

# MÜNCHEN

## ULRICH-VON-HUTTEN-STR. 26

Neubau eines Doppelhauses mit Garagen



Illustration | [www.praml-bau.de](http://www.praml-bau.de) | 

[ Vertrauen lohnend investieren ]



SCHLÜSSELFERTIG. MASSIV. ZUKUNFTSWEISEND.  
BAUEN. WOHNEN. INVESTIEREN. [WWW.PRAML-BAU.DE](http://WWW.PRAML-BAU.DE)

# VERTRAUEN

## LOHNEND INVESTIEREN.



## PRAML BAU: OBJEKTBAU&IMMOBILIEN- ENTWICKLUNG

Seit der Gründung im Jahr 1948 zieht sich Vertrauen als gelebter Wert wie ein Band durch die Geschichte unseres Familienbetriebes. Bodenständigkeit, echter Teamgeist und ein wertschätzendes Miteinander, auch mit unseren langjährig bewährten Stammhandwerkern, sind die solide Basis unseres Unternehmens.

Unser familiengeführtes Unternehmen hat sich seit vielen Jahren als Bauträger überregional einen guten Namen gemacht. Wir projektieren und finanzieren komplette Objekte, übernehmen Architektur und Planung. Mit unseren eigenen Bautrupps und verlässlichen Handwerkspartnern sichern wir die Umsetzung werthaltiger Immobilien auf höchstem baulichen Niveau.

Für Investoren und Selbstnutzer haben unsere erfahrenen Immobilien-Projektentwickler werthaltige und zukunftssichere Lösungen entwickelt, um vorhandenen Baugrund optimal zu nutzen und zu verwerten.

Alleine im Raum München haben wir in den letzten 10 Jahren knapp 1.500 Wohneinheiten im Form von Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern geschaffen. Viele weitere Objekte sind im gesamten Raum zwischen Deggendorf, Regensburg und Landshut entstanden.

**Investieren Sie in solide Werte – geplant und gebaut von Praml! Setzen Sie auf erprobte, massive Bauqualität mit nachhaltiger Wertentwicklung und starken Zukunftsperspektiven in besten Lagen.**

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



# DAS PROJEKT

MÜNCHEN

ULRICH-VON-HUTTEN-STR.

26



## Neubau eines Doppelhauses mit Garagen

**Ab Herbst 2025/Frühjahr 2026 errichten wir in Perlach ein Doppelhaus mit Garagen in bewährter Praml-Bau Qualität.**

**Individuell, Stein auf Stein in Ziegel massiv, unter Verwendung hochwertigster Baustoffe und Markenprodukte realisieren wir Häuser von ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Die Doppelhäuser verfügen über helle, offene Wohnbereiche für Wohnen, Essen und Kochen und hochwertig ausgestattete Bäder. Die Beheizung erfolgt über eine komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und einem zusätzlichen Handtuchheizkörper in den Bädern. Weiter sorgen elektrisch bedienbare Rollläden für Komfort und die dezentrale Wohnraumbelüftung stets für ein angenehm sauberes und frisches Wohnklima.

Die Häuser überzeugen vor allem durch seine massive und energieeffiziente Bauweise Stein auf Stein und die Verwendung von hochwertigen Baustoffen und Markenprodukten. Großzügige Ausstattungsbudgets der Bäder, Böden, Türen usw. lassen viel Spielraum für individuelle Wünsche zu.



Die zwei Doppelhaushälften werden mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> ausgeführt. Als Parkmöglichkeit stehen den zukünftigen Bewohner je eine Garage zur Verfügung.

Nicht selbstverständlich: Wir von Praml planen grundsätzlich mit großzügigen Ausstattungsbudgets für Sanitäreinrichtung, Fußbodenbeläge, Fliesen und Innentüren. Damit ist die individuelle, hochwertige Ausstattung der Häuser problemlos möglich.

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]

# DAS PROJEKT

MÜNCHEN

ULRICH-VON-HUTTEN-STR.

26



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]

DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.



