichtung wird der gesamte Raum lichtdurchflutet. Durch den Tageslichteinfall lebt der gesamte Raum auf und erfüllt sich mit wohliger Wärme zu jeder Jahreszeit.

Im Westen grenzt der Wohnbereich an die ebenerdig angelegte Terrasse und somit Zugang zum Garten. Durch die Überdachung mit Pergola besticht diese mit besonderem Charme. Das Lichtspiel der Schatten der Verstrebungen lädt zum Verweilen ein. Zusätzlich bietet die Überdachung Schutz vor jeglichen Wettereinflüssen. Egal ob Grillabende, ruhige Mittagsstunden oder gemeinsamer Nachmittagskaffee, die Terrasse erfüllt sämtliche Wünsche.

Ausgehend vom Wohnbereich teilt sich die Wohnung in zwei Bereiche. Im Osten genießen Eltern sämtliche Vorzüge des Hauptschlafzimmers. Der begehbare Kleiderschrank bietet genügend Stauraum für beide Elternteile. Für mehr Privatsphäre sorgt das im Schlafzimmer integrierte Badezimmer. Der Schlafbereich bietet einen idealen Rückzugsort und genügend Platz für Stunden zu Zweit.

Über einen Gang im Norden der Wohnung gelangt man zu den beiden Kinderschlafzimmern. Durch ihre identische Größe werden Streitigkeiten vorgebeugt und jeder findet so seinen Rückzugsort und Platz zum Toben und Spielen. Zusätzliches Plus ist das zweite Badezimmer das sich neben den Kinderschlafzimmern befindet. So finden Kinder als auch Eltern ihren persönlichen Wellnessbereich.

Für ruhige Arbeitsstunden zu Hause sorgt das angedachte Arbeitszimmer, das ebenso über den Flur erreichbar ist. Durch seine Größe eignet sich das Zimmer jedoch auch als weiteres Kinderschlafzimmer oder auch als ein Gästezimmer.





ERDGESCHOSS TOP 1

EINGANG	4,63 M²
GARDEROBE	3,54 M ²
WOHNKÜCHE	23,14 M²
WIRTSCHAFTSRAUM	4,66 M ²
WINTERGARTEN	14,16 M²
WOHNEN	14,73 M ²
GANG	5,67 M ²
ARBEITSZIMMER	12,76 M²
KINDERZIMMER 1	12,14 M²
KINDERZIMMER 2	11,52 M²
BAD/WC	5,33 M ²
BAD/WC 2	5,94 M ²
SCHLAFZIMMER	14,89 M²
BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK	4,99 M²
ZWISCHENSUMME	138,10 M ²
TERRASSE (25,48M ² x 50%)	12,74 M²
ZWISCHENSUMME	12,74 M ²
SUMME WOHNFLÄCHE	150,84 M ²
GARTEN	234,13 M ²
KELLER	12,33 M²
EINGANGSBEREICH	8,19 M ²
FAHRRAD/MÜLLRAUM	7,43 M²
SUMME NEBENFLÄCHE	262,08 M ²
CARPORTPARKPLATZ	1 x
FREISTELLPARKPLATZ	1 x
FREISTELLPARKPLATZ BEI BEDARF ALS GARTEN 15,00M²	1 x
*Änderungen und Irrtümer vorbehalten	

[&]quot;Anderungen und Irrtumer vorbenaltel









TOP 2

Top 2 befindet Obergeschoss des Mehrfamilienhauses in Waging am See. Zu der 165,71 m² großen Wohneinheit gehören zwei Parkplätze, die im Süden des Grundstücks angelegt sind. Einer der beiden Parkplätze wird von einem Carport überdacht. Das abgestellte Fahrzeug findet so Schutz vor jeglichen Wind und Wettereinflüssen. Zusätzlich wurde das Carport mit dem Haupthaus verbunden, um so auch trockenen Fußes in den kalten und nassen Jahreszeiten zuhause entspannt anzukommen.

Über den Vorplatz des Gebäudes ist der Fahrradbzw. Kinderwagenraum zu erreichen. Durch den ebenerdigen Zugang können kleine und große Fahrradtouren ohne langwieriges Hantieren und große Schlepperei begonnen werden.

Vorbei am Fahrradraum, im Osten des Wohnhauses, befindet sich der Garten der Wohneinheit, sowie der direkte Außenzugang zu den Kellerräumen. Im Untergeschoss des Wohnhauses befindet sich das Kellerabteil der Wohneinheit, der Technikraum sowie der Raum für Hausverwaltung. Werkzeug und große Gerätschaften finden hier ausreichend Stauraum.

