



Metropolitan Firmengruppe
Wir realisieren Immobilien in den besten Lagen

*„Ihr Zuhause
sollte die Schatztruhe
Ihres Lebens sein.“*

Le Corbusier, Architekt und Designer

Metropolian Firmengruppe

Wir realisieren Immobilien in den besten Lagen



SUCHEN UND FINDEN

Dank unserer jahrzehntelangen Erfahrung suchen und finden wir stets Objekte in 1A-Lagen, die Garanten sind für Wertbeständigkeit, Wohn- und Wertsteigerung. Unsere Kernkompetenz liegt dabei in der begehrtesten Stadt Deutschlands: in München – und hier in hervorragenden Innenstadtlagen. Auch im benachbarten Tirol haben wir in den letzten Jahren hochwertige Immobilien realisiert.

BEWERTEN UND FINANZIEREN

Als inhabergeführtes Unternehmen bewerten wir die Objekte auf dem Immobilienmarkt realistisch und nehmen den Kauf und die entsprechende Finanzierung in die Hand. Dank exzellenter Bonität kann der Verkäufer den gesamten Prozess vertrauensvoll in unsere Hände legen. Substanz und Kapitalstärke ermöglichen es, Projekte fast jeder Größenordnung von A bis Z durchzuführen.

PROJEKTIEREN UND BAUEN

Für die unterschiedlichen Bedürfnisse unserer Käufer erstellen wir gemeinsam mit den jeweiligen Verantwortlichen Bau- und Detailpläne und übernehmen die komplette Projektplanung. Das gesamte Bauvorhaben steht so unter unserer Obhut – in rechtlicher, wirtschaftlicher und qualitativer Hinsicht. Niveauvolles Bauen ist für uns eine Herzensangelegenheit!

VERTRIEB UND BETREUUNG

Wir vermarkten unsere Projekte sowohl im Direktvertrieb als auch in Kooperation mit unseren langjährigen Partnern. „One Face to the Customer“ – ganz nach diesem Motto gibt es bei uns für jeden Käufer einen Ansprechpartner. Dieser betreut den Käufer von Anbeginn der Leistungserbringung über die gesamte Bauphase, ebenso wie nach der Fertigstellung, bis zum Ende des Gewährleistungszeitraumes. Denn „Wohn-Zufriedenheit“ ist uns wichtig!

Mit Leidenschaft und Liebe zum Detail

Der Münchner Bauträger und Projektentwickler bringt
Ambiente, Architektur und Ausstattung in Einklang.



STEFAN PFENDER

INTERVIEW MIT DEN GESCHÄFTSFÜHRERN DER METROPOLIAN FIRMENGRUPPE

Sie sind Diplom-Kaufmann, haben in München 1995 Ihr BWL-Examen gemacht und waren 1998, mit 27 Jahren, der jüngste Vorstandsvorsitzende einer an der Börse notierten Computerfirma, der Data Design Datenbanken & Systemanpassung GmbH, später dann AG. Ab wann haben Sie die Immobilienbranche für sich entdeckt und warum?

STEFAN PFENDER: Eigentlich wollte ich gar nicht BWL, sondern Architektur studieren. Leider war mein Abitur zu schlecht (lacht). Allerdings habe ich schon immer gern Computersoftware programmiert. So hat es sich ergeben, dass ich 1992, im dritten Semester, die Data Design gegründet habe. Nachdem ich im Jahr 2000 meine Anteile an dieser Firma verkauft hatte, wollte ich unbedingt etwas Handfestes, Sichtbares schaffen. Schon länger hatte ich in meiner Nachbarschaft eine Villa gesehen, die in erbarmungswürdigem Zustand war. Kurzerhand habe ich diese denkmalgeschützte Jugendstilvilla gekauft und mit viel Herzblut komplett saniert. Das war mühsam und anstrengend – doch das war es auch wert. Der Augenblick war unbeschreiblich, als das Haus 2002 wieder in altem Glanz erstrahlte. Umso mehr hat es mich gefreut, dass ich dafür im Jahr 2004 mit dem Fassadenpreis der Stadt München ausgezeichnet worden bin.

Nach Abschluss des eigenen Bauvorhabens sprachen mich die ersten Interessenten an, ob ich nicht auch für sie etwas sanieren oder sogar neu bauen könnte. Da habe ich gemerkt, dass ich meine alte Leidenschaft, die Architektur, auch als Bauträger ausleben kann – zum Wohle von Menschen, denen schönes, stilvolles Wohnen etwas bedeutet. Also habe ich ein Grundstück mit abzureißendem Altbestand in der Menzinger Straße gekauft und dort zwei Villen im historisierenden Stil neu gebaut, die sich nun sehr schön in die Umgebung und die Nachbarschaft eingliedern.

Von da an ging es kontinuierlich mit interessanten Innenstadt-Projekten weiter. Es erfüllt unser ganzes Team und mich, die fertigen Ergebnisse zu sehen. Das ist in der Immobilienbranche ja viel sichtbarer als in der IT (lacht). Meine betriebswirtschaftlichen Kenntnisse möchte ich dabei allerdings nicht mehr missen.

Als Bauträger realisieren Sie vor allem Bauprojekte in München, die höchste Bonität gemäß Ihrem firmeneigenen AAA-Ranking versprechen: Ambiente, Architektur und Ausstattung stimmen hier einfach. Wie kommen Sie an Grundstücke in Traumlagen, in einer Stadt, in der diese immer seltener werden? Gehen Sie täglich suchend durch München oder beschäftigen Sie Scouts?

STEFAN PFENDER: Die meisten Immobilien werden mir direkt vom Eigentümer angeboten – von Banken, Maklern oder Privatpersonen. Wir nehmen auch an Bieterverfahren, die beispielsweise von der Stadt München initiiert werden, teil. Teilweise bekommen wir überdies Angebote von institutionellen Verkäufern. Wir können uns auf sehr gute Kontakte verlassen, die über die letzten 15 Jahre kontinuierlich gewachsen sind. Denn Immobilienkauf ist Vertrauenssache.

Der Verkäufer will absolut sicher sein, dass wir als Käufer bonitätsstark sind, eine seriöse Kaufabwicklung und Vertraulichkeit garantieren. Bei uns ist gewiss, dass Substanz und Kapitalstärke stimmen. Wir haben über die Jahre immer wieder bewiesen, dass wir Projekte fast jeder Größe stemmen können.

