



**ROSI 4.0**  
modern wohnen in Holzkirchen





## ROSI 4.0

Wir freuen uns, Ihnen unser neuestes Wohnobjekt ROSI 4.0 in Holzkirchen, Rosenheimer Straße 5, vorstellen zu dürfen. Hier im wunderschönen Alpenvorland, nur wenige Kilometer südlich von München gelegen, errichten wir für Sie in einem kleinen Wohnensemble, bestehend aus nur vier Häusern, 18 hochwertige Eigentumswohnungen und eine Gewerbeeinheit.

Was diese Lage so außergewöhnlich macht und uns zu dem Namen ROSI 4.0 inspiriert hat, ist die Mischung aus traditionellem Umfeld, Jobmöglichkeiten bei Weltfirmen in unmittelbarer Nähe und einer kulturell und wirtschaftlich boomenden Metropole fast vor der Haustüre – Laptop und Lederhose in Reinkultur!

Mit der BGV haben Sie bei ROSI 4.0 einen Partner an Ihrer Seite, der seit über 50 Jahren in München und dem Münchner Umland erfolgreich tätig ist und in diesem Zeitraum vielen Menschen den Traum vom eigenen Zuhause erfüllt hat. Mit der Erfahrung aus den letzten Jahrzehnten, viel Sachverstand und Einfühlungsvermögen bei den großen und kleinen Wünschen unserer Kunden sind wir Ihr kompetenter, vertrauenswürdiger und verlässlicher Partner für den Kauf einer Eigentumswohnung in ROSI 4.0.



Ihr Thomas Böhler  
Geschäftsführer

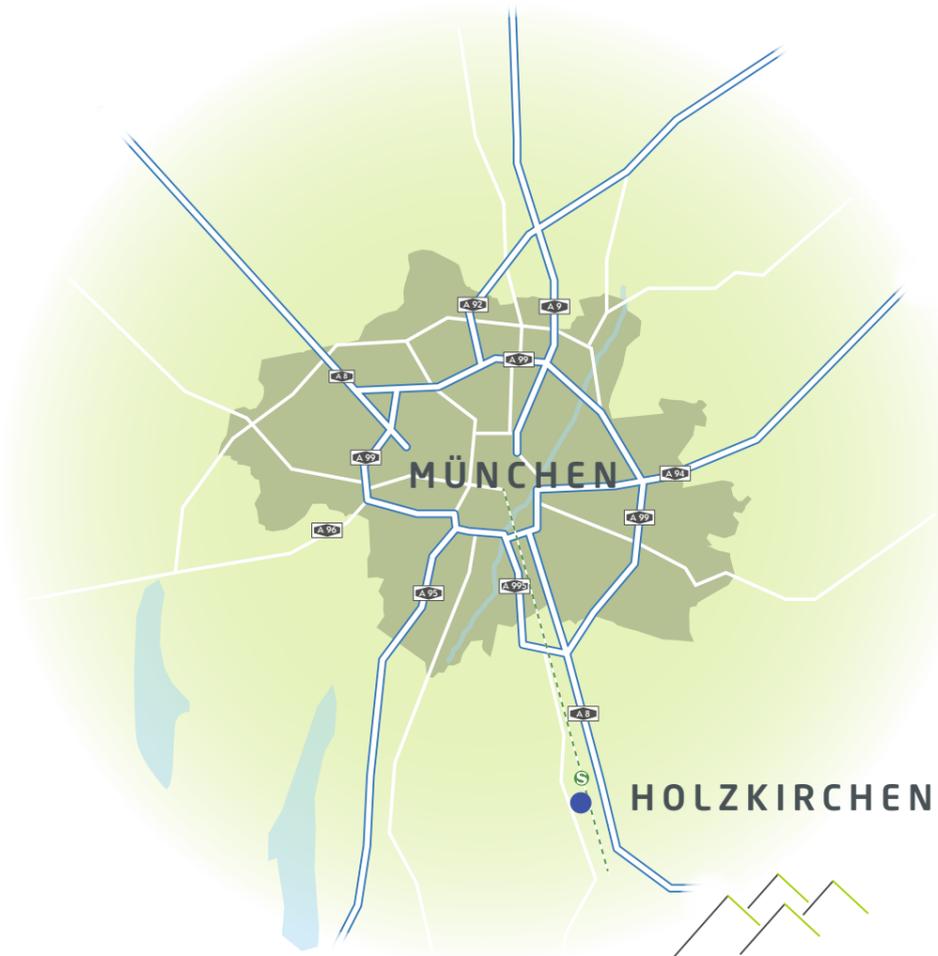




## Von allem das Beste – Holzkirchen, der perfekte Lebensmittelpunkt

Holzkirchen – es gibt nur wenige Kommunen in der Region, die so vieles in sich vereinen: die bayerisch-gemütliche Lebensart mit einer Vielzahl an hochkarätigen Arbeitgebern; umgeben von wunderbarer Natur und gleichzeitig die Weltstadt mit Herz vor der Haustür; eine 1a-Infrastruktur inklusive S-Bahn und Regionalexpress nach München und dabei die freie Auswahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Ob jung oder alt – wer in Holzkirchen seinen Lebensmittelpunkt hat, dem stehen alle Möglichkeiten offen, sei es im Business oder in der Freizeit!