Über den selben Außenzugang ist die Wohnung im Obergeschoss zu erreichen. Im Eingangsbereich bieten Garderobe und Wirtschaftsraum genügend Stauraum für jegliche Haushaltsgegenstände.

Im Süd-Westen der Wohnung befindet sich der großzügige Wohn-Essbereich. Durch die Ausrichtung erstrahlt der Wohnbereich vor sonniger Wärme. Zentraler Mittelpunkt ist die offene Wohnküche mit Küchenblock, die zum gemeinsamen Kochen mit der ganzen Familie einlädt. Großflächige Glasfronten sogen für zusätzlichen Lichteinfall und füllen den Raum mit Tageslicht.

Besonderes Highlight der Wohnung ist der direkte Zugang zur Sonnenterrasse mit Südausrichtung. Um der sommerlichen Hitze entgegenzuwirken wurde ein Teil der Terrasse mit einer Pergola überdacht. Das Lichtspiel der Schatten der Verstrebungen lädt zum Verweilen ein. Egal ob Grillabende, ruhige Mittagsstunden oder gemeinsamer Nachmittagskaffee, die Terrasse erfüllt sämtliche Wünsche.

Angrenzend an den Wohnbereich, im Norden genießen Eltern sämtliche Vorzüge des Hauptschlafzimmers. Der begehbare Kleiderschrank bietet genügend Stauram für beide Elterntile. Für mehr Privatsphäre sorgt das im Schlafzimmer integrierte Tageslichtbad. Der Schlafbereich bietet einen idealen Rückzugsort und genügend Platz für Stunden zu Zweit.

Im Nord-Osten der Wohnung befinden sich zwei Kinderschlafzimmern. Durch ihre identische Größe werden Streitigkeiten vorgebeugt und jeder findet so seinen Rückzugsort und Platz um zum Toben und Spielen. Zusätzliches Plus ist das zweite Badezimmer das sich neben den Kinderschlafzimmern befindet. So finden Kinder als auch Eltern ihren persönlichen Wellnessbereich.

Ein weiteres Zimmer befindet sich im Dachgeschoss der Wohnung das über den Treppenaufgang im Flur zu erreichen ist. Für Wow-Effekt wurde beim Gestalten dabei eine Galerie angelegt. Sie bietet nicht nur Ausblick auf den Wohnraum sondern lässt diesen noch offener und heller wirken. Optional kann das Zimmer in der Galerie als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden.