Seine Ehefrau schaltet sich ein.

KATRIN PFENDER-SOLTI: Ich kenne niemanden, der Münchens Stadtplan so im Kopf hat wie mein Mann. Jemand erzählt ihm, von diesem oder jenem Haus und er kann sofort sagen, wie die Nachbarschaft aussieht. Stefan kennt München tatsächlich wie seine Westentasche. Er hat nun wirklich seine Leidenschaft zum Beruf gemacht.

Als Motto hat Metropolian sich dem Satz verschrieben: „Wir bauen dort, wo man sich wohlfühlt, und so, dass man sich wohlfühlt.“ Ihr eigenes Meisterstück in dieser Hinsicht haben Sie, zusammen mit Ihrer Frau Katrin Pfender-Solti, Ende Dezember 2010 mit der Maierl-Alm & Chalets in Kirchberg/Kitzbühel in Tirol, verwirklicht. Was haben Sie bei diesem Bauprojekt, das Sie als Herzensangelegenheit betiteln, gelernt?

STEFAN PFENDER: Wir haben uns sofort in die Lage der Maierl Alm direkt an der Skipiste verliebt und wollten ein uniques Chaletdorf realisieren. Um damit all das zu bieten, was man sich unter einem Traumurlaub vorstellt. Zeitlich gesehen haben wir uns damit allerdings einen unglaublichen Stress angetan.

KATRIN PFENDER-SOLTI: Gelernt haben wir auf jeden Fall, dass gute Vorbereitung und Planung alles ist. Wir haben die komplette Maierl-Alm & Chalets, mit Tiefgarage und Schwimmbad, inklusive Abriss, in siebeneinhalb Monaten fertiggestellt. Da es sich um ein Hotelkonzept mit Gastronomie handelt, mussten wir vom Ziegelstein bis zum Weinglas ein Gesamtkonzept erstellen, alles planen und organisieren ...

STEFAN PFENDER: ... inklusive diverser zusätzlicher Erweiterungen mitten in den Bauphasen (beide lachen). Nun freuen wir uns jedes Mal, wenn wir das fertige Ensemble sehen und das begeisterte Lob unserer Gäste hören.



KATRIN PFENDER-SOLTI

WERTSCHÖPFUNGSKETTE IM ÜBERBLICK



Das Wohnen in einer verwöhnten Metropole wie München, muss immer höheren Ansprüchen gerecht werden. Wie sollte urbanes Wohnen idealtypisch aussehen?

STEFAN PFENDER: Das Wohnbedürfnis der Menschen ändert sich gerade. Sie wollen von ihrem Landhaus in der Peripherie zurück ins Zentrum, sobald die Kinder aus dem Haus sind. Das Problem ist nun, dass der Anspruch auf Privatsphäre auch in einer verdichteten Umgebung bleibt. Unsere Aufgabe besteht daher darin, die gewünschte Privatsphäre und Wohnqualität auch in einer verdichteten Innenstadt zu realisieren. Diese Aufgabe finde ich sehr spannend – und unsere bisherigen Objekte zeigen ja, dass es gelingt, individuelles Wohnen mitten in der Stadt zu ermöglichen.

Wir erreichen dieses Ziel durch Freiblicke und Blickachsen, die nach außen oder in grüne Innenhöfe gehen. Die Räumlichkeiten sollen so großzügig sein, dass sie den Bewohnern wirklich Raum bieten – Raum zur persönlichen Entfaltung, für kreative Wohnraum-Gestaltung und für das tägliche Durchatmen.

Ein anderer Trend der Urbanität ist das gemeinsame Wohnen; zumindest partiell. Für unser neues Projekt in der Prinz-Ludwig-Straße planen wir etwa eine 120 Quadratmeter große Dachterrasse, die alle Bewohner des Hauses nutzen können. Hier kann man wohligh in der Sonne sitzen, seinen Sundowner genießen, den Blick zur Frauenkirche schweifen lassen und gleichzeitig mit den Nachbarn entspannt ein paar Worte wechseln. Was für ein Wohngenuß!

Die Metropolian Firmengruppe ist Ihr Spezialist für Neubau hochwertiger Mehrfamilienhäuser, Denkmalschutz-Sanierung oder Dachaufstockung im Bestand. Sie realisiert Projekte als Bauträger mit Kompetenz, Sachverstand und Erfahrung. Individuelle Architekten-Planung, Bau vom Grundstein bis zur Dachterrasse.

Die Referenzobjekte machen deutlich: Metropolian können Sie vertrauen, die zufriedenen Kunden sprechen für sich.

Sie sanieren und modernisieren auch denkmalgeschützte Häuser. Das ist einerseits sehr ehrenwert, andererseits wegen der hohen Auflagen oft auch kompliziert. Was ist hier Ihre Herausforderung?

STEFAN PFENDER: Möchte man behutsam sanieren, ist sehr viel Maßarbeit und Fingerspitzengefühl erforderlich. Außerdem muss man ebenso gute Handwerker haben, die alte Techniken beherrschen. Das sind echte Herausforderungen, die ich liebe. Man muss ja einerseits den aktuellen Stand der Technik erfüllen, was zum Beispiel beim Schallschutz durchaus problematisch ist. Andererseits muss man sich in einen detaillierten Abstimmungsprozess mit den Behörden begeben. Eine Sanierung ist viel weniger planbar und auch teurer als ein Neubau. Einfacher wäre abzureißen und neu zu bauen. Mir persönlich macht es jedoch einfach viel Spaß, eine historische Bausubstanz respektvoll zu neuem Glanz zu verhelfen und damit für die nächsten Generationen zu erhalten.

Wie sehen Sie die Zukunftsperspektiven Ihrer Firma? Werden Sie auch außerhalb Münchens tätig werden?

STEFAN PFENDER: Wir sind natürlich zunächst auf München fokussiert. Hier kenne ich die Preise, die Lagen, kann mögliche Risiken richtig einschätzen. Unsere Spezialität ist ganz klar: Urbanität, Zentralität und Verdichtung auf gehobenem Niveau. Wir werden auch in Zukunft im Zentrum von München sehr schöne Lagen entwickeln und tolle Objekte umsetzen. Darauf freue ich mich schon! Einiges ist bereits gekauft, anderes noch in der Planung. Natürlich schaue ich mir auch besondere und gute Lagen in anderen schönen Städten an.