# DIE LAGE

## München-Perlach

**Beliebter Ort zum Wohnen und Arbeiten - im Südosten von München - nah an der City, noch näher am Grünen!**

Perlach ist von mehreren Grünflächen umgeben, die den Bewohnern Erholungsmöglichkeiten bieten. Der Perlacher Forst, ein großer Wald, liegt in unmittelbarer Nähe und ist ideal für Spaziergänge, Jogging und Radfahren. Auch der nahegelegene Ostpark bietet schöne Spazierwege, Spielplätze und Sportmöglichkeiten.

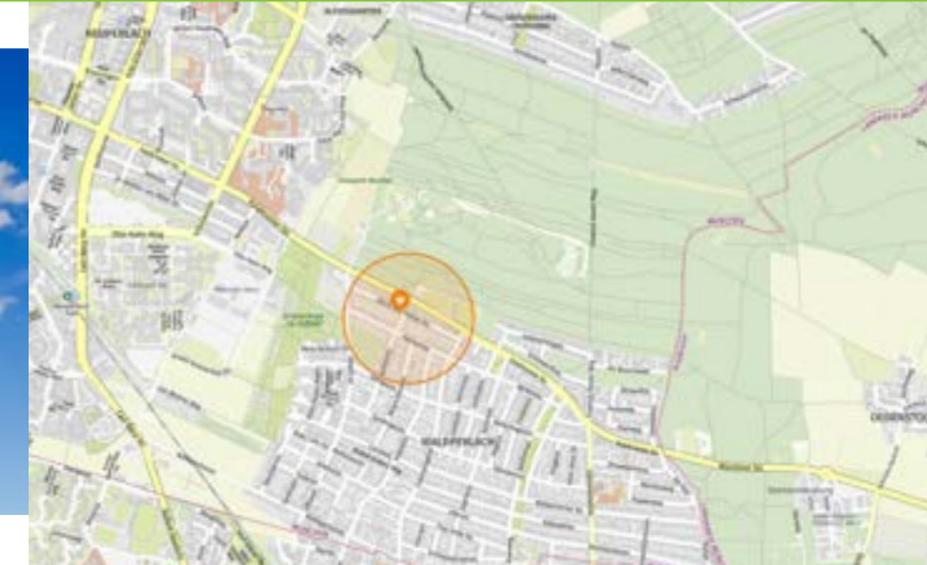


MÜNCHEN

ULRICH-VON-HUTTEN-STR.

26

Perlach ist ein Stadtteil im Südosten von München und zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und naturnahen Bereichen aus. Die Umgebung von Perlach ist geprägt von ruhigen Wohngebieten, die sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser umfassen. Diese Wohngegenden sind oft familienfreundlich und bieten eine gute Lebensqualität.



Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Hausarztpraxis, Physiotherapiepraxis, Fitnessstudios, Grundschule und Kindergarten mit Kinderkrippe sind fußläufig gut zu erreichen. Weiterführende Schulen, Fachärzte, Einkaufszentren sowie eine Vielzahl an Geschäften und Restaurants finden Sie ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Perlach ist gut an das Münchner Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahn-Linie U2 und mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile. Dies macht Perlach zu einem attraktiven Wohnort.

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]

ALLE AKTUELLEN IMMOBILIENOBJEKTE FINDEN SIE UNTER: [WWW.PRAML-BAU.DE](http://WWW.PRAML-BAU.DE)