5

MINUTEN  
zu Fuß zur  
S-Bahn/BOB

6

MINUTEN  
mit dem Auto  
zur A8

20

MINUTEN  
mit dem Auto an  
den Tegernsee

25

MINUTEN  
mit dem Auto  
an die Skipiste

26

MINUTEN  
mit der BOB  
zum Hbf. München

41

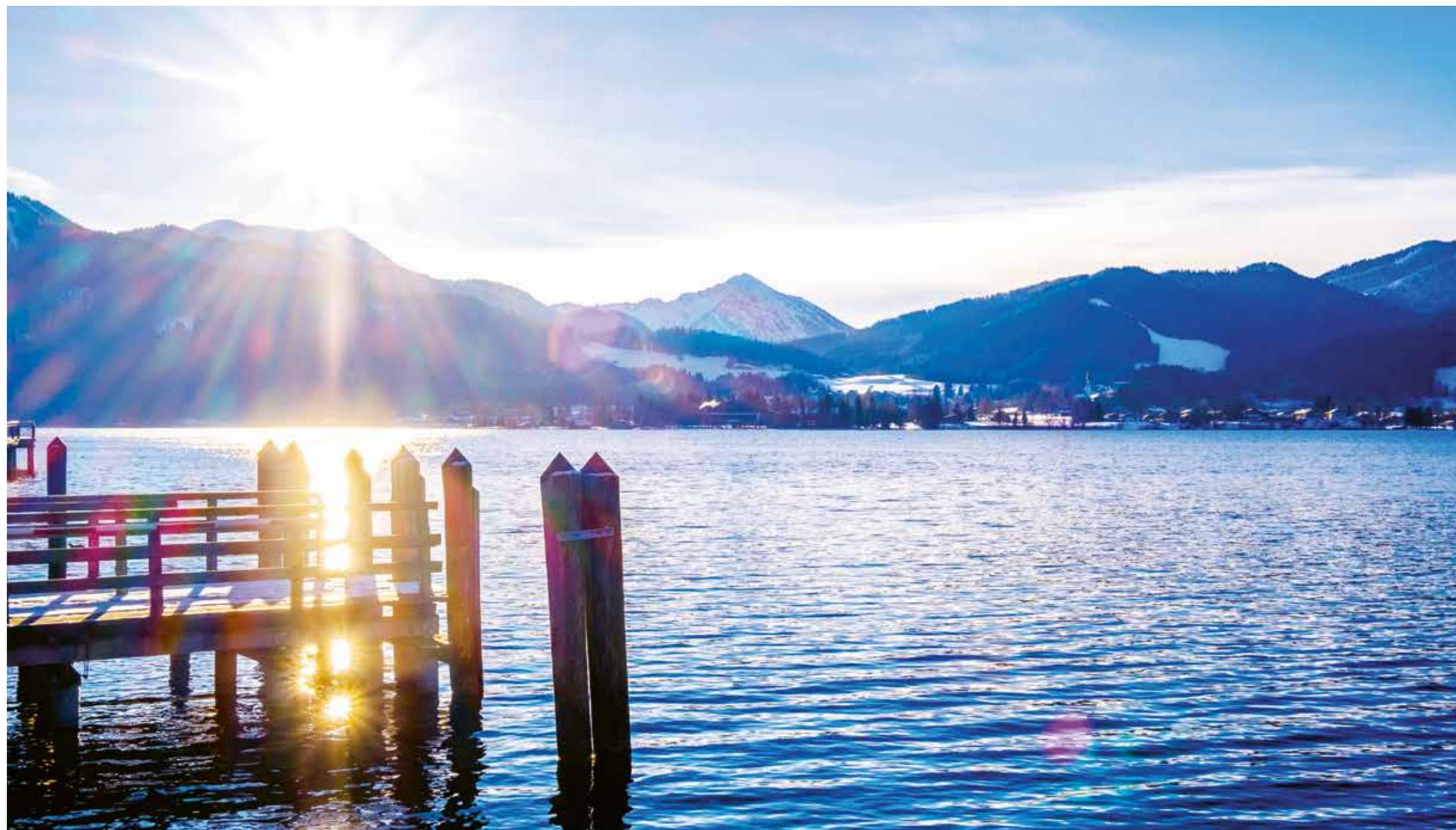
MINUTEN  
mit der S-Bahn an  
den Marienplatz



## Von München profitieren – und trotzdem im Grünen leben

Ein Blick auf die Karte zeigt die außergewöhnliche Lage von Holzkirchen – idyllisch gelegen und doch perfekt angebunden. Durch den eigenen S-Bahnhof vor Ort brauchen Sie nicht einmal in Ihr Auto zu steigen, um nach nur kurzer Zeit völlig stau- und stressfrei mitten im Münchner Zentrum zu stehen.

Aber auch mit dem Auto ist es ein Leichtes, über die schnell erreichte A8 in etwa einer halben Stunde beispielsweise zu den großen Arbeitgebern im Münchner Süden bzw. Osten zu gelangen. Egal ob zur Arbeit, ins Theater, ins Restaurant oder einfach zum Stadtbummel, ob mit dem Auto oder dem ÖPNV: Von Holzkirchen aus ist die Weltstadt mit Herz nie weit entfernt.



## Work-Life-Balance vom Feinsten

Die Lage von Holzkirchen kommt insbesondere auch am Wochenende oder nach Feierabend zum Tragen. Mal kurz nach der Arbeit zum Joggen in den Wald oder aufs Mountainbike oder Rennrad setzen; die Trekkingschuhe anziehen und von zu Hause weg die Natur erwandern; oder schnell die Badehose einpacken und noch kurz an den Tegernsee — Sie haben die freie Auswahl. Und wer kann schon behaupten, in knapp einer halben Stunde auf der Skipiste zu stehen!



# Grüner Ruhepol – mitten im Leben

Die absolut zentrale Lage von ROSI 4.0 im Ortskern von Holzkirchen ist nahezu einzigartig. Nur rund drei Gehminuten entfernt befindet sich das moderne Einkaufszentrum HEP mit Supermarkt, Apotheke und Drogeriemarkt. Auch Ihre frischen Semmeln holen Sie morgens einfach zu Fuß bei Ihrem Bäcker gleich um die Ecke. Lust auf regionale Produkte? Schauen Sie doch mals spontan auf dem nur 300 Meter entfernten „Grünen Markt“ vorbei, der wöchentlich Produkte von regionalen Erzeugern auf dem Holzkirchner Marktplatz anbietet. Selbst die kleinsten Bewohner von ROSI 4.0 sind mit Kinderkrippe, Kindergarten und Grundschule in nächster Nähe bestens versorgt.

Und wer nach einem stressigen Tag nur etwas Ruhe und Entspannung sucht, der kann durch die geschützte Lage von ROSI 4.0 auch einfach ungestört seinen Feierabend genießen.

Diese Balance zwischen „mittendrin“ und „Privatsphäre“ übt den unwiderstehlichen Reiz von ROSI 4.0 aus und macht Ihre neue Wohnung zu einem perfekten Zuhause.



