

NYMPHENBURGER HÖFE

Exklusiv wohnen.  
Stilvoll leben.

**Die königliche Achse**

Die Nymphenburger Höfe entstehen auf dem ehemaligen Areal der Löwenbräu Brauerei am Stiglmaierplatz – und damit unmittelbar an der historischen Schnittstelle zwischen den Achsen von königlichem Amtssitz und Lustschlössern beziehungsweise Sommerresidenzen.

So diente die Nymphenburger Straße den bayerischen Königen als Fürstenweg, wenn sie mit ihren Kutschen und Equipagen zwischen dem Schloss in Nymphenburg und der Residenz in München verkehrten.



# Wohnen ist Ausdruck von Stil und Lebensqualität.

Begleiten Sie uns und entdecken Sie die Maxvorstadt.

Wohnen ist Ausdruck eines individuellen Stils und damit Lebensqualität. Diese entsteht, wenn individuelle Raumgestaltung auf optimale Lage trifft. Die Nymphenburger Höfe sind ein perfektes Ensemble inspirierender Architektur mitten in München: Auf insgesamt 70.000 m<sup>2</sup> werden hier Büros, Serviceeinrichtungen sowie Wohnungen mit hochwertigen Ausstattungen realisiert. München bekommt eine erste Adresse für Wohnen und Arbeiten.

**Die Maxvorstadt – das bessere Schwabing**

Museumsmeile und Zentrum der Kunst, Universitäten und städtebauliche Highlights, Galerien, Cafés, Kneipen und Restaurants: Für viele Münchner ist die Maxvorstadt das «bessere Schwabing». Die vielen Studenten und Akademiker haben diesem Viertel seine weltoffene, kulturell vielfältige und lebendige Prägung verliehen: ein Lebensgefühl, das man an jeder Ecke spürt.

Die Nymphenburger Höfe werden das künftige Entrée zur Maxvorstadt sein.

**Streifzug durchs Viertel**

Die Maxvorstadt zählt zu den facettenreichsten und beliebtesten Vierteln Münchens.

Sie werden sehen:  
Bei jedem Spaziergang gibt es etwas Neues zu entdecken.

— NYMPHENBURGER HÖFE — STIGLMAIERPLATZ — LÖWENBRÄU BRAUEREI —



[4]



[3]

## DAS VIERTEL

# Das schöne Leben genießen.

### Königsplatz

Ein Isar-Athen wollte Ludwig I. schaffen, mit dem Königsplatz als monumentalem Mittelpunkt. Ein Platz zum Verweilen und Träumen ist es geworden. Hier sonnen sich die Studenten in der Mittagssonne, und auch dem Open-Air-Kino sowie Opernaufführungen leiht der Königsplatz seine großartige Kulisse.

Samstag, später Nachmittag. Frische Impulse sammeln, Luft holen. Der erste Weg führt zu einer Vernissage in den Kunstbau des Lenbachhauses. Virtuoso eingebettet in ein ungenutztes Zwischengeschoss der U-Bahn-Station Königsplatz, beherbergt er allein wegen seiner begrenzten Raumkapazität kleine, feine Ausstellungen wie zuletzt eine Installation des Lichtkünstlers Dan Flavin. Das Haupthaus, die private Villa Lenbachs, prägte einst den Mythos Münchens als Kunststadt und wird bis Anfang 2012 von Stararchitekt Sir Norman Foster aufwendig renoviert und neu gestaltet.

### «Düsseldorfer Jodelbarock»

Abends dann bietet der Alpenraum in der Karlstraße dem Leib Gutes, damit die Seele Lust hat, darin zu wohnen. Alpenländische Küche wird hier modern interpretiert, was sich nicht nur in der Zusammenstellung der Gerichte, sondern auch in der Architektur zeigt: Das Interieur zitiert den sogenannten «Düsseldorfer Jodelbarock» mit einem ironischen Augenzwinkern: Blanke Holztische, weiß lackierte Herzerl-Stühle und Hirschgeweihleuchter aus weißem Porzellan schaffen ein Ambiente, das Tradition und Moderne perfekt vereint.