Welches wäre ein absolutes Wunschprojekt von Ihnen?

STEFAN PFENDER: Der Pfender-Tower (lacht)! Ganz ehrlich: Ich liebe Hochhäuser und finde es richtig, dass München innerhalb des Mittleren Rings niedrig bleibt. Im äußeren Stadtbereich würde ich aber gern ein Wohnhochhaus bauen. In gut erschlossener Lage, mit tollem Blick über die Stadt.



1 KAULBACHSTR. 63

Neubau MFH, 44 Wohnungen,
ca. 4.640 m² WFL.
Fertigstellung 2015. (ab Seite 12)



2 OBERE WEIDENSTR. 11

Neubau MFH, 17 Wohnungen,
ca. 1.650 m² WFL.
Fertigstellung 2015. (ab Seite 18)



3 ENTENBACHSTR. 12A

Neubau MFH, 9 Wohnungen,
ca. 1.200 m² WFL.
Fertigstellung 2010. (Seite 22)



4 BAADERSTR. 44A

Entkernung Bürogebäude und Umwandlung
in Wohnhaus, 16 Wohnungen,
ca. 1.750 m² WFL.
Fertigstellung 2007. (Seite 23)



5 DREIMÜHLENSTR. 27

Sanierung Denkmalschutz, 30 Wohnungen,
mit Auszeichnung durch „Fassadenpreis
2011“ der Stadt München, ca. 1.800 m²
WFL. Fertigstellung 2009. (ab Seite 24)



6 ÜBERREITERSTR. 10

Sanierung einer denkmalgeschützten Villa,
ca. 520 m² WFL mit Auszeichnung durch
„Fassadenpreis 2004“ der Stadt München.
Fertigstellung 2002. (Seite 26)



7 MENZINGERSTR. 122 + 122A

Neubau von 2 Villen mit je ca. 400 m² WFL.
Fertigstellung 2005+2007. (Seite 27)



8 KARL-THEODOR-STR. 40

Neubau MFH, 8 Wohnungen,
ca. 620 m² WFL.
Fertigstellung 2015.



9 BRUNNERSTR. 35, 37

Dachaufstockung mit 6 neuen Wohnungen
und Dachterrasse, ca. 460 m² WFL.
Fertigstellung 2014.



PROJEKTE IN PLANUNG



10 PRINZ-LUDWIG-STRASSE 2-4

Neubau MFH,
70 Wohnungen, Baubeginn
2016. (ab Seite 34)

TIROL



KIRCHBERG/KITZBÜHEL

Maierl-Alm Kitzbühel
- Neubau eines Chalet-
Dorfs, Fertigstellung 2010.
(ab Seite 28)



SCHEFFAU

Lift Residenz
Sanierung eines MFH,
Fertigstellung 2008.

Elegantes Wohnen am Englischen Garten

Malerische Grünflächen vor der Haustür, hochklassiges Design und Handwerkskunst in den eigenen vier Wänden – pure Lebensqualität!

KAULBACHSTRASSE 63

FACTS

- » Neubau eines Mehrfamilienhauses
- » Gesamtvolumen: ca. 4.640 m² WFL
- » 44 Ein- bis Sechs-Zimmerwohnungen von 31 m² bis 315 m² WFL
- » Fünf Stockwerke mit Dachgeschoss und zwei Tiefgaragen-Ebenen
- » Zentrale, ausgesprochen ruhige Lage zwischen Englischem Garten und Siegestor
- » Großzügige Bebauung mit künstlerisch gestaltetem Innenhof
- » Garten- und Terrassenwohnungen, sowie klassische Appartements
- » Highlight: Maisonette-Wohnungen mit Dachpavillon und Dachterrasse
- » Fertigstellung: Frühjahr 2015

UNSER TRIPLE-A ANSATZ
**AMBIENTE, ARCHITEKTUR
UND AUSSTATTUNG**
STIMMT BEI ALL UNSEREN OBJEKTEN.

AMBIENTE

Das Ambiente ist geprägt von der herrschaftlichen Eingangshalle, deren großzügiger Zuschnitt mit einer Säulereihe auf die Kutscheinfahrt früherer Zeiten anspielt.

Der große Innenhof bietet den Bewohnern ein grünes Refugium. Der Garten öffnet sich in die Tiefe und wird von abgestuften Terrassen eingerahmt. Eine Bronzestatue des bekannten Münchner Künstlers Josef Henselmann bildet das Highlight in zentraler Blickachse.

Die Lage zwischen der Schwabinger Leopoldstraße und dem Englischen Garten ist eine Traumlage! Die Immobilie vereint alles:

- » Citynähe und ausgesprochene Ruhe
- » Öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Nähe
- » Urbanes Gefühl und Münchens grüne Lunge mit den idyllischsten Biergärten der Stadt vor der Haustür
- » Ein Viertel, das sowohl gediegene Grandezza atmet als auch, dank der Nähe zur Universität, jung geblieben ist



FENSTERLAIBUNGEN AUS NATURSTEIN



EINGANGSHALLE



KUNST IM INNENHOF



FASSADENANSICHT

ARCHITEKTUR

Die Architektur in der Münchner Kaulbachstraße 63 ist geprägt von einer klassizistisch geprägten Fassade mit Naturstein-Elementen. Damit fügt sich das Gebäude schlüssig in das historische städtebauliche Umfeld einer der besten Lagen Münchens ein.

Schon in den Treppenaufgängen besticht die hochwertige Architektur. Denn wie an der Fassade entdeckt man hier den grünschimmernden „Andeer Granit“, auch „Verde Andeer“ genannt, ein wunderschön gemasertter und langlebiger Naturstein aus der Graubündner Gemeinde Andeer.

- » Das Beleuchtungskonzept betont die Wirkung des Natursteins und setzt das Haus in Szene
- » Zur 1A-Architektur gehört auch die hochwertige Kupfer-Ausfertigung sämtlicher sichtbaren Blech-Elemente wie der Dachbekleidungen und Regenrinnen
- » 44 ganz unterschiedlich geschnittene Wohnungen bestechen durch bodentiefe Fenster mit ausstellbaren Rollläden aus Holz
- » Großzügige Terrassen und Balkone öffnen den Blick zusätzlich nach draußen – entweder in den grünen Innenhof oder zur Kaulbachstraße

AUSSTATTUNG

Die erstklassige Ausstattung der Wohnungen lässt keine Wünsche offen und sorgt für ein Rundum-Wohlgefühl; zu jeder Jahres-, Tages- und Nachtzeit.