## Gesundheit

- 1 HNO-Arzt
- 2 Seemüller Apotheke im HEP
- 3 Arzt für Allgemeinmedizin
- 4 Zahnarztpraxis
- 5 Augenarztpraxis
- 6 Marien Apotheke
- 7 Markt Apotheke

## Bildung

- 1 Hauptschule Holzkirchen
- 2 Grundschule an der Baumgartenstraße
- 3 Oberland Realschule Holzkirchen
- 4 Wirtschaftsschule „Pasold-Weißbauer“
- 5 Quirin-Regler-Grundschule
- 6 Berufliche Oberschule Holzkirchen
- 7 Privates Gymnasium Holzkirchen
- 8 Evangelische Integrative Kindertagesstätte Hollerbusch
- 9 Kindergarten St. Josef
- 10 Kindergarten Frühlingsdorf
- 11 Kinderkrippe Hexennest e. V.
- 12 Caritas Kinderhort Holzkirchen

## Gastronomie

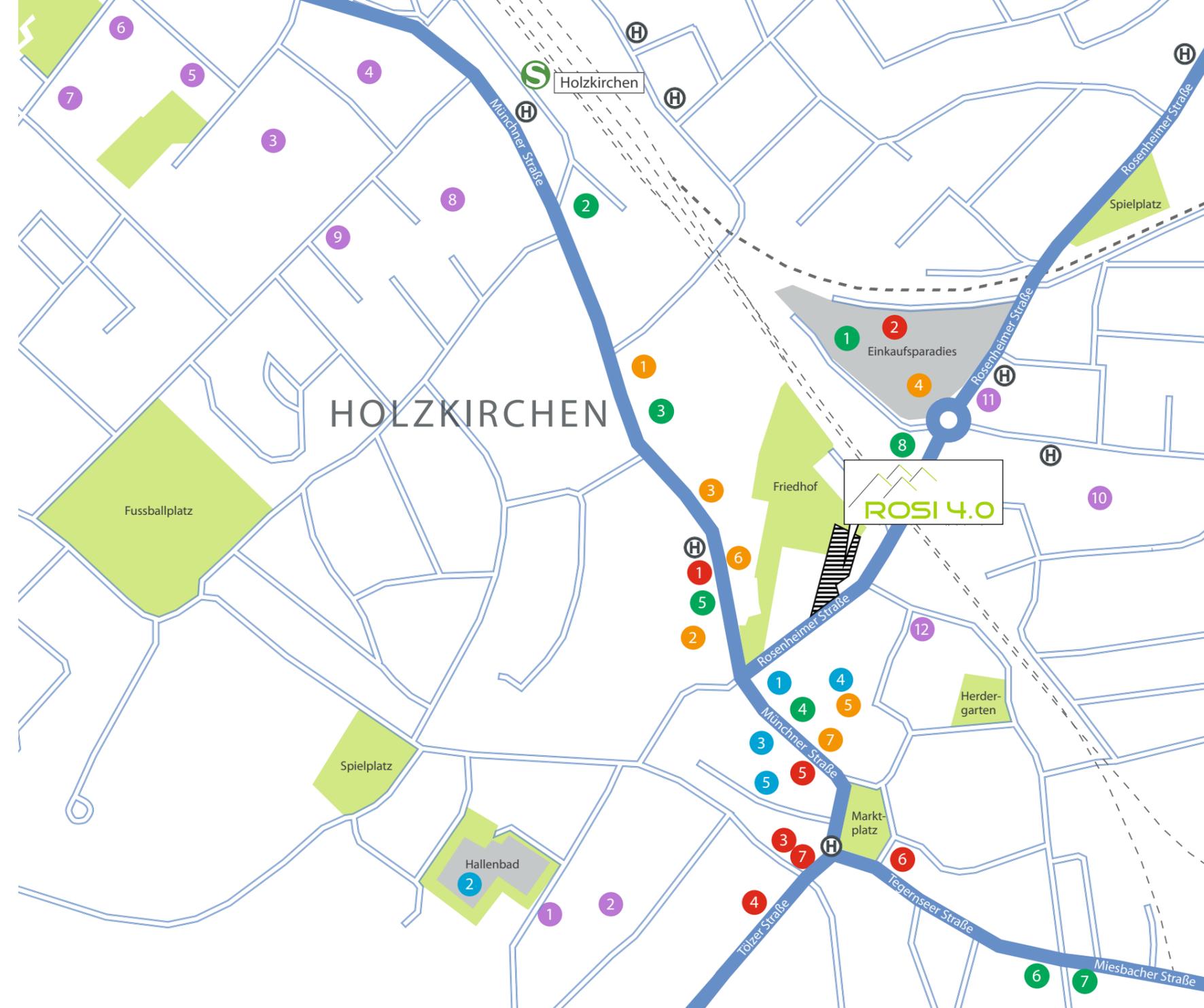
- 1 „Masala“
- 2 Eiscafé „Franzetti“
- 3 „Terra“ Steakhaus
- 4 „Canton“
- 5 „Da Franco“
- 6 Gasthof „Oberland“
- 7 „Zum Griechen“

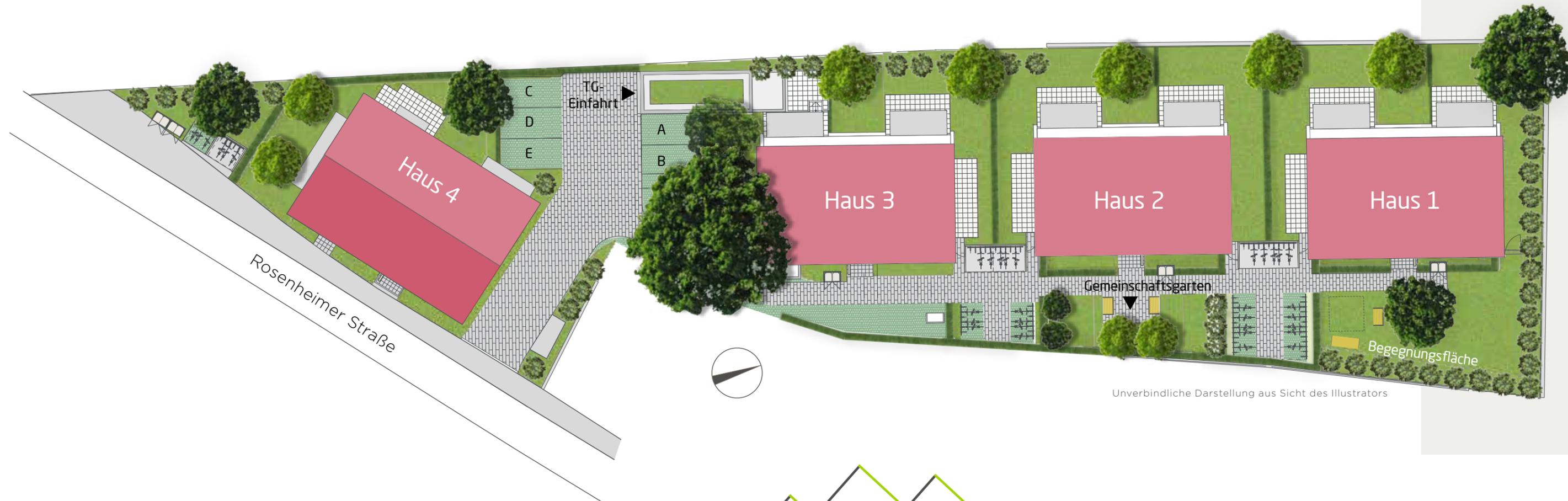
## Lebensmittel

- 1 Edeka
- 2 Metzgerei
- 3 Bäckerei
- 4 Bäckerei
- 5 Bäckerei
- 6 REWE
- 7 Bio-Markt
- 8 Bäckerei

