

# Revitalisierung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten Glonner Straße 6 in 85653 Aying-Großhelfendorf



**50.000 €**  
**Preisvorteil**  
bis 31.01.2026

nur noch  
1 Einheit  
verfügbar

Wohnraum  
sofort zum  
Einziehen

Energieeffizienzklasse: A+

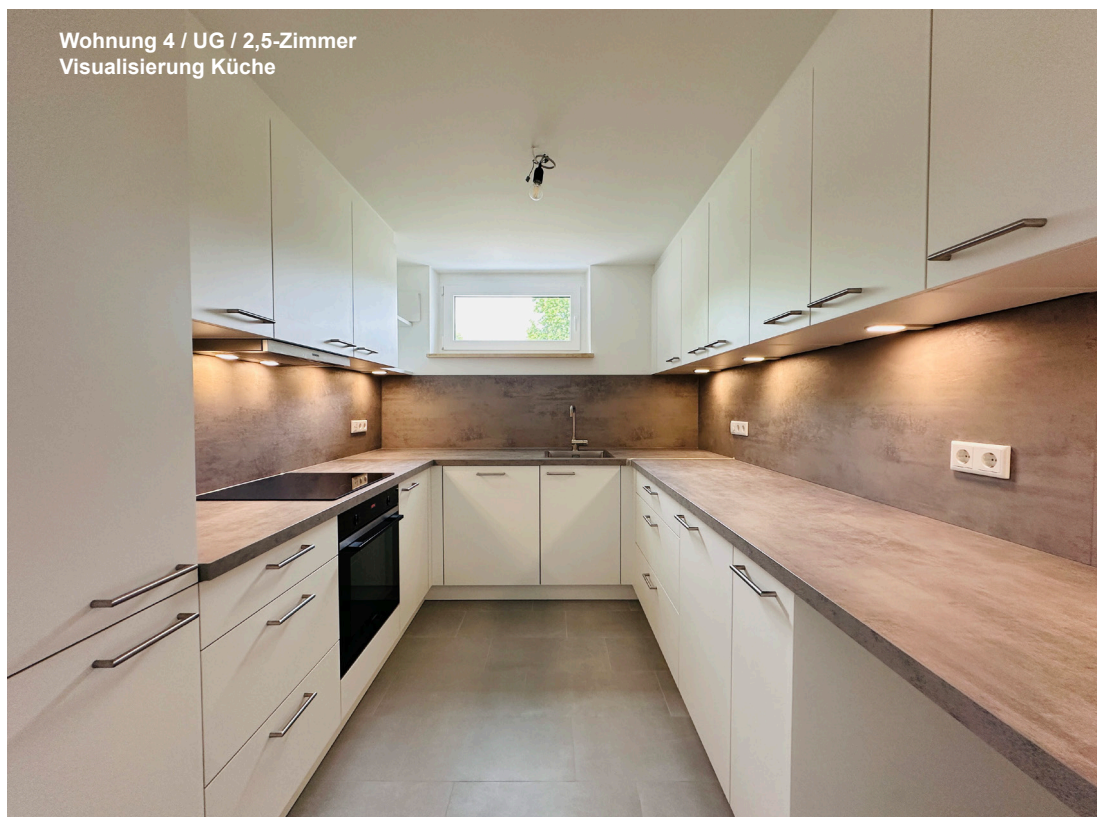
Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer  
Schlafen



Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer  
Bad







## Über das Projekt

In der oberbayerischen Gemeinde Aying, direkt vor den Toren Münchens, haben wir für Sie im Ort Großhelfendorf in der Glonner Straße 6 ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen generalsaniert. Die moderne Ausstattung und die ausschließliche Verwendung hochwertiger Baumaterialien gibt Ihnen die Sicherheit, dass Sie eine Immobilie mit bester Wertbeständigkeit besitzen werden.

Die angebotenen Wohnungen sind hell und lichtdurchflutet konzipiert und bieten viel Platz für Sie. Zögern Sie nicht lange, wenn Sie in einem maßgeschneiderten Zuhause leben möchten – wir erfüllen Ihre Wünsche gerne.

Das Mehrfamilienhaus wurde von uns entkernt und anschließend komplett neu aufgebaut. Dabei setzen wir auf ein durchdachtes energetisches Konzept mit dem Sie Energie sparen und gleichzeitig zusätzliche Lebensqualität genießen können. So wurde die Außenhülle des Hauses neu gedämmt, es wurden neue Fenster und elektrische Rollläden eingebaut. Außerdem wurde die Heizung vollständig erneuert und mit einer Luft-Wärmepumpe versehen. Zusätzlich runden kontrollierte Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung das energetische Konzept ab. Und zur Schonung der Sanitärinstallationen wurde eine Wasserenthärtungsanlage installiert.