# DAS WOHNGEFÜHL

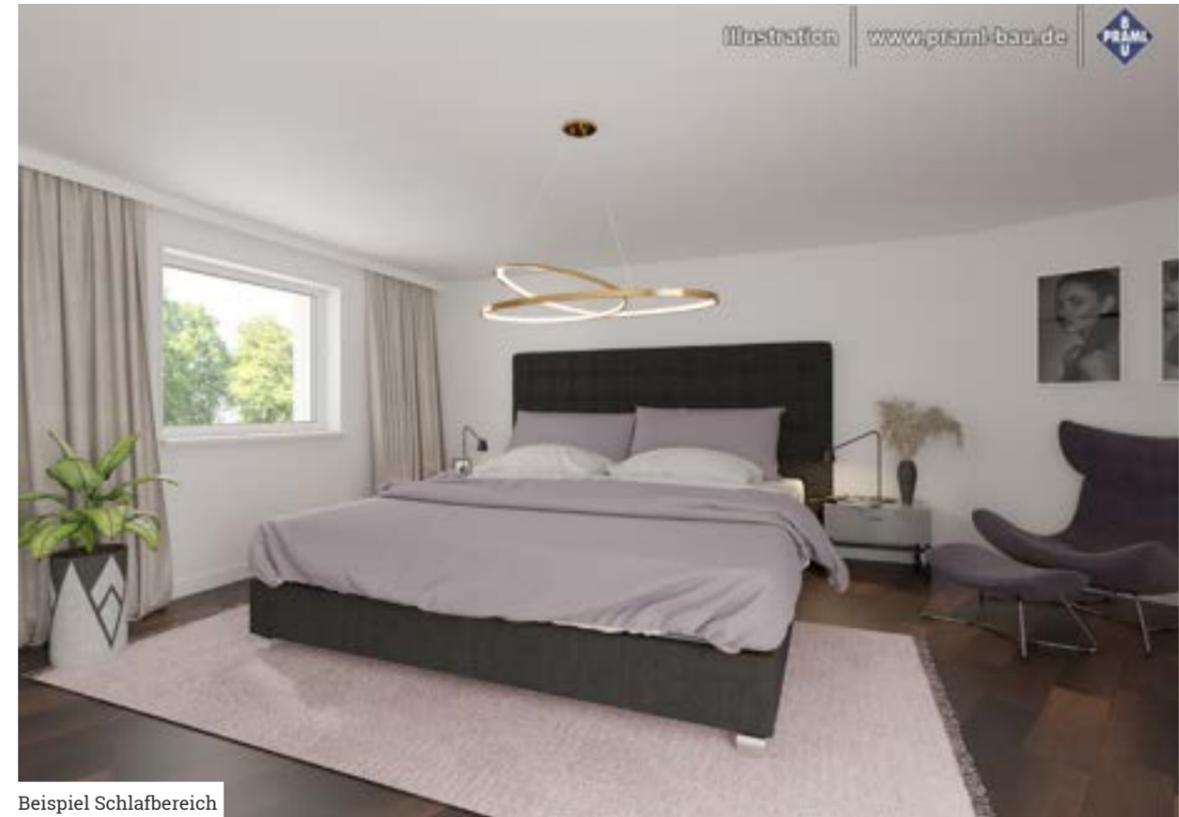
MÜNCHEN

ULRICH-VON-HUTTEN-STR.