## Freizeit/Sport

- 1 Bodystreet Holzkirchen
- 2 BATUSA Hallenbad Holzkirchen
- 3 Fitnessstudio
- 4 Yogastudio
- 5 Kino





## Traditionell + modern = ROSI 4.0

Die Gleichung geht auf. Mit ROSI 4.0 entsteht im Ortszentrum von Holzkirchen ein hochwertiges Wohnensemble, bestehend aus nur vier kleinen, dreigeschossigen Häusern im Spannungsfeld von traditioneller und moderner Architektur.

Die Erschließung des Areals erfolgt über die Rosenheimer Straße und teilt das Grundstück in zwei architektonisch unterschiedlich gestaltete Bereiche. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befinden sich drei moderne Mehrfamilienhäuser mit jeweils fünf Wohneinheiten, Penthouse-Geschoss und großzügigen Dachterrassen. Das vierte Mehrfamilienhaus, vorne an der Rosenheimer Straße, bestehend aus drei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, verkörpert mit seinem rot eingedeckten Satteldach eine traditionelle, ländliche Bauweise und bietet so einen gelungenen Kontrastpunkt innerhalb des Grundstücks.

Durch die unterhalb der Häuser 1 – 3 situierte Tiefgarage entsteht ein nahezu autofreies Areal, welches viel Platz bietet für die liebevoll angelegten Außenanlagen. Freuen Sie sich auf viel Grün und einen eigenen kleinen Gemeinschaftsgarten, der zum Verweilen oder dem freundlichen Austausch mit Nachbarn einlädt.



Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators

## Die Häuser 1 – 3 Moderne Architektur zum Verlieben

Die nahezu baugleichen Häuser 1 – 3 mit ihren jeweils fünf Wohneinheiten überzeugen bereits auf den ersten Blick mit einer optisch ansprechenden, edlen Holzverschalung rund um den Eingangsbereich und das gesamte Dachgeschoss. Unterhalb der Gebäude befindet sich die eigene Tiefgarage mit 10 Einzel- und 16 Mehrfachparkplätzen. Über einen hauseigenen Lift je Gebäude erreichen Sie von hier ganz bequem jede der insgesamt 15 Wohneinheiten.

In jedem Haus haben Sie die Wahl zwischen modern geschnittenen 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 46 m<sup>2</sup> bis 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche) verteilt über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Die gut durchdachten, teils barrierefreien Wohnungen werden jedem individuellen Bedürfnis gerecht und sorgen durch ihre Orientierung für eine stets helle und freundliche Atmosphäre. Hell und freundlich wird in Rosi 4.0 sowieso großgeschrieben. So hat jede Wohnung eine eigene Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse, um dort Sonne zu tanken und die frische Luft zu genießen.

Ein besonderes Highlight sind natürlich die Penthouse-Wohnungen, welche sich in jedem Baukörper über das gesamte Dachgeschoss erstrecken. Hier gelangen Sie mit dem Lift aus der Tiefgarage unmittelbar in Ihre Wohnung und können sich über eine großzügige Dachterrasse mit Blick in die Ferne freuen.





Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators

## Haus 4 Tradition und Komfort

Treffender lässt sich Haus 4 kaum beschreiben. Außen im klassischen Stil mit Satteldach gehalten, finden Sie im Inneren modern geschnittene und komfortabel ausgestattete Wohnungen, die für jede Lebenssituation das richtige Zuhause bieten. Durch die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss besteht dieses Mehrfamilienhaus zudem aus insgesamt nur drei Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 52 m<sup>2</sup> und 83 m<sup>2</sup>.

Über das moderne Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss mit seiner kompakten 2-Zimmer- und einer modernen 3-Zimmer-Wohnung. Im Dachgeschoss befindet sich eine charmante 3-Zimmer-Wohnung mit geräumigen rund 83 Quadratmetern. Mit offenem Wohn-/Essbereich, einem zusätzlichen Gäste-WC und dem großzügigen Süd-West-Balkon ist diese DG-Wohnung eine gelungene Alternative zu den modernen Penthouse-Wohnungen der Häuser 1 – 3.

Nicht zu vergessen: Auch in Haus 4 kommen Sie selbstverständlich in den Genuss der herrlichen Holzkirchner Abendsonne. So verfügen auch hier sämtliche Wohnungen über einen großzügig geplanten Balkon!





## Ausstattung und Bauqualität

Eine neue Wohnung soll nicht nur beim Einzug ein Anlass zur Freude und Zufriedenheit sein, sondern für viele Jahre und Jahrzehnte.

Deshalb ist die Bauqualität auch bei ROSI 4.0 wieder erstklassig – dank einem Mauerwerk aus hochwertigem Wärmedämmziegel, einer sorgfältig ausgewählten Ausstattung und der perfekten handwerklichen Ausführung durch unsere erfahrenen Partnerfirmen.