- » Qualitätsvolle Designer-Ausstattung
- » Eichenparkett von Admonter
- » Armaturen von Vola
- » Kontrollierte Wohnraumlüftung
- » In Halle, Fluren, Treppenhäusern und Bädern wurde, durchgängig und stilvoll, der schöne, hochwertige Schweizer Naturstein „Andeer“ verlegt
- » Halle mit Kassettenstuck; durch Lüster aus Muranoglas veredelt
- » Intelligentes Multi-Parker-Konzept sowie Einzel- und Doppelparkplätze; pro Wohnung zwei Stellplätze in der Tiefgarage



16

HELLE WOHNÄRÄUME



BADEZIMMER MIT SCHWEIZER NATURSTEIN

Wohlfühl-Wohnen in der Kaulbachstraße 63

*Wir bauen dort, wo man
sich wohlfühlt, und so,
dass man sich wohlfühlt.*



VOLA ARMATUREN



PENTHOUSE



WELLNESS-BADEZIMMER



ENTRÉE PENTHOUSE

17

Lichtdurchflutet leben in Isarnähe

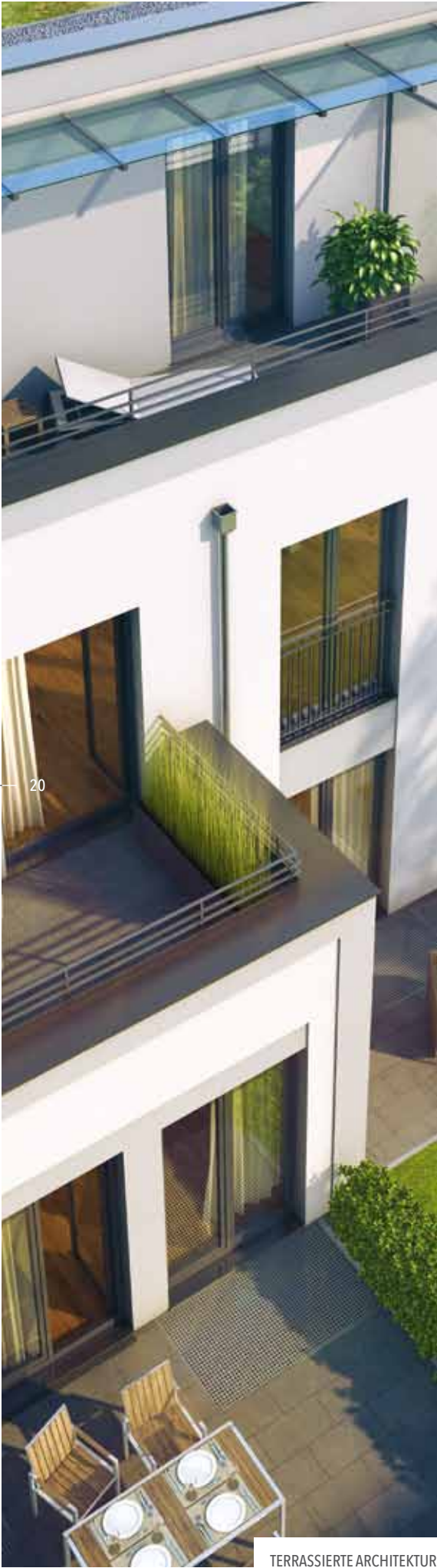
Wohnungen mit hohen architektonischen Standards und einem modernen,
hellen Raumgefühl – ideal gelegen zwischen Isar und Zentrum.

OBERE WEIDENSTRASSE 11

FACTS

- » Neubau eines Mehrfamilienhauses
- » Gesamtvolumen: ca. 1.650 m² WFL
- » 17 Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen
von 35 m² bis 153 m²
- » Erdgeschosswohnungen mit eigenen
Gartenparzellen
- » Alle Wohnungen mit großzügigen
Balkonen oder Terrassen
- » Alle Wohnungen sind zum Garten ausgerichtet
- » Highlight: Dachterrassen-Wohnungen mit
dekorativer Glasattika und bodentiefen
Fenstern und Türen
- » Fertigstellung: Sommer 2015

ZENTRUMSNAH MÜNCHEN-UNTERGIESING
ZWISCHEN AU UND ISARAUE
CHARMANTE KLEINTEILIGES VIERTEL AM ÖSTLICHEN ISARUFER



AMBIENTE

Das Ambiente rund um das Wohnhaus in der Oberen Weidenstraße 11 ähnelt einer dörflichen Idylle inmitten der Stadt. Der im 19. Jahrhundert noch einfache Stadtbezirk Untergiesing wird immer beliebter für Familien und Kreative. Überall wird restauriert, modernisiert und neu gebaut.

- » Charmantes, unaufdringliches und aufblühendes Viertel
- » Kopfsteingepflasterte Seitenstraßen
- » Umgeben von denkmalgeschützten Kutscherhäusern in der Birkenau
- » Traditionelle Handwerksbetriebe, individuelle Läden und gemütliche Cafés
- » Großes Angebot an Gastronomie
- » Freizeitvergnügen am renaturierten Isarufer, im Schyrenbad, im Rosengarten und in der Münchner Stadtgärtnerei

Attraktiv und familienfreundlich: Zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschule am Agilolfingerplatz, weiterführende Schulen im Nachbarviertel Au-Haidhausen, mit der Buslinie 52 gut erreichbar. Von der U-Bahnstation Kolumbusplatz aus gelangt man in nur acht Minuten Fahrtzeit in die Innenstadt.

UNSER TRIPLE-A ANSATZ
**AMBIENTE, ARCHITEKTUR
UND AUSSTATTUNG**
STIMMT BEI ALL UNSEREN OBJEKTEN.