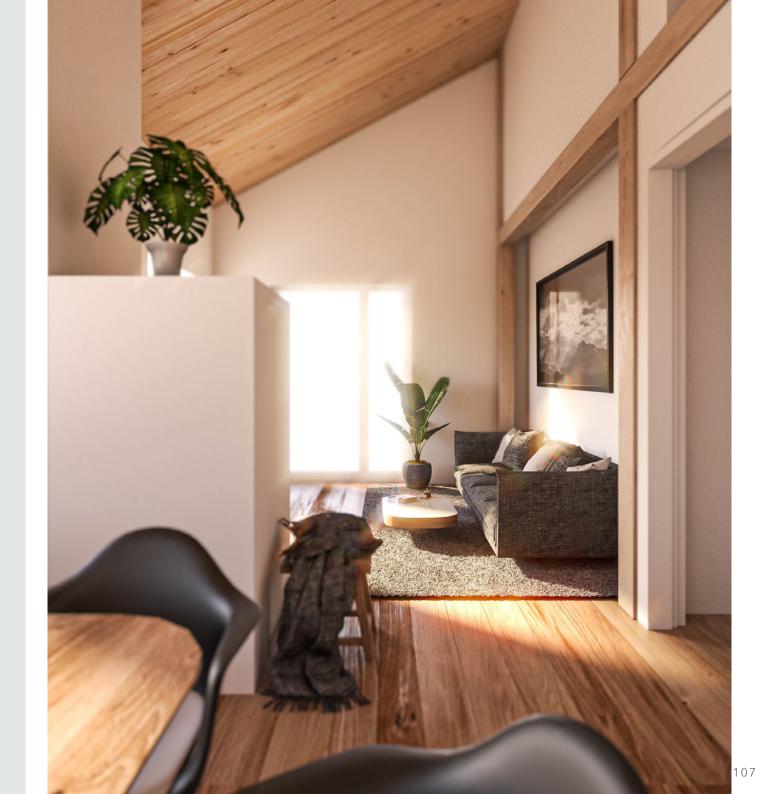
OBERGESCHOSS TOP 2

GARDEROBE	4,06 M ²
FLUR	7,08 M
WIRTSCHAFTSRAUM	6,44 M ²
WOHNKÜCHE UND ESSRAUM	48,33 M
KINDERZIMMER 1	12,04 M ²
KINDERZIMMER 2	12,04 M
BAD/WC 1	6,11 M
BAD/WC 2	6,60 M ²
SCHLAFZIMMER	11,76 M ²
BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK	10,32 M
GALERIE DG	10,38 M
KINDERZIMMER 3	11,31 M
ZWISCHENSUMME	146,47 M ²
TERRASSE (37,56M ² x 50%)	18,78 M ²
ZWISCHENSUMME	18,78 M ²
SUMME WOHNFLÄCHE	165,71 M ²
DACHBEGRÜNUNG	43,78 M
GARTEN	47,58 M ²
KELLER	12,33 M ²
EINGANGSBEREICH	5,09 M ²
FAHRRAD/MÜLLRAUM	7,43 M
SUMME NEBENFLÄCHE	116,21M ²
CARPORTPARKPLATZ	
CHILL OHITH HILL ENTE	1>
FREISTELLPARKPLATZ	1>

^{*}Änderungen und Irrtümer vorbehalten



Visualisierung laut Planung mit Kinderzimmer in der Galerie.







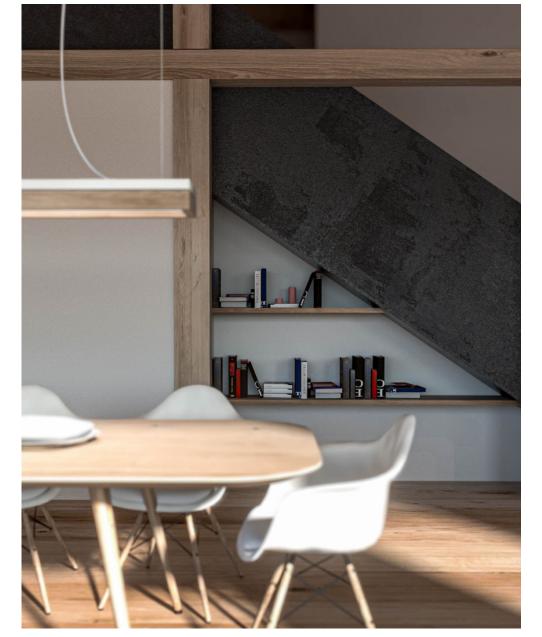


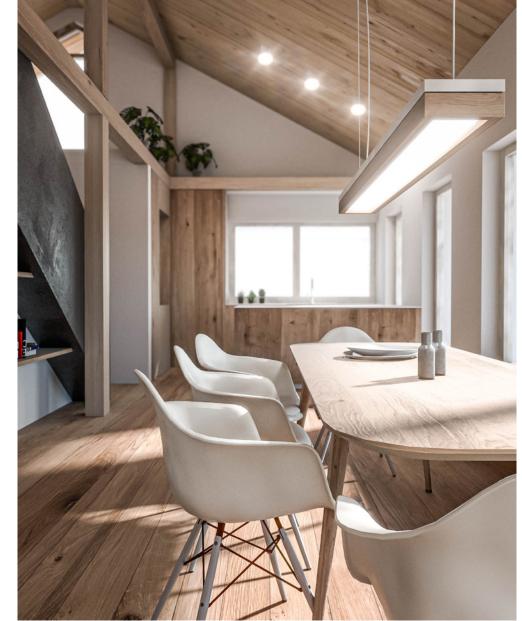




Optional kann das Kinderzimmer in der Galerie als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden.

Für mehr Atmospäre bietet sich hier die Gestaltung mit einer Glaswand an.





PLATZ FÜR IHRE NOTIZEN:





BAUTRAGER

Maierhof 37 I A - 5280 Braunau am Ir www.immo.snow.at I info@immo.snow

PLANUNG | ABWICKLUNG S.N.O.W. Planungs und Projektmanagement Gmb Höttinger Auffahrt 5 I A - 6020 Innsbruck www.snow.at I info@snow.at