### Einige Bau- und Ausstattungshighlights:

- Solide Ziegelbauweise mit Wärmedämmziegel\* für bestes Raumklima
- Komfortable Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Hochwertiges Eichenholzparkett im Schiffsverband der Marke BAUWERK
- Moderne Feinsteinzeugfliesen in verschiedenen Farben und Oberflächen
- Formschöne Sanitärausstattung von OPTILINE, LAUFEN und KALDEWEI
- Edle Armaturen von GROHE
- Videogegensprechanlage mit Farbdisplay

\* Energieausweis in Vorbereitung



# Haus 1 – 3

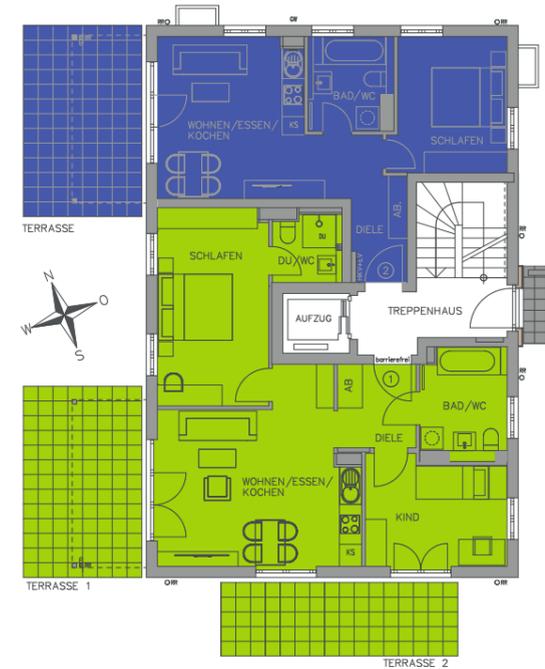
## Wohnungsübersicht



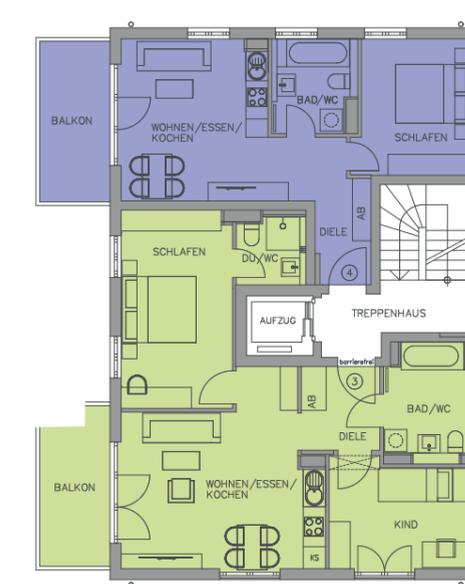
# Haus 1 – 3

## Schematische Darstellung der Grundrisse

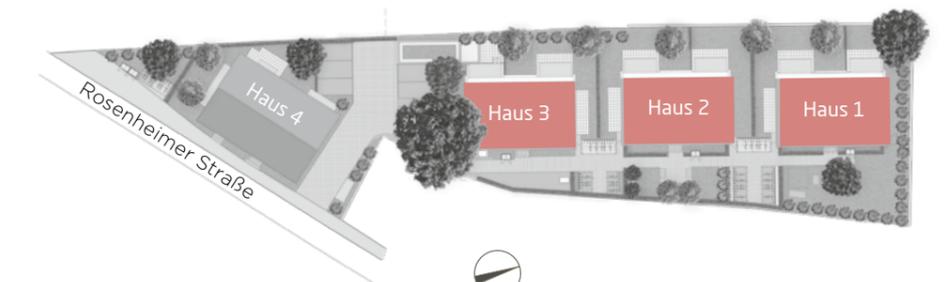
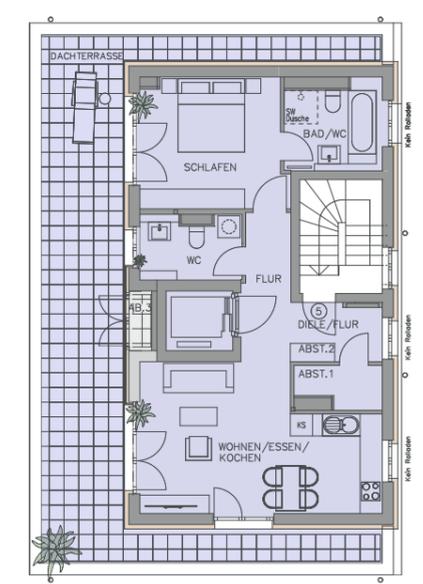
Erdgeschoss, Haus 1–3  
(Haus 3 gespiegelt)



Obergeschoss, Haus 1–3  
(Haus 3 gespiegelt)