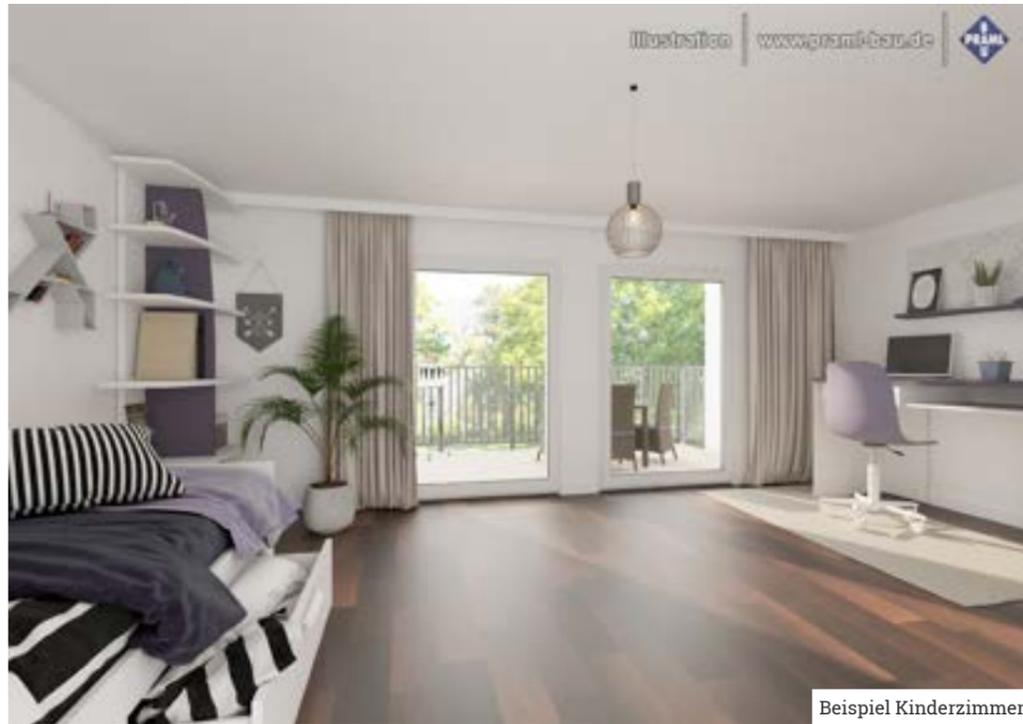
26



Beispiel für Wohn-/Essbereich



Beispiel Schlafbereich



Beispiel Kinderzimmer



Beispiel Bad

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]

DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.