BADEZIMMER

TERRASSIERTE ARCHITEKTUR



AUSSENANSICHT

ARCHITEKTUR

Das gesamte Ensemble wirkt durch die terrassierte Architektur sowie die Grün- und Freiflächen mit Sitzbänken offen und einladend. Die abgestufte Fassade wird mit farblich abgesetzten Faschen akzentuiert. Die Wohlfühl-Atmosphäre in diesem lichtdurchfluteten Neubau entsteht durch viele Details, die auch für ein sicheres Wohngefühl sorgen:

- » Zwei mit Naturstein ausgestattete Treppenhäuser und zwei Aufzüge
- » Hohe Räume von ca. 2,60 m
- » Alle Wohnungen sind untergliedert in großzügige offene Wohn-, Ess- und Kochbereiche sowie private Schlafbereiche
- » Vier Gartenwohnungen besitzen an die Wohnung angeschlossene Hobby-, Wellness- oder Arbeitsbereiche mit Duschbad und/oder Hauswirtschaftsräume im Untergeschoss
- » In den größeren Wohnungen sind dem Schlafzimmer ein Ensuite-Bad und eine Ankleide zugeordnet

AUSSTATTUNG

Die sorgfältige Auswahl von hochwertigen Ausstattungselementen und qualitativen Materialien zeichnet alle Wohnräume und Badezimmer gleichermaßen aus:

- » Eichenparkett in allen Wohnräumen im Schiffsboden-Verband verlegt; weiß- oder naturgeölt
- » Bodentiefe Holz-Aluminium-Fenster mit 3-Fach-Isolierverglasung
- » Elektrisch betriebene Aluminium-Rollläden
- » Individuell steuerbare Fußbodenheizung; in den Bädern zusätzlicher Handtuchheizkörper
- » Wand- und Bodenbeläge der Bäder wahlweise in hellem oder dunklem Feinsteinzeug
- » Integrierte LED-Downlights in den Decken der Sanitärräume
- » Tiefgarage mit SUV-geeigneten Kombilift-Stellplätzen, Fahrradkeller und Abstellraum für Kinderwagen



WOHNBEISPIEL

ENTENBACHSTRASSE 12A: ENTENBACHGÄRTEN – DAS REFUGIUM AN DEN ISARAUE

FACTS

- » Neubau eines modernen Stadthauses
- » Gesamtvolumen: ca. 1.200 m² WFL
- » 9 Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen von 72 m² bis 177 m²
- » Garten-Wohnungen und Garten-Maisonettes
- » Ruhig und idyllisch im Innenhof gelegen
- » Highlight: Penthouse mit großzügiger, umlaufender Dachterrasse
- » Fertigstellung: Mai 2011

MÜNCHEN
GLOCKENBACHVIERTEL/AU
ISARAUE
RUHIGER INNENHOF
IDYLLISCH UND STÄDTISCH

AMBIENTE

Das Ambiente ist familiär, denn dieses Stadthaus in der beliebten Entenbachstraße liegt einmalig mitten im quirligen Münchner Glockenbachviertel und gleichzeitig absolut ruhig in einem Innenhof – Großstadtflair und Wohndylle in Einem!

- » Die beliebten Isarauen laden in unmittelbarer Nähe zum Spazieren, Joggen, Radeln und Baden ein
- » Gelebte Tradition finden die Bewohner gleich um die Ecke, etwa beim alljährlichen Starkbieranstich auf dem Nockherberg oder der Auer Dult mit Markt und Volksfest
- » Nicht weit entfernt ist auch der Gärtnerplatz mit Theater, Galerien, Boutiquen, Cafés und Kneipen

ARCHITEKTUR

Die Architektur ist modern und zeitgemäß.

- » Alle „Entenbachgärten“-Wohnungen sind nach Süden und Westen ausgerichtet, sonnig und hell
- » Gärten prägen das Wohnhaus mit dem weiten Innenhof
- » Viel Grün auch auf den großzügigen Balkonen, Terrassen und Dachterrassen
- » Die bodentiefen Panoramafenster bringen viel Licht in die bis zu 2,80 Meter hohen Räume



RUHIGER INNENHOF



EINFAHR

AUSSTATTUNG

Die gesamte Anlage und die Wohnungen sind hervorragend ausgestattet:

- » Alle Räume verfügen über hochwertige Parkettböden mit Fußbodenheizung
- » Die Bäder haben bodengleiche, geflieste Duschen
- » Einige Wohnungen verfügen über einen offenen Kamin
- » 16 Einzelstellplätze für 9 Wohnungen in der Tiefgarage nehmen jede Parkplatzsorge
- » Der Aufzug bringt die Bewohner und deren Gäste bequem und barrierefrei in die jeweilige Etage
- » Es handelt sich um ein energetisch optimiertes KfW-Effizienzhaus mit solarthermischer Unterstützung



FASSADENANSICHT

MÜNCHEN
GÄRTNERPLATZVIERTEL
AUS ARBEITEN WIRD WOHNEN UND LEBEN
GELUNGENE UND BEHUTSAME ARCHITEKTUR
ENTKERNUNG UND SANIERUNG



RÜCKGEBÄUDE

BAADERSTRASSE 44A: UMWANDLUNG EINES BÜRO- HAUSES IN EIN WOHNHAUS

FACTS

- » Entkernung eines Bürogebäudes aus den 70er Jahren; Umwandlung in moderne, großzügige Wohnungen
- » Neubau eines Gartengebäudes auf der bestehenden Tiefgarage
- » Gesamtvolumen: ca. 1.750 m² WFL
- » 16 Ein- bis Fünf-Zimmerwohnungen von 36 m² bis 380 m²
- » Neuer, modern und freundlich gestalteter Eingangsbereich
- » Highlight: Penthouse mit Blick zur Frauenkirche
- » Fertigstellung: Dezember 2007

AMBIENTE

Das Ambiente rund um das Haus in der Baaderstraße 44a ist lebhaft: Das Gärtnerplatzviertel ist eine begehrte Wohnlage mit vielen schicken Lokalen, Cafés und Geschäften.

- » In direkter Nachbarschaft zum Europäischen Patentamt
- » Fußläufig zur lebendigen Szene rund um den Gärtnerplatz
- » Hoher Freizeitwert durch die Nähe zur Isar

ARCHITEKTUR

Den Architekten ist es gelungen, aus einem tristen Bürogebäude ein einladend strukturiertes Wohnhaus zu gestalten.

- » Technisch und statisch sehr anspruchsvolles Projekt der Entkernung und Umwandlung
- » Modernes Beleuchtungskonzept im Foyer
- » Große Terrassen mit Holzplanken zum begrünten Innenhof
- » Bodentiefe Fenster bringen viel Licht in die Wohnungen

AUSSTATTUNG

Die Ausstattung der Wohnungen besticht durch Eichenparkettböden und moderne Bäder.