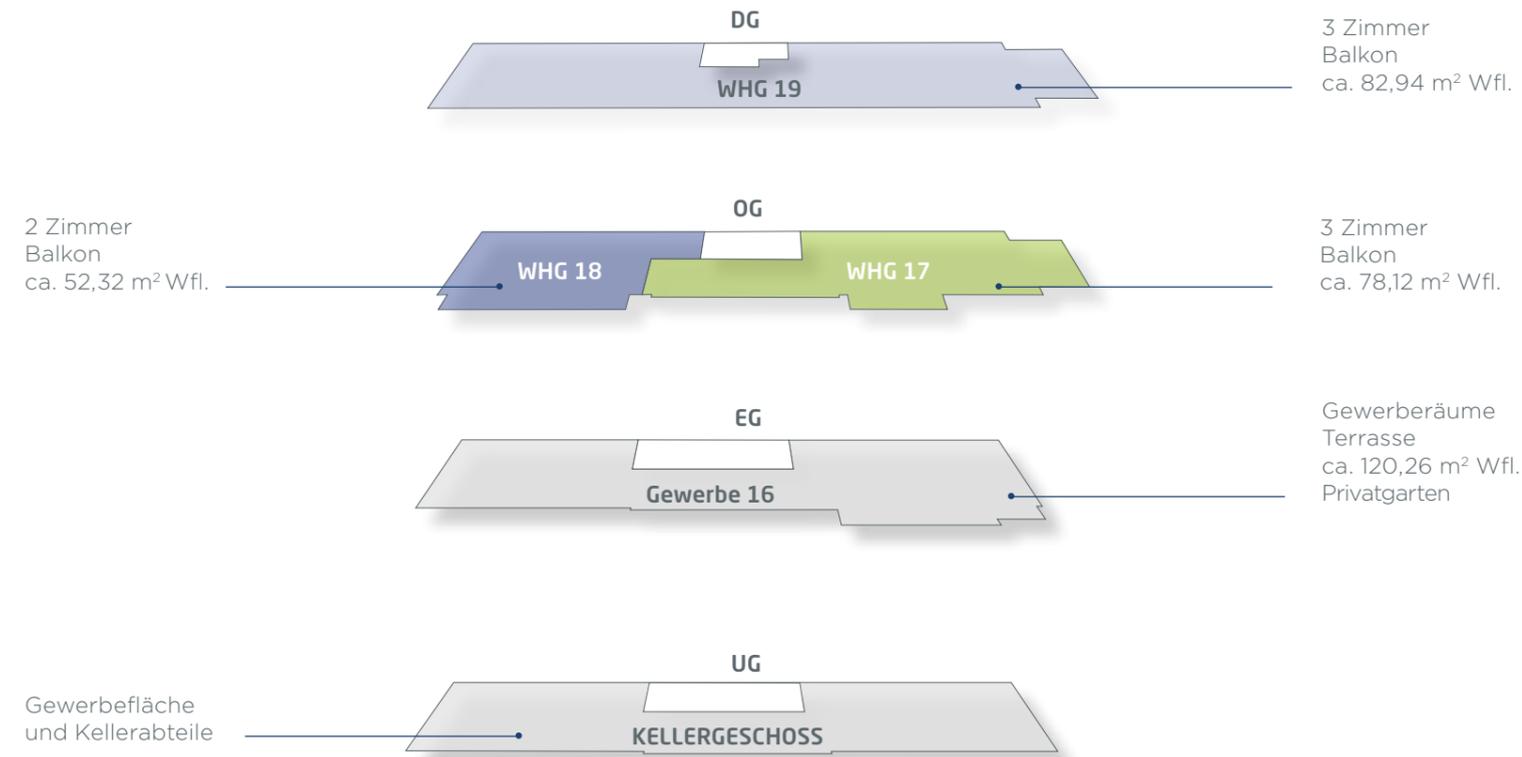


Dachgeschoss, Haus 1–3  
(Haus 3 gespiegelt)



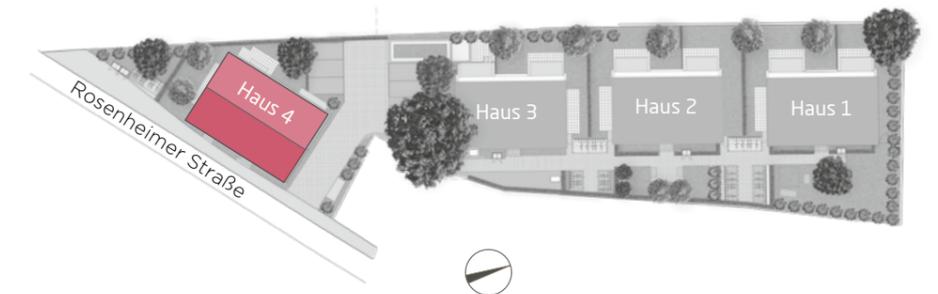
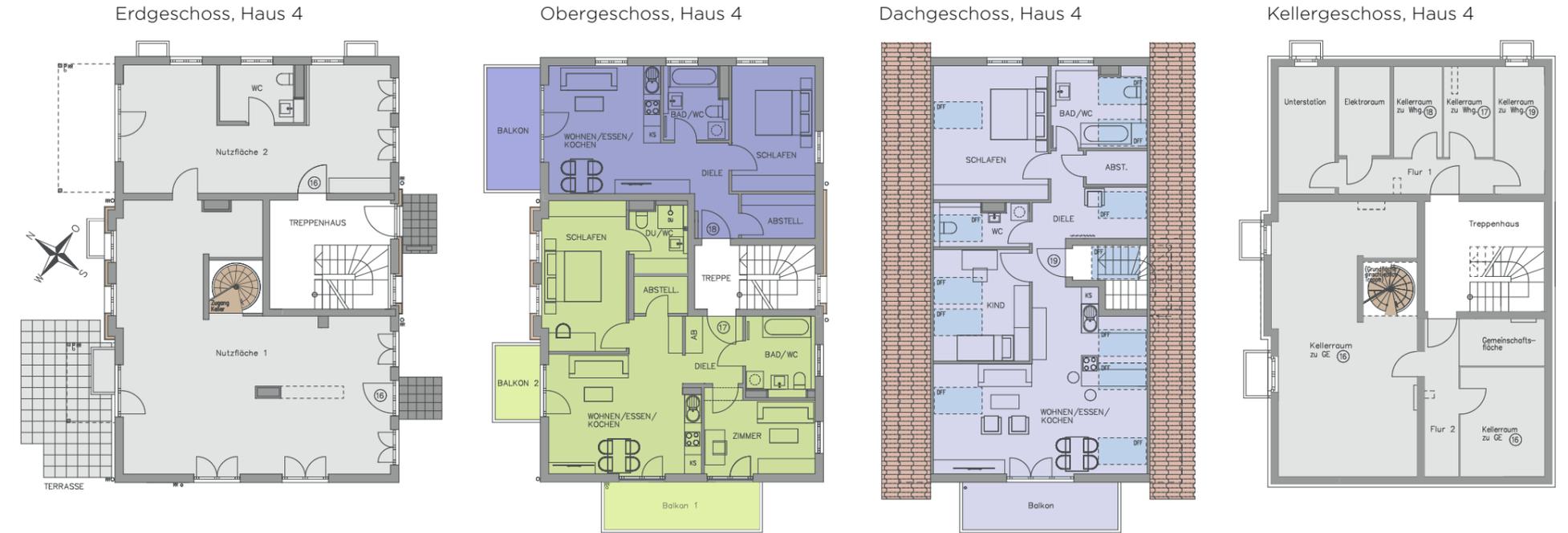
# Haus 4