# ÜBERSICHT

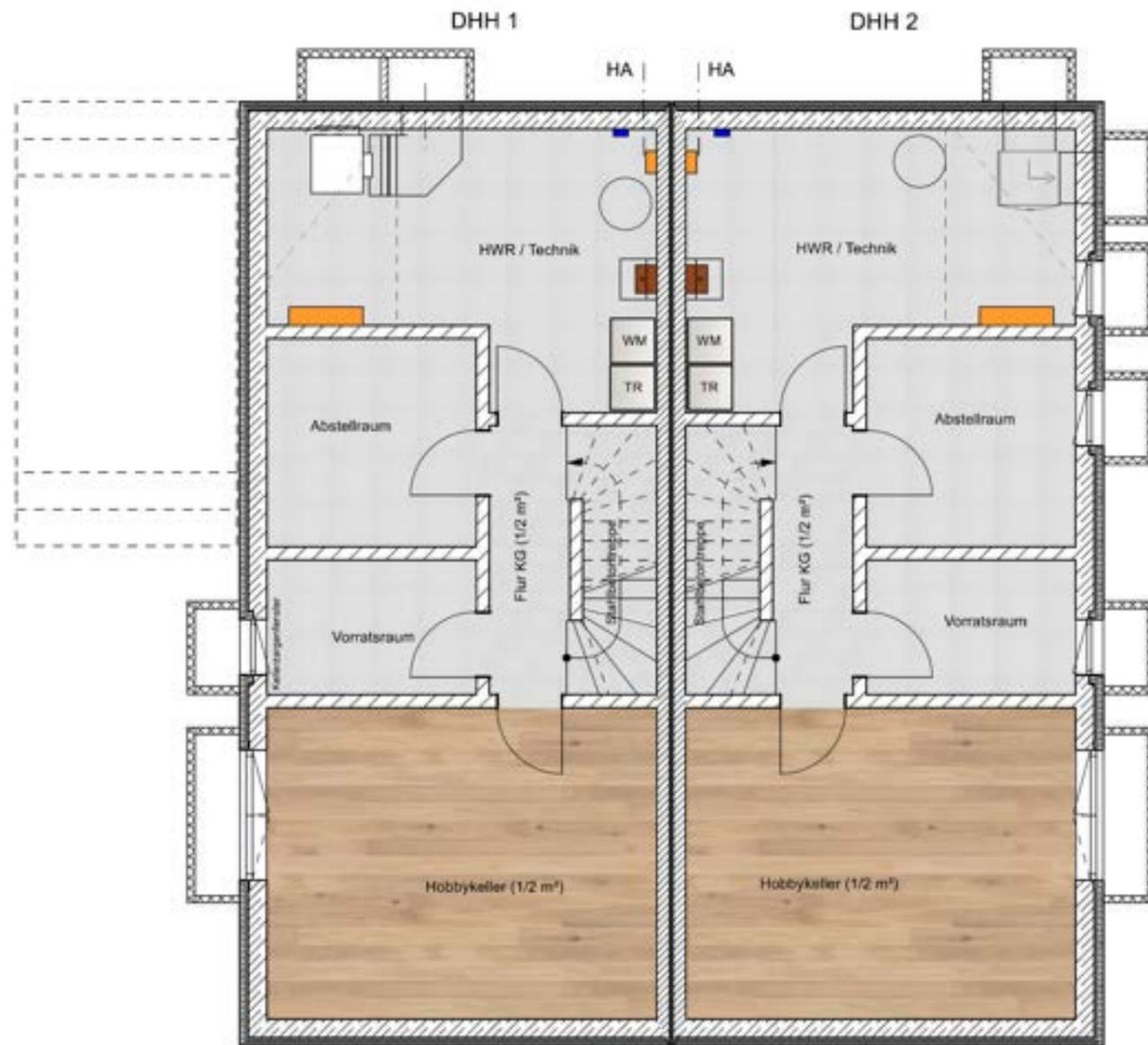
Gesamtübersicht Kellergeschoss

MÜNCHEN

ULRICH-VON-HUTTEN-STR.