- » Ausstellbare Rollläden aus Echtholz an der Straßenfassade
- » Fußbodenheizung
- » Offener Wohn- und Essbereich



FASSADENANSICHT



KLASSIZISTISCHE FASSADEN-ARCHITEKTUR



ART-DÉCO STILELEMENTE



SCHMUCKVOLLE DETAILS

DREIMÜHLENSTRASSE 27: DENKMALGESCHÜTZTES WOHNEN IN DER STADT

FACTS

- » Altbau-Sanierung und Modernisierung
- » Gesamtvolumen: ca. 1.800 m² WFL
- » 30 Ein- bis Fünf-Zimmerwohnungen von 17 m² bis 280 m²
- » Historische Fassade mit vielen Schmuck-Details
- » Auszeichnung durch den „Fassadenpreis 2011“ der Stadt München
- » Neugestaltung und Begrünung des Innenhofs
- » Ausbau des Dachgeschosses zu Galeriewohnungen mit Dachterrassen
- » Anbau von Balkonen
- » Highlight: Zwei nachträglich eingebaute Glasaufzugsanlagen
- » Fertigstellung: Herbst 2009

SÜDLICHES GLOCKENBACHVIERTEL **MÜNCHEN**
DENKMALGESCHÜTZTER ALTBAU VON 1902
VERKEHRSBERUHGTE STRASSE



NEUE BALKONE INNENHOF

AMBIENTE

Das Ambiente: Mitten in München – mitten im Leben!

- » Im Szeneviertel Glockenbach – sehr ruhig gelegen und dennoch im Herzen der Stadt
- » Die verkehrsberuhigte Dreimühlenstraße ist eine der begehrtesten Wohnlagen der Isar-Metropole
- » Schöne Altbauten mit historischen Fassaden in der Umgebung
- » Viele Einkaufsmöglichkeiten, schicke Cafés, Bistros, gemütliche Restaurants und zahlreiche kleine Boutiquen

ARCHITEKTUR

Der prächtige Altbau aus der Gründerzeit wurde erhalten und behutsam den Bedürfnissen des modernen Wohnens angepasst.

- » Liebevolle Sanierung der Fassade mit vielen Stuck-Details
- » Die Dachgeschosse wurden zu drei wundervollen Dachterrassenwohnungen ausgebaut
- » Im Vorder- und Rückgebäude entstanden 26 Eigentumswohnungen
- » Der Innenhof gleicht einer kleinen, grünen Oase

AUSSTATTUNG

Passend zum Jugendstil-Ensemble sind auf der Straßenseite stilechte, extra-angefertigte Balkone angebracht. Um komfortables Wohnen im historischen Ambiente zu gewährleisten, wurden zwei Glasaufzüge in die Treppenhäuser integriert.

- » Alle Wohnungen verfügen über hochwertige Parkettböden und moderne Bäder
- » Neue Fenster zum Innenhof bringen zusätzliches Licht in die Wohnungen
- » Geschmiedete Treppengeländer mit geschwungenen Handläufen zeigen den Designanspruch



VILLA ÜBERREITERSTR.10

ÜBERREITERSTR. 10: SANIERUNG EINER JUGENDSTILVILLA

FACTS

- » Einfamilienhaus und Büro
- » Gesamtvolumen: ca. 520 m² WFL
- » Vorbildliche Sanierung einer Jugendstilvilla
- » Beispielgebende Renovierung der Fassade
- » Auszeichnung durch den „Fassadenpreis 2004“ der Stadt München
- » Erstellung eines weitläufigen Gartenkonzeptes inkl. Pool
- » Massive Natursteinsäulen mit historischen Motiven zieren den Gartenzaun
- » Außenanlagen angelehnt an historische Vorbilder
- » Highlight: Handwerklich meisterhaft dem Original nachgebaute Wärmeschutzfenster
- » Fertigstellung: Dezember 2002

MÜNCHEN OBERMENZING
DENKMALGESCHÜTZTE JUGENDSTILVILLA AUS DEM JAHR 1914
FASSADENPREIS DER STADT MÜNCHEN 2004



GARTEN & POOL

MENZINGER STR. 122 + 122A: NEUBAU VON ZWEI VILLEN

FACTS

- » Neubau von zwei Villen, angelehnt an historische Motive
- » Das Ensemble fügt sich nahtlos in die Umgebung und Nachbarschaft ein
- » Bauvolumen: je Villa ca. 400 m² WFL
- » Highlight: Idyllische Gartenanlagen mit Parkcharakter
- » Fertigstellung: 2005 bzw. April 2007

Beide Villen wurden mit liebevollen Details wie Kaminen mit Stuckeinfassung, schmiedeeisernen Treppengeländern, wertvollem Parkett, Marmorfliessen und modernen Bädern ausgestattet.



VILLA MENZINGER STR. 122A

MÜNCHEN
AUSLÄUFER DES EHEMALIGEN KÖNIGLICHEN JAGDGEBIETS IM SCHLOSSPARK NYMPHENBURG
PARKÄHNLICHES GRUNDSTÜCK NYMPHENBURG



VILLA MENZINGER STR. 122

Panorama-Genuss im privaten Chalet

Bodenständiger, alpiner Stil trifft auf internationales Interior-Design:
Die mehrfach ausgezeichnete Hotelanlage vereint anspruchsvolle
Innenarchitektur mit höchstem Komfort



MAIERL-ALM & CHALETS

FACTS

- » Neubau einer Alm mit fünf Chalets
à 200 m² mit je vier Schlafzimmern,
jedes mit eigenem Bad
- » Haupthaus des Hotels mit 13 Doppel-
zimmern und einer Panorama Suite
- » Schwimmbad (12,5 x 4,5 m), Sauna,
Dampfbad und Massageraum
- » Restaurant mit regionalen kulinarischen
Hochgenüssen
- » Mitten im Skigebiet von Kitzbühel
- » Ski-In und Ski-Out, direkt an der Piste
- » Mit dem Auto ganzjährig direkt erreich-
bar; kostenlose Tiefgarage und Parkplätze
- » Highlight: Private Wellness-Oase im Chalet
mit Outdoor-Whirlpool und Sauna
- » Fertigstellung: Dezember 2010

KIRCHBERG/KITZBÜHEL
ÖSTERREICH/TIROL 1.225 METER HOCH
DIREKT AN DER SKIPISTE
HERRLICHE PANORAMA-SONNENLAGE



PANORAMA

AMBIENTE

Das Ambiente in der Maierl-Alm vereint einmaligen Wohnkomfort in einer Traum-Umgebung mit Panorama-Blick in die Kitzbüheler Bergwelt.