## Wohnungsübersicht



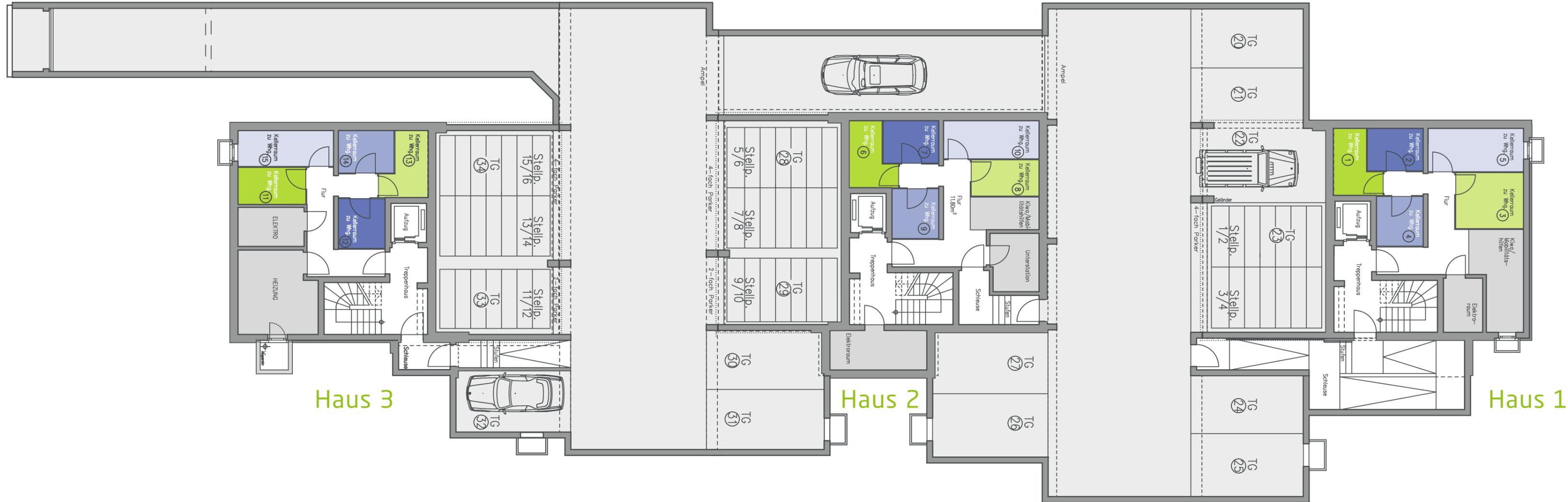
# Haus 4

## Schematische Darstellung der Grundrisse



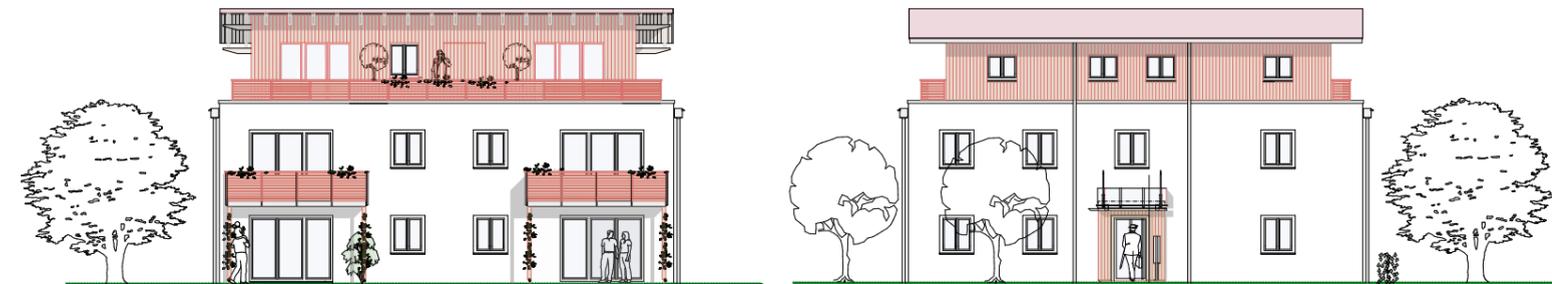
# Haus 1 – 3

## Tiefgarage und Kellergeschoss



## Haus 1 – 3 (Haus 3 gespiegelt) Ansichten und Schnitte

## Haus 4 Ansichten und Schnitte



WESTANSICHT  
HAUS 1+2  
Haus 3 gespiegelt

OSTANSICHT  
HAUS 1+2  
Haus 3 gespiegelt



NORDWESTANSICHT  
HAUS 4



SÜDOSTANSICHT  
HAUS 4

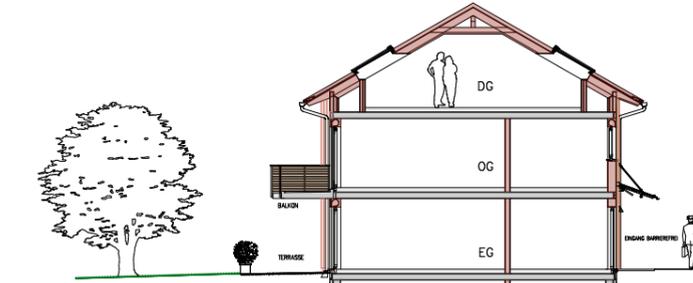


SÜDANSICHT  
HAUS 1+2  
Nordansicht Haus 3 gespiegelt

SYSTEMSCHNITT  
HAUS 1-3



SÜDWESTANSICHT  
HAUS 4



SYSTEMSCHNITT  
HAUS 4

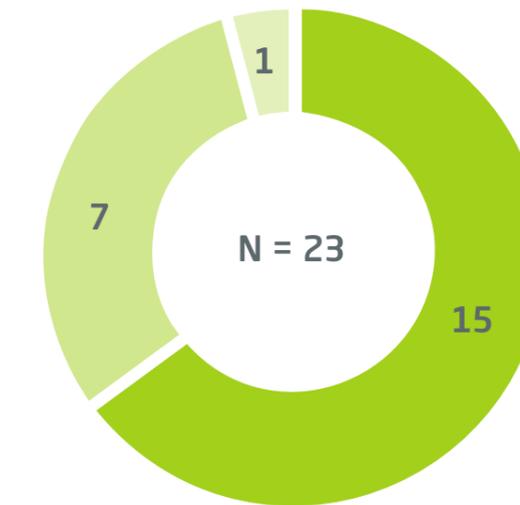


## Es gibt gute Gründe für eine BGV Immobilie Seit 50 Jahren Ihr verlässlicher Partner

- Beim Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Hauses sollte man genau prüfen, ob man es mit einem vertrauenswürdigen Partner zu tun hat. Wir errichten schon seit vielen Jahren zuverlässig Objekte in Ihrer Umgebung und sind mit allen Facetten des örtlichen Immobilienmarktes bestens vertraut.
- Seit 50 Jahren sind wir als privater mittelständischer Bauträger im Großraum München tätig und stolz auf unsere Erfolge in einem hart umkämpften und nicht immer einfachen Markt. Die Erfahrung dieser Jahre setzen wir für Sie ein: Die Bayerische Grundstücksverwertung ist ein Partner, auf den Sie sich verlassen können.
- Wir setzen nicht auf Quantität, sondern auf Qualität. Unser Ziel ist es, Häuser und Wohnungen zu bauen, in denen es Freude bereitet zu leben. Zeitgemäße Architektur, konsequent durchdachte Grundrisse, langlebige Baumaterialien und absolute Sorgfalt bis hin zum kleinsten Ausstattungsdetail sind Merkmale unserer Arbeit.
- Unser hauseigener Architekt kümmert sich um Ihre persönlichen Wünsche und bezieht Sie in die Planung mit ein. Eine gewissenhafte Überwachung der Baustelle durch unsere hauseigenen Bauleiter stellt unsere ausgezeichnete Bauqualität sicher.
- Wir bauen schlüsselfertig – und Sie sparen reichlich Zeit und Nerven. Und nicht zu vergessen: Wir sind auch nach der Übergabe noch für Sie da. Sie erhalten auf die Bauleistung eine Gewährleistung von fünf Jahren.