26

Gesamtübersicht Erdgeschoss mit Außenanlagen



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



# ÜBERSICHT

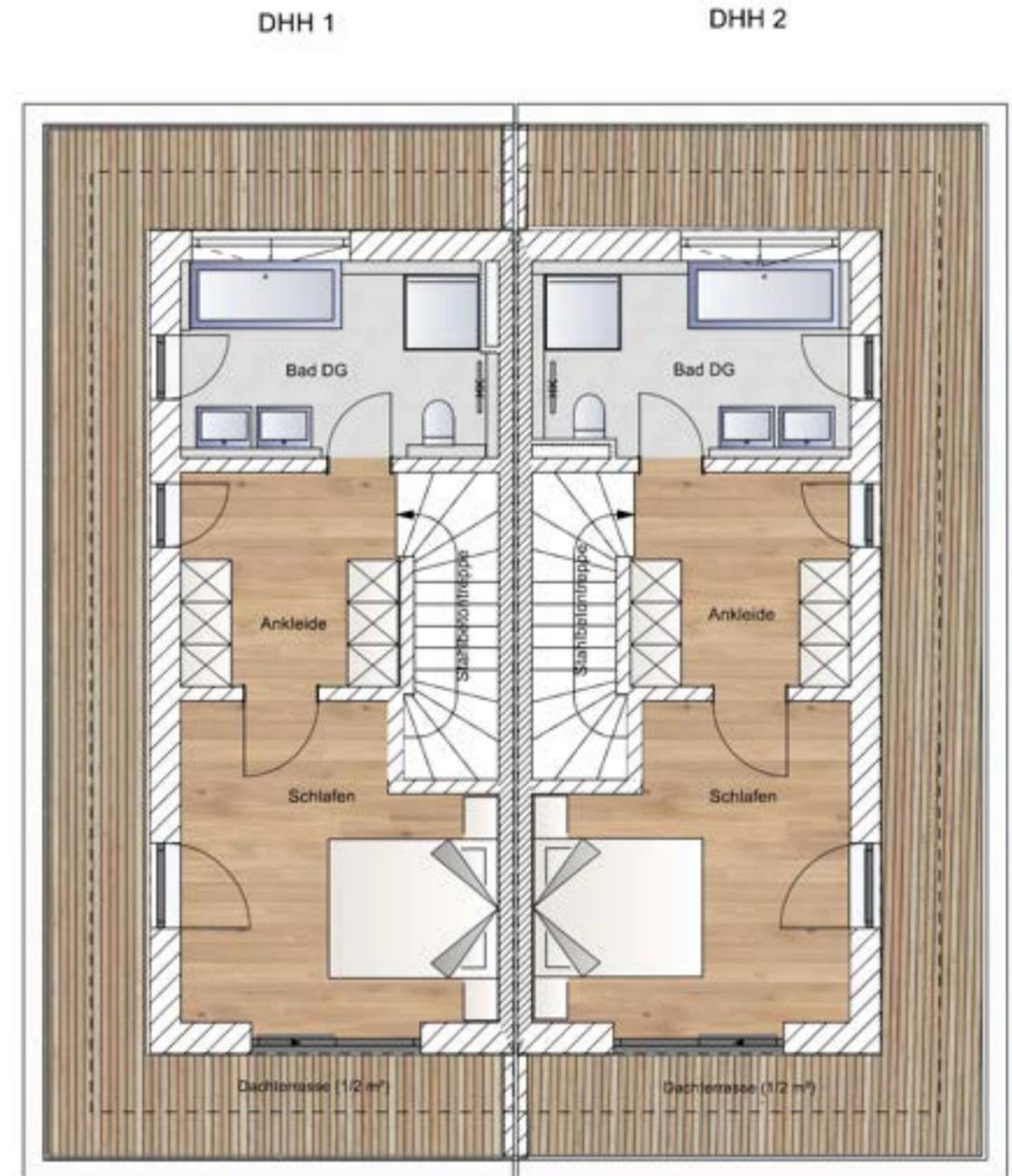
MÜNCHEN

ULRICH-VON-HUTTEN-STR.

26

Gesamtübersicht Obergeschoss

Gesamtübersicht Dachgeschoss



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]

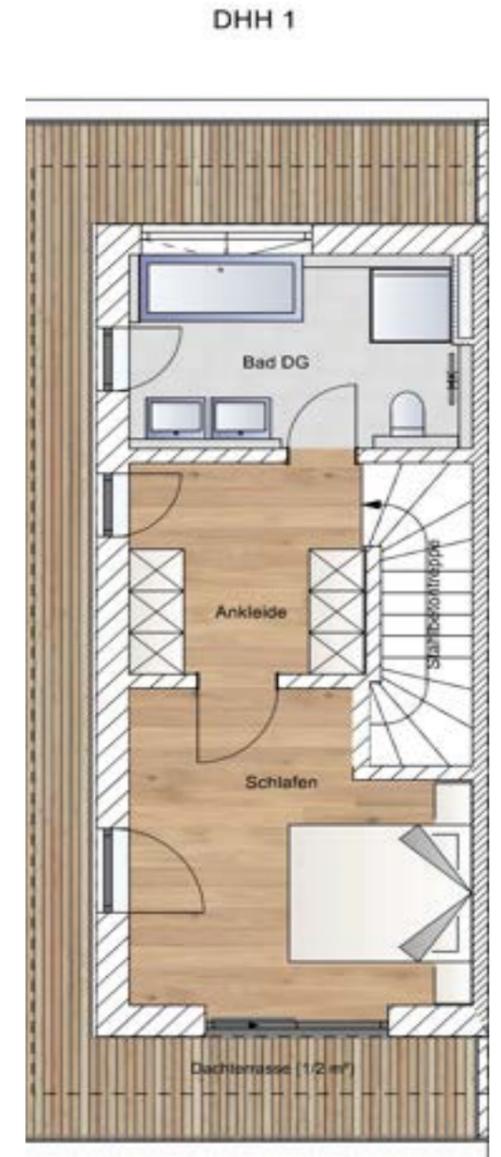


# GRUNDRISSE

## Wohnflächen Haus 1

HAUS NR. **1**

Flur KG 50%	02,76 m <sup>2</sup>	Kind 1	17,63 m <sup>2</sup>
Hobbyraum 50%	10,55 m <sup>2</sup>	Kind 2	12,19 m <sup>2</sup>
Diele	09,64 m <sup>2</sup>	Gast	12,06 m <sup>2</sup>
WC	04,16 m <sup>2</sup>	Ankleide	06,71 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	41,31 m <sup>2</sup>	Schlafen	12,54 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	08,63 m <sup>2</sup>	Bad	08,51 m <sup>2</sup>
Flur OG	04,54 m <sup>2</sup>	Dachterrasse 50%	13,08 m <sup>2</sup>
Bad	07,33 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche Gesamt</b>		<b>171,64 m<sup>2</sup></b>	
HWR/Technik	16,14 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	07,71 m <sup>2</sup>		
Vorratsraum	05,00 m <sup>2</sup>		
<b>Nutzfläche Gesamt</b>	<b>28,85 m<sup>2</sup></b>		