In den Wohnungen selbst wurde der komplette Bodenaufbau inklusive Estrich, Fußbodenheizung sowie Bodenbelägen erneuert. Auch die Sanitärinstallation inklusive der Bäder ist komplett neu. Des Weiteren wurden auch die Elektroinstallation sowie die Innentüren erneuert. Am Ende steht somit ein neues Gebäude mit wunderschönen Wohnungen da. Nutzen Sie also jetzt die Chance. Denn gute Lagen und vor allem lebenswerte Wohnungen sind rar und werden auch weiterhin gefragt sein.





## Wohnen in Aying-Großhelfendorf

Großhelfendorf präsentiert sich als eine sehr angenehme, ruhige und ländliche Ortschaft. Die Natur beginnt hier direkt vor der Haustüre. Joggen, Wandern, Skifahren, den Tegernsee besuchen – hier ist alles in kurzer Zeit und Entfernung möglich.

Durch die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel erreichen Sie in relativ kurzer Zeit das Stadtzentrum Münchens. So benötigen Sie mit der S-Bahn S5 ungefähr 40 Minuten Fahrtzeit zum Marienplatz.

In Großhelfendorf selbst gibt es alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs - Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. einen Supermarkt, eine Metzgerei oder auch eine Bäckerei. Auch Banken, Friseure und Ärzte sind im Ort vorhanden.

Und auch für junge Familien bietet Großhelfendorf einen optimalen Ort zum Leben. Sehr nah gelegen befindet sich eine Kinderkrippe, ein Kindergarten sowie die Grundschule.



## Lageplan



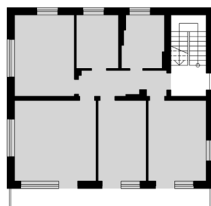
nicht maßstabsgetreu



## Freiflächengestaltungsplan

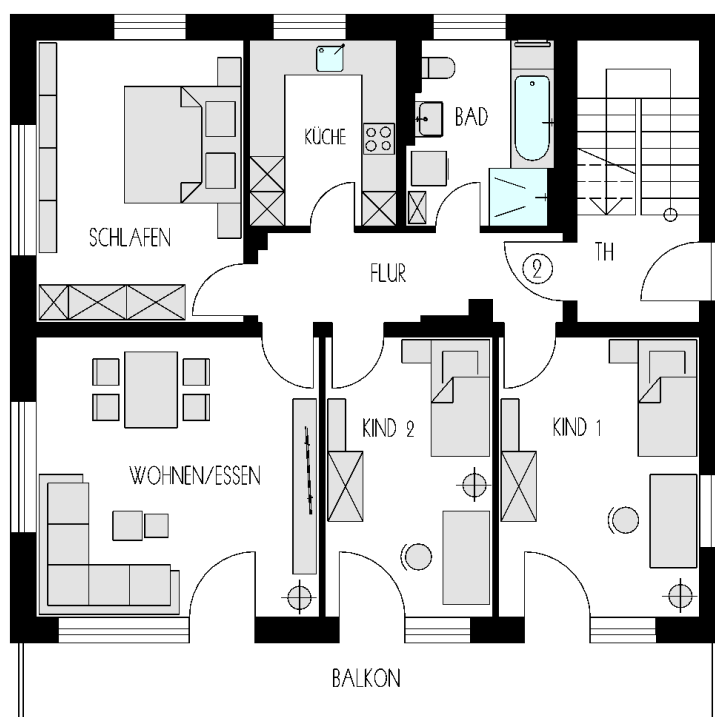


## Wohnung 2 - Obergeschoss



### Wohnung 2 - OG 4-Zimmer-Wohnung mit 1 Balkon

	Wohnfläche	Nutzfläche
Flur	8,80 m <sup>2</sup>	
Kind 1	16,59 m <sup>2</sup>	
Kind 2	13,80 m <sup>2</sup>	
Wohnen/ Essen	23,33 m <sup>2</sup>	
Schlafen	17,27 m <sup>2</sup>	
Küche	8,06 m <sup>2</sup>	
Bad	7,67 m <sup>2</sup>	
Balkon (1/2)	7,56 m <sup>2</sup>	7,56 m <sup>2</sup>
Keller 2		10,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>103,08 m<sup>2</sup></b>	<b>17,56 m<sup>2</sup></b>



nicht maßstabsgetreu



Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer  
Wohnen / Essen



Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer  
Balkon mit Südausrichtung





Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer  
Schlafen



Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer  
Bad



Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer  
Kind 1



Wohnung 2 / 1.OG / 4-Zimmer  
Küche

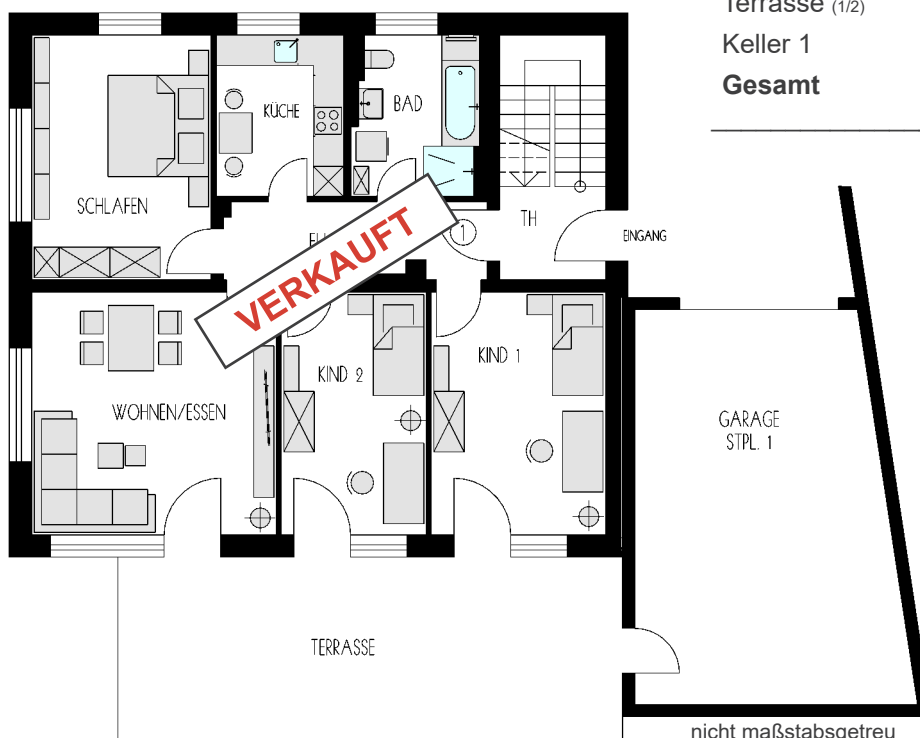
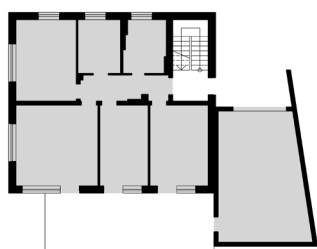




## Wohnung 1 - Erdgeschoss

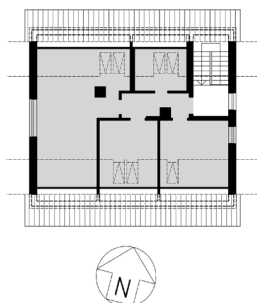
### Wohnung 1 - EG

4-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und ca. 300 m<sup>2</sup> Garten



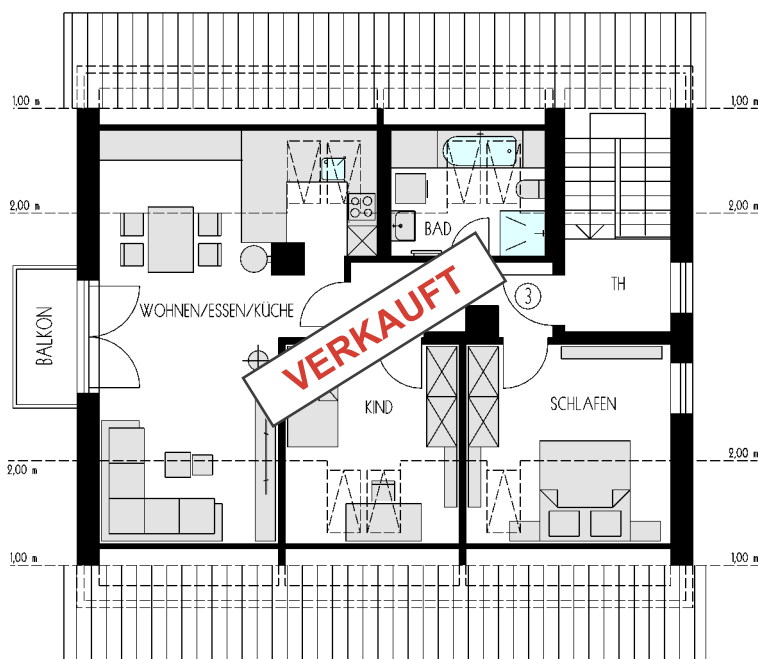
	Wohnfläche	Nutzfläche
Flur	8,80 m <sup>2</sup>	
Kind 1	16,59 m <sup>2</sup>	
Kind 2	13,80 m <sup>2</sup>	
Wohnen/ Essen	23,33 m <sup>2</sup>	
Schlafen	17,27 m <sup>2</sup>	
Küche	8,06 m <sup>2</sup>	
Bad	7,67 m <sup>2</sup>	
Terrasse (1/2)	18,00 m <sup>2</sup>	18,00 m <sup>2</sup>
Keller 1		11,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>113,52 m<sup>2</sup></b>	<b>29,00 m<sup>2</sup></b>

