

M  
U  
C



E  
A  
S  
T

Münchnerstraße<sup>14</sup>





# HERZBLUT

## HERZBLUT

All unsere Projekte werden mit vollster Leidenschaft, höchstem Qualitätsanspruch und größter Präzision bis ins kleinste Detail geplant und ausgeführt.

**Wir bauen für Sie, wie wir es für uns selbst tun würden.**

Das vielseitig ausgeprägte Fachwissen unserer Mitarbeiter und der laufende Austausch mit unseren hauseigenen Ingenieuren, Technikern und Meistern ermöglicht es uns, unsere Qualität dauerhaft und nachhaltig sicherzustellen.

Unser Familienbetrieb wurde 1890 gegründet und wird mit vollem Stolz bald an die fünfte Generation übergeben. Die Geschwister Julia und Fabian bereichern den Betrieb jetzt schon durch Modernität, Kreativität und ihren Fleiß. So kann die handwerkliche Tradition und die neuste Technik verbunden werden.

**Jeder unserer Kunden liegt uns am Herzen - wir sind erst zufrieden, wenn Sie es sind!**



In unserem Unternehmen steckt  
**HERZBLUT.**

JULIA OBERMAIER



FORSTERN  
Einwohner <sup>3800</sup>

# LAGE

L A G E

Das **MUC-EAST-Münchnerstraße<sup>14</sup>** liegt zentral im Ortszentrum **Forstern**.

Die Gemeinde befindet sich 32 km östlich der Landeshauptstadt München und 15 km der Kreisstadt Erding. Von großem Vorteil ist die nahe Anbindung an die Autobahn A94 und ein gut ausgebautes kommunales Bussystem mit Anschluss an die S-Bahnen in Markt Schwaben, Erding und Ebersberg.

Die Nähe zur Landeshauptstadt sowie zu den Bergen und die Aussicht auf die sensationelle Bergkette des Chiemgaus macht die ländlich gelegene Ortschaft Forstern mit rund 3800 Einwohnern zu einem außergewöhnlichen Lebensort.

Die kinderfreundliche Gemeinde bietet einige Spielplätze, Kinderhäuser<sup>2</sup> (Kindergärten und Kinderkrippen), eine Grund- und Mittelschule mit OGTS<sup>1</sup> und zusätzlich einem Hort<sup>4</sup>. Sowie Sport-, Kultur- und Soziale Vereine. Zudem einen Jugendtreff<sup>5</sup>, Sportplätze, eine Bücherei<sup>3</sup> und einen BMX- und Dirtpark. Neben dem Hirschbach sind die vielen Grünflächen ein Rückzugsort für die Bewohner.

Die Gemeinde Forstern bietet des Weiteren ein breites Angebot zur Abdeckung des täglichen Bedarfs. Hierzu gibt es einen großen Edeka<sup>8</sup>, einige Bäcker<sup>7</sup>, eine Auswahl an Gastronomien<sup>9</sup>, Ärzte<sup>10</sup> und eine Tankstelle<sup>11</sup>. Zudem befinden sich im Ortskern eine Apotheke<sup>12</sup>, Banken<sup>14</sup> und eine Postfiliale<sup>13</sup>, sowie eine Fahrschule<sup>15</sup> und ein Friseur<sup>16</sup>.









# ZUHAUSE

## Z U H A U S E



**Ein Zuhause für die Familie** - Das bietet der attraktive und moderne Dreispänner in hochwertiger Bauausführung.

Jedes der Häuser erstreckt sich über vier Ebenen und schafft Platz für jeweils 180 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

Eine optimierte und perfektionierte Ausnutzung der gesamten Fläche entstand durch die bis ins kleinste Detail optimierte Raumplanung von unseren Architekten und Ingenieuren.

**Beige** - Der Dreispänner fügt sich durch seine stilvolle und elegante Optik ins Umfeld ein und glänzt mit seiner Fassade in vollem Maße.

Bestehend aus einem Scheibenputz mit leichter Struktur, akzentuiert mit einer offenen Rhombusleistenschalung. Das Hellbeige der Außenwände und das Weiß des Holzes, sowie der Fenster ergeben ein komplexes Zusammenspiel der Baustoffe.

Die passend zum Haus gepflasterter Terrasse mit Garten geben Raum für Natur, Freizeit und Entspannung. Der Sichtschutz zwischen den Parteien ermöglicht Ruhe und Gemeinschaft auf allen Ebenen.