KG

EG

OG

DG

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



# GRUNDRISSE

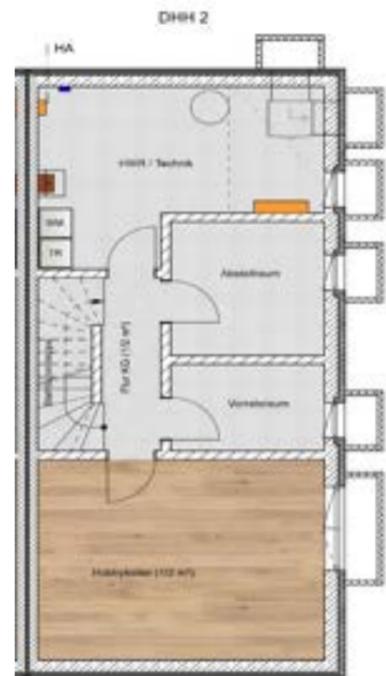
MÜNCHEN

ULRICH-VON-HUTTEN-STR.

26

## Wohnflächen Haus 2

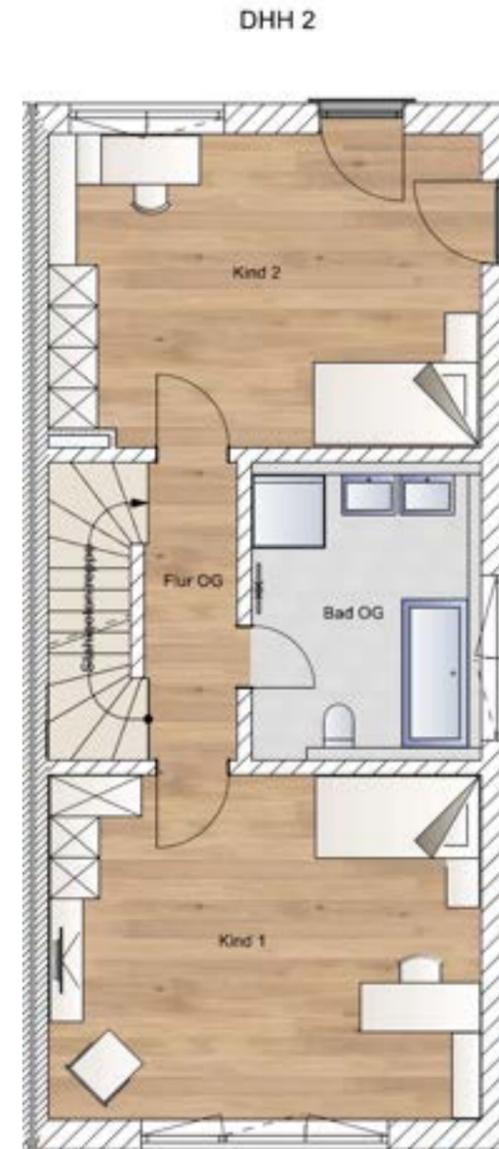
HAUS NR.	<b>2</b>		
Flur KG 50%	02,76 m <sup>2</sup>	Flur OG	03,71 m <sup>2</sup>
Hobbyraum 50%	10,55 m <sup>2</sup>	Bad	09,88 m <sup>2</sup>
Diele	08,40 m <sup>2</sup>	Kind 1	21,37 m <sup>2</sup>
WC	04,16 m <sup>2</sup>	Kind 2	19,84 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	42,76 m <sup>2</sup>	Ankleide	06,71 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	08,63 m <sup>2</sup>	Schlafen	12,54 m <sup>2</sup>
		Bad	08,51 m <sup>2</sup>
		Dachterrasse 50%	13,08 m <sup>2</sup>
HWR/Technik	16,14 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	07,71 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche Gesamt</b>	<b>172,90 m<sup>2</sup></b>
Vorratsraum	05,00 m <sup>2</sup>		
<b>Nutzfläche Gesamt</b>	<b>28,85 m<sup>2</sup></b>		