## Wohnung 3 - Dachgeschoss



### Wohnung 3 - DG 3-Zimmer-Wohnung mit 1 Balkon

	Wohnfläche	Nutzfläche
Flur	5,94 m <sup>2</sup>	
Schlafen	12,85 m <sup>2</sup>	
Kind	11,04 m <sup>2</sup>	
Wohnen/ Essen/ Küche	28,55 m <sup>2</sup>	
Bad	5,27 m <sup>2</sup>	
Balkon (1/2)	1,62 m <sup>2</sup>	1,62 m <sup>2</sup>
Keller 3		9,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>65,27 m<sup>2</sup></b>	<b>10,62 m<sup>2</sup></b>

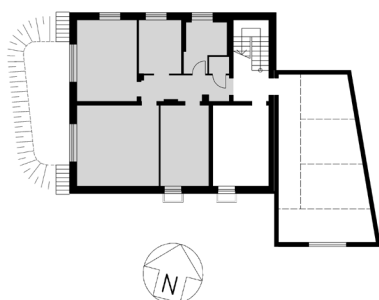


nicht maßstabsgetreu

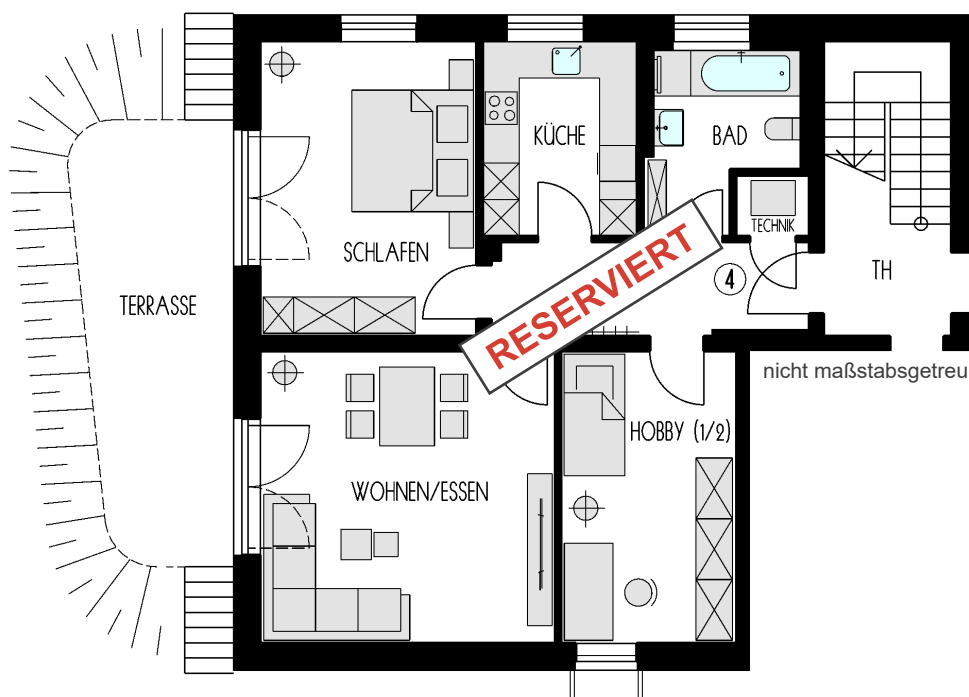
## Wohnung 4 - Untergeschoss

### Wohnung 4 - UG

2,5-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse und ca. 80 m<sup>2</sup> Garten