- » Direkt an der Skipiste Maierl/Fleckalm im Skigebiet Kitzbühel gelegen
- » Vor der Haustür liegen die 10er Gondel-Bergbahn Maierl und die 8er Sesselbahn Ochsalm in Kirchberg
- » Im Sommer bieten sich die Kitzbüheler Berge am Hahnenkamm für Wanderungen ebenso an wie für Mountainbiking oder Bergsteigen
- » Der perfekte Rahmen für Familien- und Firmenfeiern
- » Hochkarätige Top-Events im Sommer und Winter

ARCHITEKTUR

Die Architektur der Maierl-Alm verbindet den traditionellen Tiroler Baustil mit modernen, designorientierten Elementen und viel Liebe zum Detail.

- » Die bodentiefen Fenster lassen Licht und Luft ins Innere
- » Von allen Räumen grandiose Ausblicke auf die Tiroler Bergwelt
- » Nachhaltige Bauweise mit den Naturmaterialien Holz und Stein
- » Umweltschonende Pelletheizung mit Solarunterstützung
- » Frisches Wasser aus den eigenen Bergquellen
- » Unterirdische Verbindung aller Chalets zum Haupthaus sowie direkter Zugang zum Schwimmbad

UNSER TRIPLE-A ANSATZ
**AMBIENTE, ARCHITEKTUR
UND AUSSTATTUNG**
STIMMT BEI ALL UNSEREN OBJEKTEN.

AUSSTATTUNG

Die erstklassige Ausstattung bis ins kleinste Detail schafft eine einladende und gemütliche Atmosphäre. Die Bewohner der Chalets genießen sowohl private Rückzugsmöglichkeiten als auch umfangreiche Serviceleistungen.

- » Hochwertige Materialien in der Innenausstattung und Altholzvertäfelungen
- » Offener Wohn-Essbereich, Küche mit allen technischen Raffinessen
- » WLAN in allen Räumen; große Flat-TVs
- » Gesundes Zirbenholz auch in der eigenen finnischen Sauna
- » Große Glasfront mit freiem Blick, auch von der Sauna aus
- » Offener Kamin mit Kuscheldecken und Fellen



KAISERSTUBE



WOHNZIMMER IM CHALET



BADEZIMMER



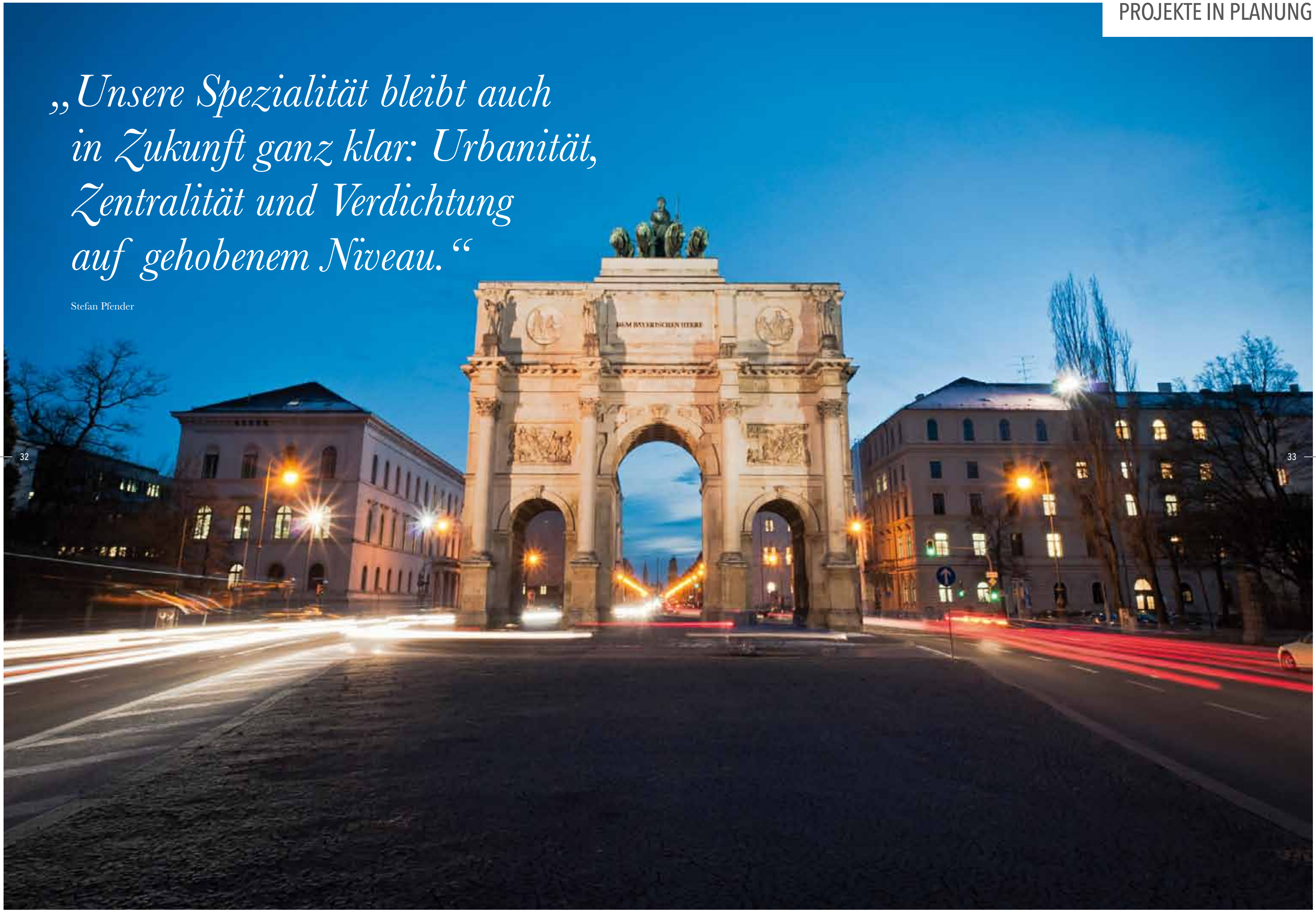
WHIRLPOOL AM CHALET



SPA-BEREICH

*„Unsere Spezialität bleibt auch
in Zukunft ganz klar: Urbanität,
Zentralität und Verdichtung
auf gehobenem Niveau.“*