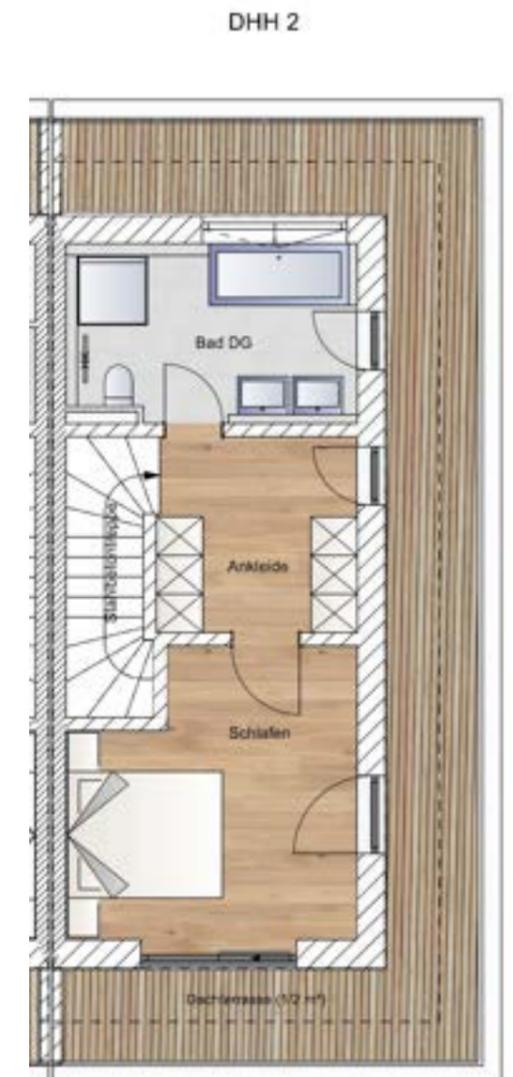
KG



EG



OG



DG

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



# ÜBERSICHT

## Wohnflächen

EINHEIT	WOHNFLÄCHE	GESCHOSSE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
HAUS 1	171 m <sup>2</sup>	KG/EG/OG/DG	ca. 230 m <sup>2</sup>
HAUS 2	172 m <sup>2</sup>	KG/EG/OG/DG	ca. 266 m <sup>2</sup>



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



DHH 2                      DHH 1

**Nordansicht**



**Ostansicht  
DHH 2**



**Westansicht  
DHH 1**



DHH 1                      DHH 2

**Südansicht**

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



# LEISTUNGSBESCHREIBUNG

**Modernes Doppelhaus in  
individueller und  
massiver Ziegelbauweise**

# HIGHLIGHTS

**Zukunftsweisende, energiesparende Bauweise nach GEG2024**

**Werthaltige Ziegel-Massivbauweise**

**Energiesparende Wärmepumpe**

**Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung in allen Wohnräumen**

**Kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
für eine effiziente Wohnraumbelüftung**

**Hochwertige, einbruchhemmende Kunststoff-Fenster  
mit wärmedämmender Dreifachverglasung**

**Komfortable elektrische Bedienung der Rollläden**

**Edle Fertig-Parkettböden in allen Wohn-/Schlafträumen (Verlegung verklebt)**

**Hochwertige Fliesen und Terrassen-Beläge**

**Vollständige Unterkellerung mit Hobby- und Abstellräumen**

**Bäder mit moderner Sanitär-Ausstattung und Handtuchheizkörper  
mit E-Patrone**

**Durchdachte Grundrisse**

**Ein Stellplatz je Wohneinheit**

**Herstellung sämtlicher Außenanlagen**

[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]

Hier finden Sie alle  
aktuellen Immobilien-Projekte  
und noch viele weitere Infos  
über unser Unternehmen!



[ Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff ]



#### BERATUNG&VERKAUF:



PRAML HAUS Hotline:  
Telefon 0991 99811-32



E-Mail:  
[vertrieb@praml-bau.de](mailto:vertrieb@praml-bau.de)



Praml Bau GmbH  
Fritz-Schäffer-Str. 37 · Neuhausen  
94560 Offenberg / Ndb.