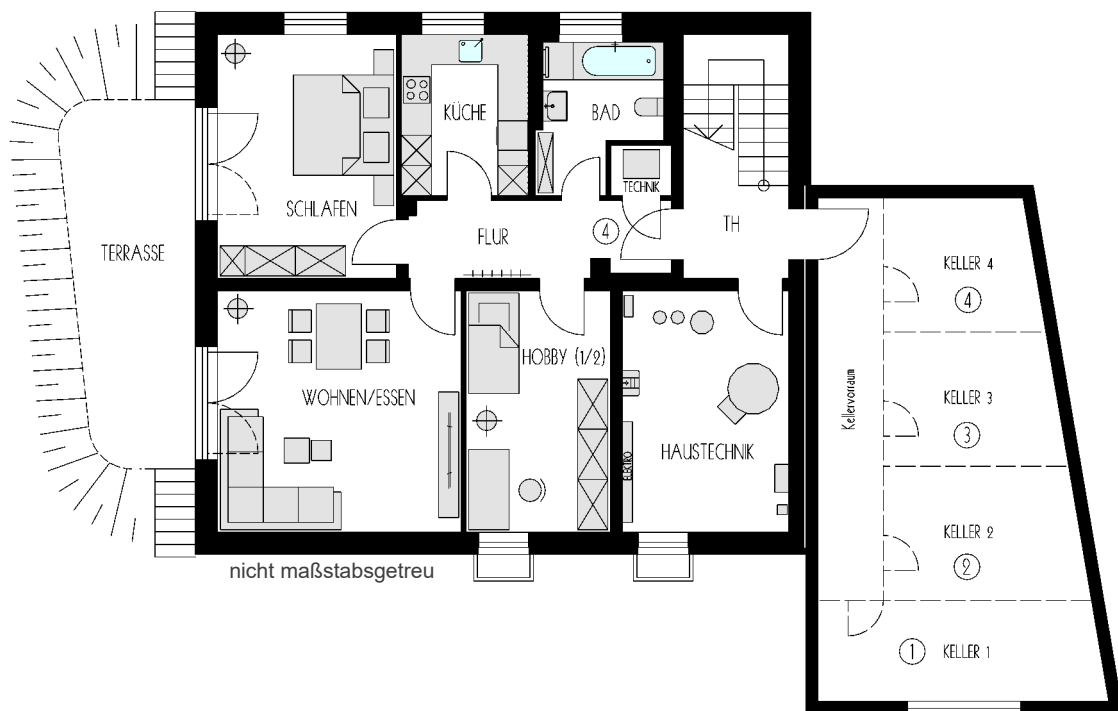


	Wohnfläche	Nutzfläche
Flur	8,56 m <sup>2</sup>	
Wohnen/ Essen	23,33 m <sup>2</sup>	
Schlafen	17,27 m <sup>2</sup>	
Küche	8,06 m <sup>2</sup>	
Bad	6,25 m <sup>2</sup>	
Hobby (1/2)	6,90 m <sup>2</sup>	6,90 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	8,58 m <sup>2</sup>	8,58 m <sup>2</sup>
Technik		1,20 m <sup>2</sup>
Keller 1		8,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>78,95 m<sup>2</sup></b>	<b>24,68 m<sup>2</sup></b>