Stefan Pfender



PRINZ-LUDWIG-STRASSE 2-4 LUDWIG: ELEGANTES WOHNEN IM HERZEN VON MÜNCHEN

FACTS

- » Neubau eines exklusiven Mehrfamilienhauses
- » Ca. 70 Ein- bis Fünf-Zimmerwohnungen von 45 m² bis 250 m² WFL
- » Zentrale, urbane, aber sehr ruhige Lage, zwischen Karolinen- und Odeonsplatz
- » Die Wohnungen verfügen über einen privaten Balkon oder anteiligen Garten
- » Große Tiefgarage mit vollwertigen Stellplätzen auf drei Untergeschossen
- » Ideale „Opernwohnung“ an der Schnittstelle Maxvorstadt/Altstadt
- » Sehr gute Verkehrsanbindung
- » Hofgarten und Englischen Garten sind fußläufig gut erreichbar
- » Einzigartiger Blick auf Münchens Frauenkirche
- » Elegantes Entrée
- » Hochwertige Ausstattung mit Designprodukten
- » Bodentiefe Fenster
- » Neoklassizistische Fassade mit Natursteinelementen
- » In sich geschwungene, bronzefarbene Balkongeländer
- » Highlight: Dachterrasse zur Nutzung für alle Bewohner
- » Baubeginn: 2016, Vertrieb ab Oktober 2015
- » Fertigstellung: voraussichtlich 2018



AUSSENANSICHT MIT GROSSZÜGIGEM ENTRÉE

KUNST UND KULTUR
RUHIGE LAGE DIREKT AN DER INNENSTADT
KÖNIGLICHES WOHNEN IN DER MAXVORSTADT
HERRLICHE DACHTERRASSE MIT AUSBLICK FÜR ALLE BEWOHNER
ELEGANZ UND STIL



FASSADE MIT STILECHTEN BALKONEN



MODERNES WOHN-, ESS- UND KOCHKONZEPT



LUDWIG

urban living

Englischer Garten

800 m

Hofgarten

500 m

Odeonsplatz

500 m

Opernplatz

730 m

Maximilians-
straße

800 m

Marienplatz

900 m

Fußgänger-
zone

800 m

Frauenkirche

700 m

Brienner Straße

140 m

Promenadeplatz

Bayerischer Hof
500 m

Stachus

Karlsplatz 760 m

IMPRESSUM & PROSPEKTHAFTUNGSHINWEIS

HERAUSGEBER DER
FIRMENBROSCHÜRE

Metropolian Liegenschaften GmbH
Suessenguthstr. 1a, 81247 München
Tel: +49 89 455658-0, Fax: +49 89 455658-79, info@metropolian.de, www.metropolian.de
Geschäftsführer: Stefan Pfender, HRB München 133879

KONZEPT, DESIGN & TEXT

Phase 4 Communications GmbH, www.phase4.de

FOTOGRAFIE & VISUALISIERUNGEN

Metropolian Firmengruppe, Maierl-Alm GmbH,
formstadt architekten gmbh, Albin Niederstrasser, Hubert Dorfstetter,
MM Vis – Ortner&Ertl GnbR, Gernot Oberhammer, www.istockphoto.com
Alle Visualisierungen aus Sicht der Illustratoren.

Die Metropolian Firmengruppe besteht aus eigenständigen Gesellschaften, die teilweise in einer Holding zusammengeführt sind. Gesellschaften der Metropolian Firmengruppe sind unter anderem:

Metropolian Kaulbachstraße 63 GmbH & Co KG Bavariafilmplatz 7 82031 Grünwald Handelsregister München, HRA 92540	Metropolian Vierte Projekt GmbH & Co KG Bavariafilmplatz 7 82031 Grünwald Handelsregister München, HRA 100689
Persönlich haftende Gesellschaft der GmbH & Co KG's Metropolian Verwaltungs GmbH Bavariafilmplatz 7 82031 Grünwald Amtsgericht München, HRB 174270 Geschäftsführer: Stefan Pfender, Katrin Pfender-Solti	Metropolian Beteiligungs GmbH Bavariafilmplatz 7 82031 Grünwald Amtsgericht München, HRB 210294 Geschäftsführer: Stefan Pfender
Metropolian Dritte Projekt GmbH Bavariafilmplatz 7 82031 Grünwald Handelsregister München HRB 201945 Geschäftsführer: Stefan Pfender	Metropolian OW 11 GmbH Bavariafilmplatz 7 82031 Grünwald Amtsgericht München, HRB 199032 Geschäftsführer: Stefan Pfender
Metropolian PL2 GmbH Bavariafilmplatz 7 82031 Grünwald Amtsgericht München, HRB 210500 Geschäftsführer: Stefan Pfender	Maierl-Chalets und Maierl-Alm Maierl-Alm GmbH Krinberg 14 A-6365 Kirchberg in Tirol Rezeption: +43 5357 2109-0, info@maierl.at

Diese Firmenliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

HAFTUNGS- UND
ANGABENVORBEHALTE

Der Inhalt dieser Broschüre ist urheberrechtlich geschützt. Ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers sind jegliche Vervielfältigungen, in welcher Form auch immer, sowie die Weitergabe der Daten und Informationen nicht gestattet.

Dieser Unternehmensprospekt stellt kein Verkaufsangebot dar. Er dient allein Informationszwecken. Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu realisierten Immobilienprojekten erteilt. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Prospekt wurden zwar mit größter Sorgfalt überprüft und zusammengestellt, sie können sich aber jederzeit ändern. Für den Inhalt dieser Broschüre sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Baurechts-, Planungsrechts-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich ändern. Weder die Metropolian Liegenschaften GmbH bzw. Metropolian Verwaltungs GmbH, noch deren Gesellschafter, noch die übrigen im Impressum aufgeführten Verantwortlichen sind verpflichtet, den Empfänger dieses Prospekts über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen Angaben, wie z.B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bei den abgebildeten Innenraumdarstellungen und Abbildungen der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Weder die Metropolian Liegenschaften GmbH bzw. Metropolian Verwaltungs GmbH, noch deren Gesellschafter, noch die übrigen im Impressum aufgeführten Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.

Die Broschüre wurde im Oktober 2015 erstellt und herausgegeben.