Durch Qualität, das harmonische Zusammenspiel von Materialien und Oberflächen erzeugt die Immobilie ihren ganz eigenen Charakter und lädt zum Wohlfühlen ein.



# PARKEN P A R K E N

Mit der Umsetzung eines **Parkliftes** verdoppeln wir die Hoffläche und schaffen mehr Platz für persönlichen Freiraum.

Die Funktion ist sich als Art Puzzleteil vorzustellen, das Dach des Lifts trägt die gleichen Pflastersteine wie der Rest des Hofes und passt sich beim Schließen an die Ebenen an. Der Parklift öffnet sich mechanisch aufwärts und schließt sich abwärts auf Niveau des Pflasters.

Das Anfordern des Autos ist durch die Grubentechnik unabhängig von den anderen Bewohnern. Die Fahrzeuge können also mit vollster Ruhe und Sicherheit geparkt oder geholt werden.

Das mittlere Objekt und die Immobilie zur Straße hin sind dem Parklift zugeordnet.



PARKLIFT

CARPORT

Der **Carport** mit filigranem Design passend zur Fassade und Gründach, vorgesehen für zwei Stellplätze, ist freistehend an der Straßenseite und direkt am Wohngebäude für mehr Wohnraum und Flexibilität integriert.

Dem Carport ist das Haus im hinteren Bereich des Grundstücks mit extra großem Garten zugeordnet.









# WOHNEN

## W O H N E N

**Wohlfühlen** - In allen beheizten Räumen wird eine, nach Raumtemperatur regulierbare, Fußbodenheizung verlegt und sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Durch die kontrollierte Wohnraumbelüftung wird in allen Wohnräumen eine Wohlfühl-atmosphäre geschaffen und trägt somit zu einem bestmöglichen Luftaustausch und Klima im Haus bei.

Im Gebäude befindet sich eine Vorrichtung, die es jederzeit ermöglicht eine Photovoltaikanlage in Kombination eines Batteriespeichers zu installieren.

Stilvolle Deckenspots spenden ausreichend Licht und runden den Raum durch ihre wohlige Leuchtkraft ab.

Auch die weißen Türen treten im gesamten Gebäude durch ihre qualitative Herstellung elegant in den Vordergrund.

Die Fußböden sind mit Naturholzparkett und großformatigen Design-Fliesen der gesamten Gestaltung angepasst und heben ein besonderes Ambiente hervor.

Für den Wunsch eines Kaminofens, wurde für den nachträglichen Einbau ein Festbrennstoffkamin verbaut.









# VERWÖHNEN

V E R W Ö H N E N



**Erholung** - Kinder- und Masterbad wurden getrennt voneinander im Obergeschoss auf nächstem Weg der Schlafräume geplant.

Großformatige Fliesen, Deckenspots, ein Handtuchheizkörper und ein in die Wand integrierter Spiegel finden sich hier in den hellen Räumen wieder.

Weißer Keramikwaschbecken, abgestimmt mit den Sanitäranlagen und Armaturen, verleihen den Bädern darüber hinaus eine moderne, edle und beinahe zeitlose Architektur.

Die ebenerdig gefliesten Duschen mit Metall poliertem Linienablauf und einer Wand montierten Regenbrause beeindrucken zudem mit einer zusätzlich im Duschbereich wärmenden Fußbodenheizung. Abgeschlossen wird der Bereich durch eine Echtglas-Duschabtrennung als Eckausführung. Zusätzlich bieten Wandeinbaunischen Platz für Kosmetikartikel.

Für die maximale Erholung verwandelt die moderne und komfortable Badewanne das Masterbad in eine wahre Entspannungsoase.



# ERDGESCHOSS

## ERDGESCHOSS

FLÄCHENBERECHNUNG	HAUS 1   3
Wohnen/Kochen	<b>38,28 m<sup>2</sup></b>
Diele	<b>7,00 m<sup>2</sup></b>
WC	<b>1,79 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 50%	<b>6,23 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME</b>	<b>53,30 m<sup>2</sup></b>

FLÄCHENBERECHNUNG	HAUS 2
Wohnen/Kochen	<b>37,56 m<sup>2</sup></b>
Diele	<b>7,00 m<sup>2</sup></b>
WC	<b>1,79 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 50%	<b>6,23 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME</b>	<b>52,58 m<sup>2</sup></b>

Dargestellte Ausstattung und Bodenbeläge sind beispielhaft. Möblierung und Küche sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Alle Flächenangaben ohne Gewähr.

HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3





# OBERGESCHOSS

## OBERGESCHOSS

### FLÄCHENBERECHNUNG HAUS 1|2|3

Schlafen	21,10 m <sup>2</sup>
Masterbad	9,92 m <sup>2</sup>
Kinderbad	3,75 m <sup>2</sup>
Flur	8,06 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>42,83 m<sup>2</sup></b>

Dargestellte Ausstattung und Bodenbeläge sind beispielhaft. Möblierung und Küche sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Alle Flächenangaben ohne Gewähr.





# DACHGESCHOSS

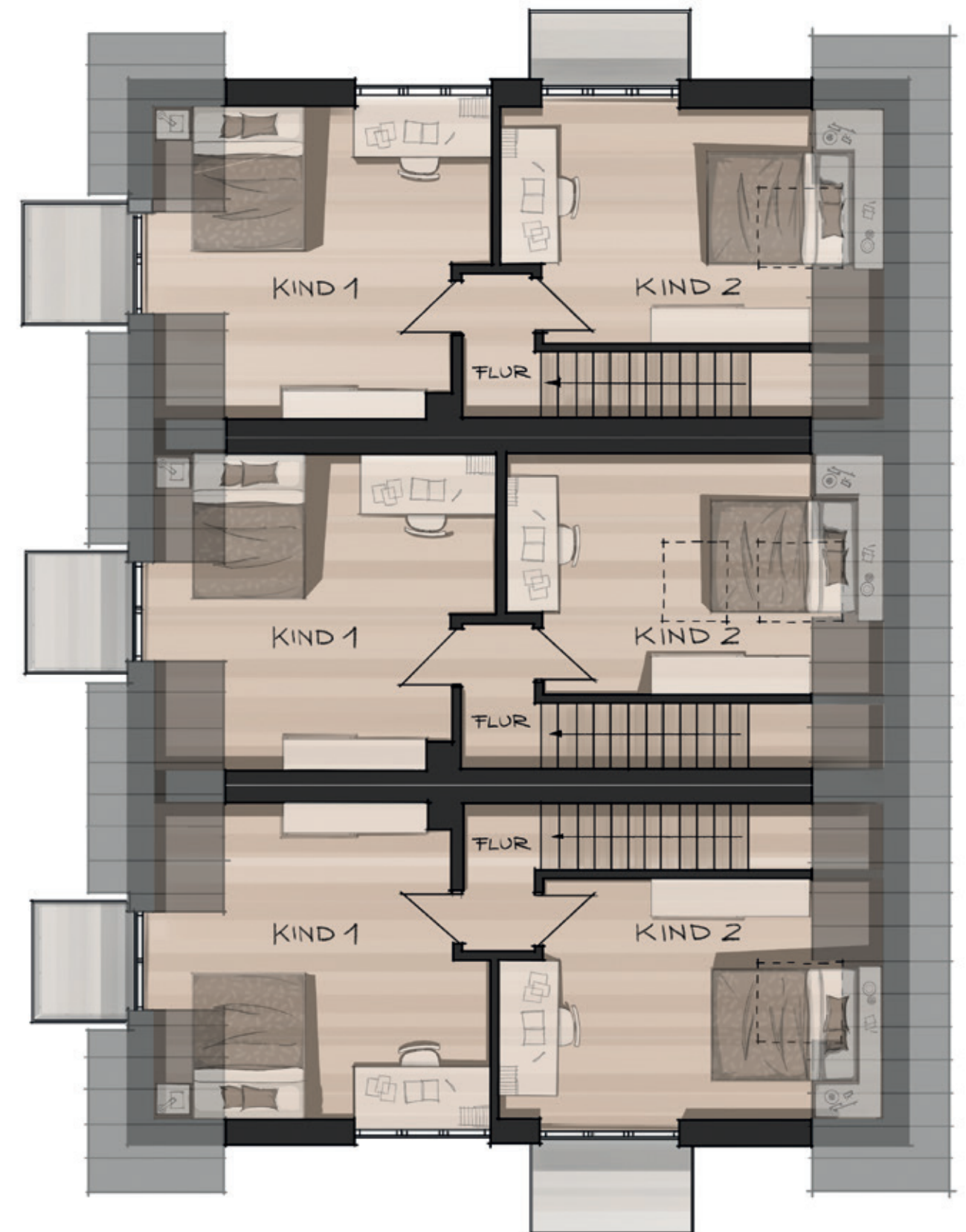
## D A C H G E S C H O S S

FLÄCHENBERECHNUNG	HAUS 1
Kind - 1	<b>16,73 m<sup>2</sup></b>
Kind - 2	<b>13,68 m<sup>2</sup></b>
Flur	<b>2,44 m<sup>2</sup></b>
Balkon 50% - 1	<b>2,26 m<sup>2</sup></b>
Balkon 50% - 2	<b>1,48 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME</b>	<b>36,59 m<sup>2</sup></b>