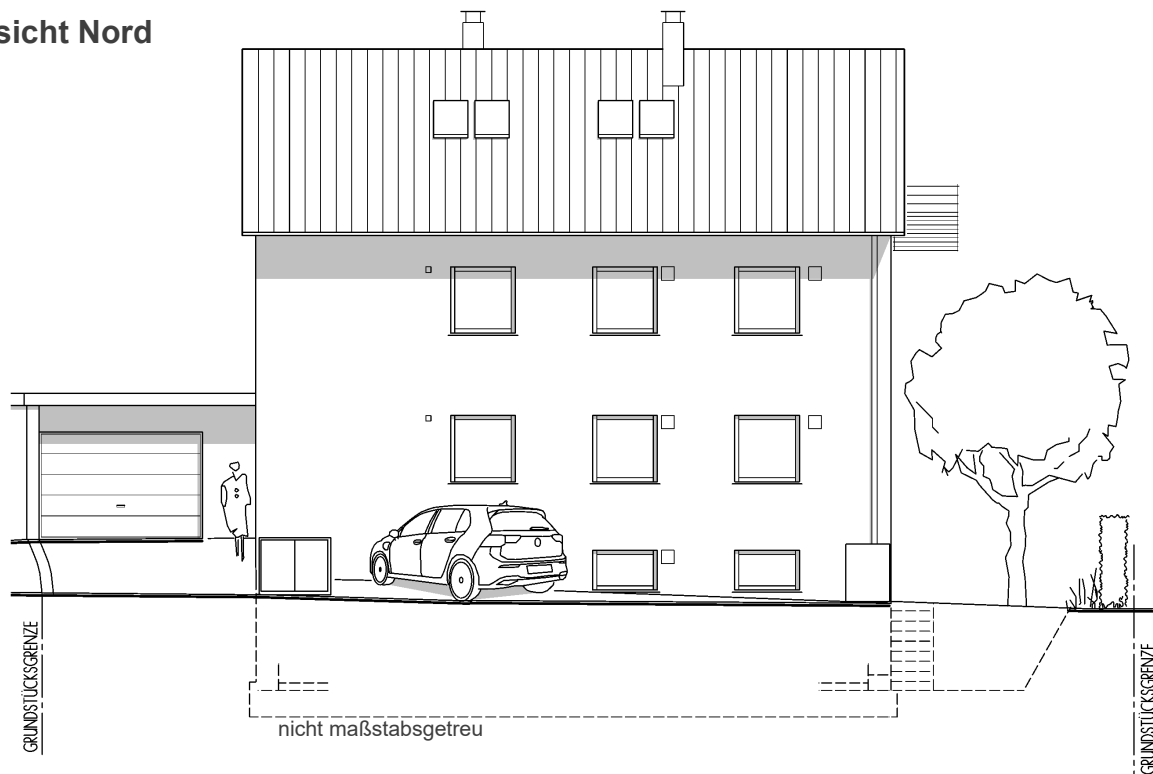




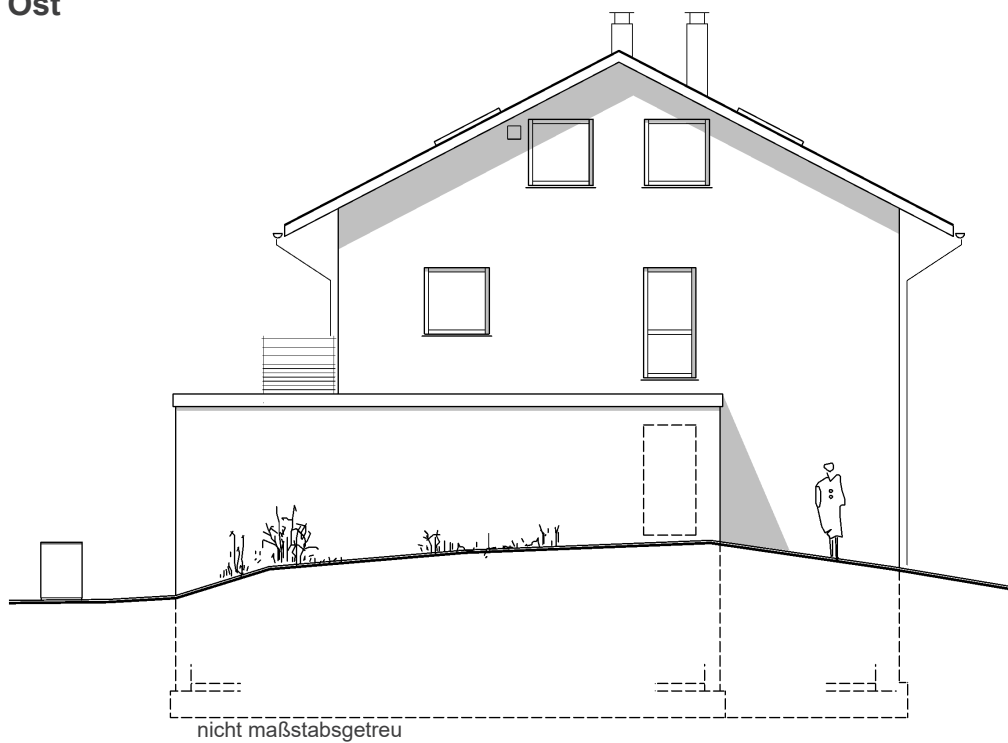
## Untergeschoss



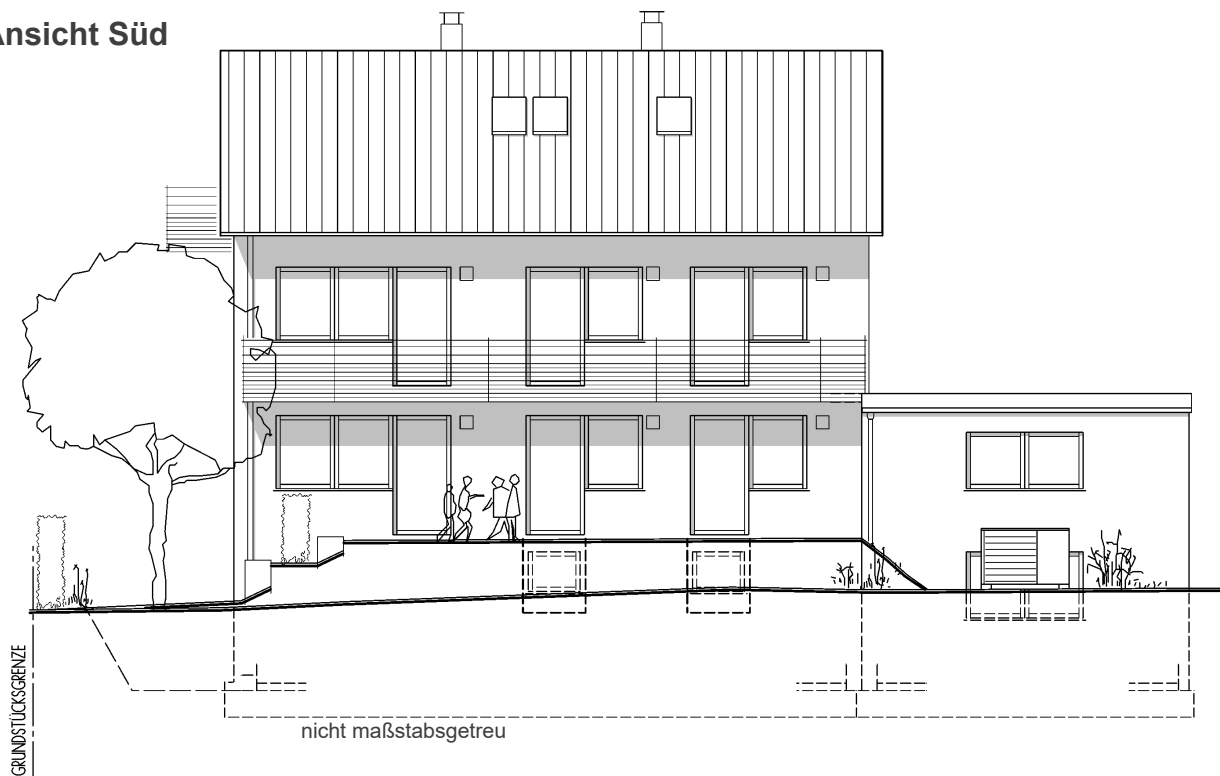
Ansicht Nord



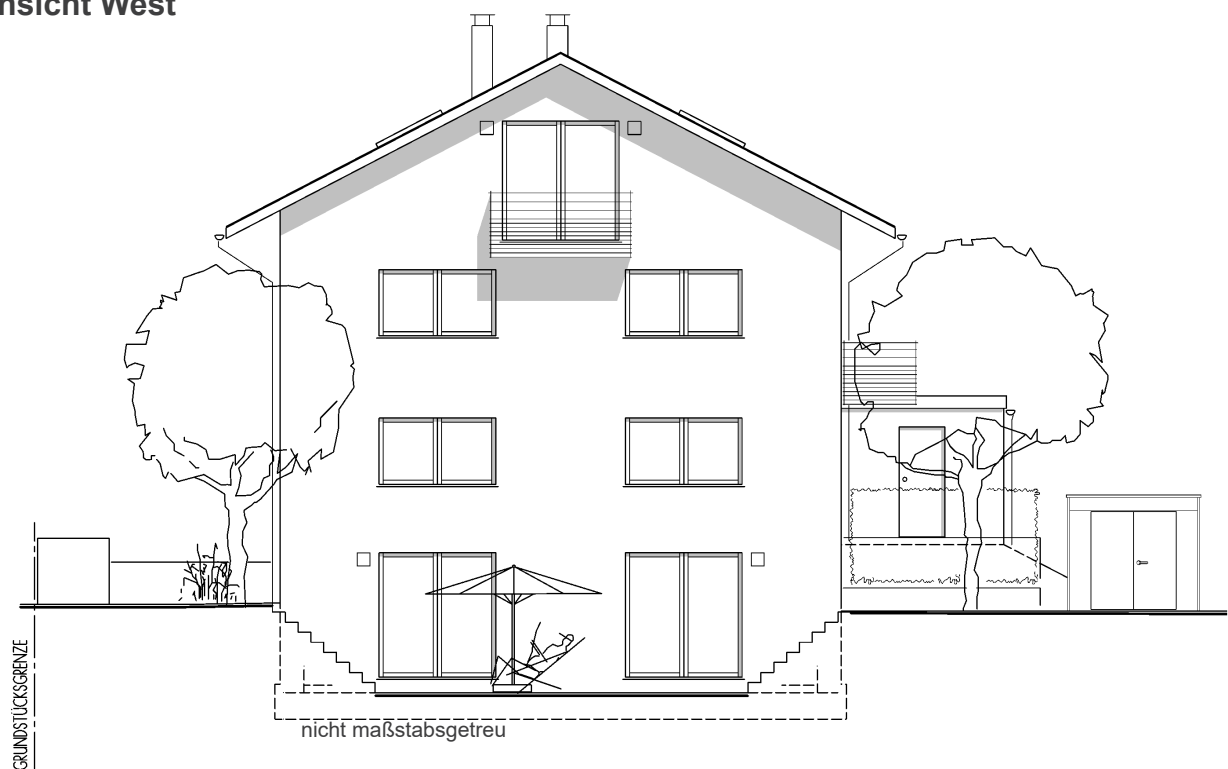
Ansicht Ost



Ansicht Süd

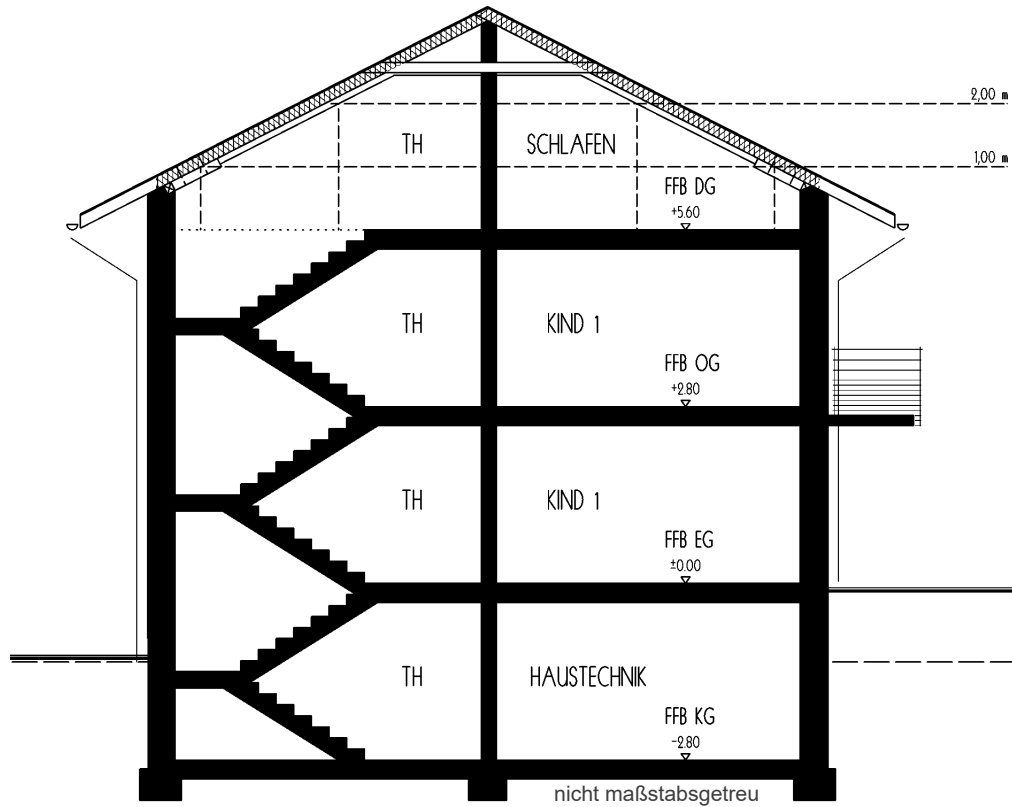


Ansicht West



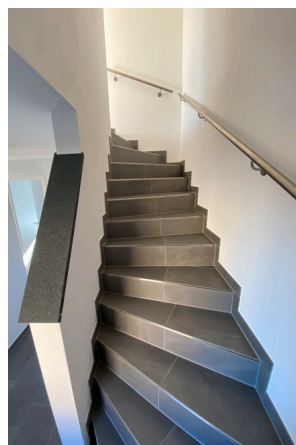


## Schnitt



## Ausstattung der Wohnungen / des Mehrfamilienhauses

- Erneuerung des Bauwerksschutzes im UG durch Anbringen eines Schutzanstriches sowie einer Dämmung an der Kelleraußenwand
- neue Fassaden- und Dachdämmung mit wohngesunder Mineralwolle
- neue Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden in der DG-Wohnung
- neue Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und elektrischen Alu-Rollläden
- aufwendige Abgrabung bei der Souterrrain-Wohnung im UG für viel Tageslicht und eigenen Gartenzugang mit Terrasse