## Das sagen unsere Kunden Umfrage zur Kundenzufriedenheit

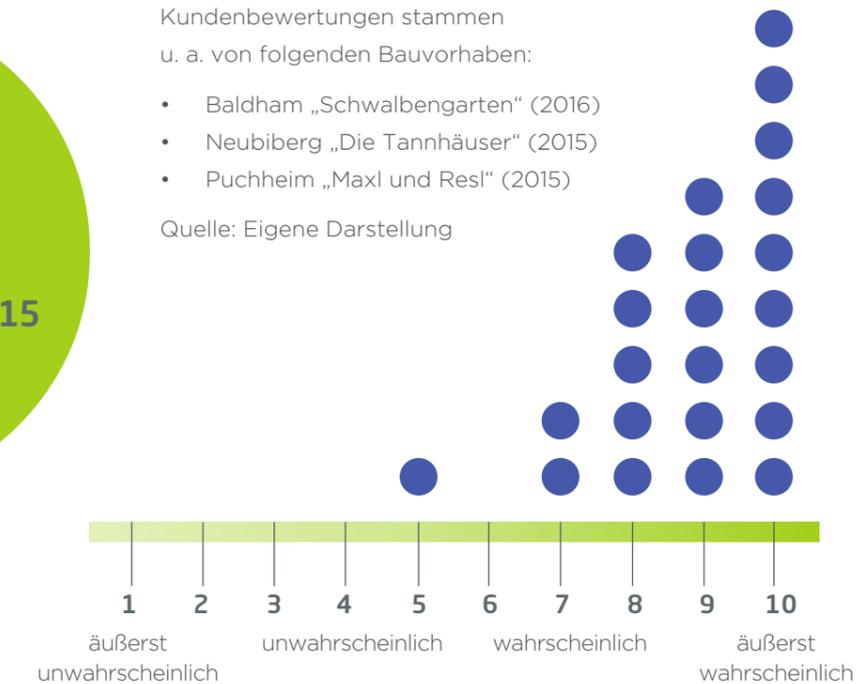
### Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie die BGV einem Freund oder Kollegen weiterempfehlen würden?



Kundenbewertungen stammen u. a. von folgenden Bauvorhaben:

- Baldham „Schwalbengarten“ (2016)
- Neubiberg „Die Tannhäuser“ (2015)
- Puchheim „Maxl und Resl“ (2015)

Quelle: Eigene Darstellung



### Herrsching

„Der Wohnungskauf bei der BGV war für unsere Familie ein Glücksfall.“  
2018

### Baldham

„Nach negativen Erfahrungen mit Bauträgern empfand ich es als Wohltat, mit der BGV in Kontakt zu kommen.“  
2016

### Neubiberg

„Wir haben inzwischen die dritte Wohnung in einem BGV-Objekt gekauft.“  
2015



Herrsching: „Seestraße 16“ – 17 Wohnungen



Baldham: „Schwalbengarten“ – 22 Wohnungen



München-Maxhof: „Wohnen am Forstenrieder Park“ – 10 Wohnungen



Neubiberg III: „Die Tannhäuser“ – 9 Wohnungen, 3 Reihenhäuser

## Referenzen

Seit 1969 bauen wir Wohnungen und Häuser, in denen es Freude bereitet zu leben. Mit insgesamt über 1.500 fertiggestellten Wohnungen und über 450 Reihen-/Doppelhäusern konnten wir vielen Familien ein neues Zuhause schaffen. Darauf sind wir stolz.

## Impressum

Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten und perspektivische Zeichnungen, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Die Möblierung der Grundrisse ist nur ein Einrichtungsvorschlag. Aufgrund technischer Notwendigkeiten und behördlicher Auflagen können sich noch Maßänderungen ergeben. Maßgeblich sind die notariell abzuschließenden Verträge und die Baubeschreibung sowie die Vertragsanlagen. Die Farbgebung

von Hausansichten und Innenraumgestaltung kann, bezogen auf die spätere Ausführung, von den im Exposé dargestellten Farben abweichen. Dieser Prospekt dient ausschließlich dem Zweck der Information und stellt keine Vertragsgrundlage dar. Der Prospektherausgeber erteilt keine Rechts- oder Steuerberatung. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf dem Planungsstand.

Stand: Juni 2020

### Bayerische Grundstücksverwertung Dres. Ulrich u. Spannruft GmbH

Rüdesheimer Straße 15  
80686 München

Telefon: 089 547007-0  
Fax: 089 547007-99

info@bgv-bautraeger.de  
www.bgv-bautraeger.de

Fotos:

Titel: © shutterstock/riopatuca  
S. 2: © idee&concept  
S. 3: © BGV/Philipp Böhler  
S. 4: © BGV/Ulrich Kause  
S. 5: © shutterstock/Monkey Business Images  
S. 6/7: © shutterstock/f11photo  
S. 8: © shutterstock/FooTToo  
S. 9: © shutterstock; shutterstock/Goran Bogicevic; Tradition-heute-Trachten-in-Bayern; shutterstock/FamVeld  
S. 10: © BGV/Ulrich Kause  
S. 15: © shutterstock/ Elena Efimova  
S. 17: © shutterstock/Dudarev Mikhail  
S. 18: © shutterstock/goodluz  
S. 19: © Grohe; shutterstock/S\_Photo; BGV/Ulrich Kause; Bauwerk  
S. 28: © shutterstock/suravid  
S. 30: © BGV/Ulrich Kause

**Bayerische Grundstücksverwertung  
Dres. Ulrich u. Spannruft GmbH**

Rüdesheimer Straße 15  
80686 München

Telefon: 089 547007-0

Fax: 089 547007-99

[info@bgv-bautraeger.de](mailto:info@bgv-bautraeger.de)

[www.bgv-bautraeger.de](http://www.bgv-bautraeger.de)