FLÄCHENBERECHNUNG	HAUS 2
Kind - 1	<b>16,93 m<sup>2</sup></b>
Kind - 2	<b>13,08 m<sup>2</sup></b>
Flur	<b>2,44 m<sup>2</sup></b>
Balkon 50% - 1	<b>2,26 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME</b>	<b>34,71 m<sup>2</sup></b>

FLÄCHENBERECHNUNG	HAUS 3
Kind - 1	<b>16,73 m<sup>2</sup></b>
Kind - 2	<b>13,68 m<sup>2</sup></b>
Flur	<b>2,44 m<sup>2</sup></b>
Balkon 50% - 1	<b>2,26 m<sup>2</sup></b>
Balkon 50% - 2	<b>2,64 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME</b>	<b>37,75 m<sup>2</sup></b>

Dargestellte Ausstattung und Bodenbeläge sind beispielhaft. Möblierung und Küche sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Alle Flächenangaben ohne Gewähr.





# KELLERGEESCHOSS

## KELLERGEESCHOSS

### FLÄCHENBERECHNUNG HAUS 1|2|3

Fitness	20,51 m <sup>2</sup>
Abstellraum - 1	5,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum - 2	2,43 m <sup>2</sup>
Technik	9,06 m <sup>2</sup>
Flur	8,46 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>45,88 m<sup>2</sup></b>

Dargestellte Ausstattung und Bodenbeläge sind beispielhaft. Möblierung und Küche sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Alle Flächenangaben ohne Gewähr.





# NUR QUALITÄT

NUR QUALITÄT

# ÜBERZEUGT -

ÜBERZEUGT -

WIR BAUEN IN MASSIVBAUWEISE.

viel leisten,  
wenig hervortreten

**MEHR SEIN ALS SCHEIN.**

Langlebigkeit

Schutz vor Witterung

Hoher Brandschutz

Schutz vor  
hochfrequenten  
Strahlungen

Schadstofffreie  
Raumluft

Schutz vor  
mechanischen  
Einwirkungen

Natürlicher Luft-  
austausch

Wohlfühlklima

Wasserun-  
empfindlichkeit

Beitrag zur  
Altersvorsorge

Hoher  
Schallschutz

Wertanlage

Sommerlicher  
und winterlicher  
Wärmeschutz

Hoher Wärmeschutz



Unser **familiengeführtes Unternehmen** - der Obermaierbau - besteht heute aus zwei Firmen.

Zum einen die **Franz Obermaier GmbH**, welche seit 1890 besteht und in der vierten Generation geführt wird. Mit dieser Firma werden bereits geplante Objekte des Kunden als Rohbau oder durch schlüsselfertige Ausführung umgesetzt.

Als zweites Unternehmen wurde 2013 die **Obermaier Comfortbau GmbH** gegründet. Diese erwirbt und vermarktet Grundstücke. Hier werden moderne Bebauungskonzepte für Wohnungen, Einfamilien- und Doppelhäuser entwickelt und in hochwertiger Bauqualität mit schlüsselfertigem Konzept zum Kauf angeboten.







#### ANGABENVORBEHALT

Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere Ansichten und perspektivische Zeichnungen der Architektur, einschließlich der gezeigten Grün- und Freiraumplanung, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Die im Exposé gezeigten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend. Sie zeigen zum Teil Sonderausstattungen oder Einrichtungsgegenstände, die nicht Bestandteil des vertraglichen Lieferumfangs sind. Die Farbgebung der Innen- und Außenansichten kann bezogen auf die spätere Ausführung abweichen. Alle Materialbeschreibungen dienen als Orientierung über die geplante Qualität.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind die dem notariellen Kaufvertrag beigefügten Pläne, Urkunden und Baubeschreibungen.

#### NUTZUNGS- UND URHEBERRECHT

Die Obermaier Comfortbau GmbH ist alleiniger Inhaber der urheberrechtlichen Nutzungsrechte dieses Exposés. Es ist untersagt, dieses sowohl als Ganzes oder auch in Teilen ohne Zustimmung vom Rechteinhaber zu vervielfältigen, zu bearbeiten oder zu veröffentlichen.



M

U

C

*Münch  
nerstr.*

14

EAST