- Heizungs- und Warmwasserversorgung durch energiesparende Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wasserenthärtungsanlage zur Schonung der Sanitärinstallationen
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in allen Wohnräumen
- Handtuchheizkörper zusätzlich zur Fußbodenheizung in allen Bädern
- hochwertige sanitäre Einrichtungsgegenstände
- hochwertige Bodenbeläge
- in jeder Wohnung gibt es zusätzlich die Möglichkeit einen Kaminofen einzubauen
- neuer Glasfaserhausanschluss + EDV-Verkabelung in allen Wohn-/Schlafräumen
- pro Wohnung 1 Abstellraum im UG für zusätzlichen Stauraum
- KfZ-Stellplätze mit Vorbereitung für E-Lademöglichkeit
- Aufwendige Gestaltung der Außenanlagen inkl. Bepflanzung



## Zusammenstellung der Kaufpreise



Wohnung	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis Wohnung	Garagenstellplatz	Außenstellplatz	Gesamtkaufpreis
1 - EG	4	113,52 m <sup>2</sup>				verkauft
2 - OG	4	103,08 m <sup>2</sup>	<del>799.900 €</del> <b>749.900 €</b>		25.000 €	<del>824.900 €</del> <b>774.900 €</b>
3 - DG	3	65,27 m <sup>2</sup>				verkauft
4 - UG	2,5	78,95 m <sup>2</sup>				reserviert

**\* Sonderaktion für Schnellentschlossene mit 50.000 € Preisvorteil gilt bis 31. Januar 2026\***

Anmerkung zur Berechnung der angegebenen Wohnflächen:

Die Wohnflächen der Wohnungen wurden anhand von Rohbaumaßen berechnet. Terrassen und Balkone wurden mit 1/2 ihrer jeweiligen Grundfläche angesetzt. Im Dachgeschoss wurde die Fläche in der Dachschräge zwischen der 1- und 2-Meter-Höhenlinie mit 1/2 ihrer Grundfläche angesetzt. Im KG wurde der Hobbyraum mit 1/2 seiner Grundfläche angesetzt.