— [1] SCHLOSS NYMPHENBURG — [2] LENBACHHAUS UND KUNSTBAU — STAATLICHE ANTIKENSAMMLUNG — [3] KÖNIGSPLATZ — HOCHSCHULE FÜR MUSIK UND THEATER — [4] ALTE PINAKOTHEK — [5] ALPENRAUM — HOFGARTEN — NEUE PINAKOTHEK — AMERIKAHAUS —



[1]



[2]

### Schlosspark Nymphenburg

Keine 15 Minuten entfernt von den Nymphenburger Höfen befindet sich der malerische Nymphenburger Schlosspark. Das Schloss Nymphenburg zählt zu den großen Königsschlössern Europas.

### Lenbachhaus

Die städtische Galerie im Lenbachhaus ist in der denkmalgeschützten Villa des „Malerfürsten“ Franz von Lenbach untergebracht und liegt direkt hinter dem Königsplatz.

### Restaurant Alpenraum

„Moderne alpenländische Küche“, das sind ambitionierte Gerichte wie Rinderfilet mit Kerbelknollen und Egerlingen oder Blutwurstgröstl mit Saibling, Spargelsülze und Trüffel-Espuma.



[5]



[5]



#### Architekturbuchhandlung Werner

Ein „Nachbar“ des Museums Brandhorst ist die Architekturbuchhandlung Werner. Sie schlägt seit 1878 eine Brücke zwischen Architektur, Kunst und Kunstgewerbe und damit zwischen Tradition und Moderne. Selbstverständlich sind hier auch die Architekten der Nymphenburger Höfe mit ihren Werken vertreten.

## Ein schillerndes Spektrum erblicken.

Wer die Münchner Museumsmeile betritt, der begibt sich auf einen Spaziergang durch die Kunstgeschichte. Jüngstes Juwel und dank der unkonventionellen Fassadengestaltung des renommierten Architekturbüros Sauerbruch Hutton auch architektonischer Eckpfeiler des Areals ist das Museum Brandhorst. Mit 700 Werken vereint es als eine der größten Privatsammlungen zeitgenössischer Kunst alles, was das 20. und 21. Jahrhundert geprägt hat. Dazu zählen bedeutende Werke von Gerhard Richter, Damien Hirst, Cy Twombly, Andy Warhol oder Miro. Die Sammlung ist Tradition im wahrsten Sinne des Wortes, denn Udo und Anette Brandhorst stifteten sie aus der persönlichen Überzeugung heraus, dass Kunst für die Öffentlichkeit bestimmt sei. Vis-à-vis steht das weltbekannte Wohnhaus des Münchner Architekten Sep Ruf.

#### Ein Epizentrum der Kultur

Direkt gegenüber lässt sich dieser Kunstgenuss bei einer kreativen Kugel Eis verdauen: Giorgio Ballabeni gilt als Münchens beste Eisdieler und sorgt hier mit kunstvoll aufgetürmten Eissorten wie Zitrone-Basilikum oder Milch-Minze seit einigen Jahren für lange Warteschlangen.

So gestärkt, sollte man noch ein wenig zwischen dem 14. Jahrhundert und der Gegenwart lustwandeln: Weitläufige Grünflächen durchziehen das Kunstareal und verbinden Alte und Neue Pinakothek, Pinakothek der Moderne und Königsplatz. Die Museumsmeile in der Maxvorstadt ist das kulturelle Epizentrum Münchens – und nur wenige Gehminuten von den Nymphenburger Höfen entfernt.

— [6] ARCHITEKTURBUCHHANDLUNG WERNER — KUNSTAREAL — [7] SAMMLUNG BRANDHORST — DOERNER INSTITUT — DIE NEUE SAMMLUNG — STAATLICHE GRAPHISCHE SAMMLUNG — [8] PINAKOTHEK DER MODERNE — ARCHITEKTURMUSEUM — BALLABENI —

#### Sammlung Brandhorst

Die Fassade des Museums besteht aus 36.000 vierkantigen, vertikal angebrachten Keramikstäben. Diese ergeben aus jedem Blickwinkel eine immer wieder neue und faszinierende Optik.



#### Pinakothek der Moderne

Die Pinakothek der Moderne beherbergt unter ihrem Dach in einer weltweit einzigartigen Konstellation vier verschiedene Kunstbereiche: die Sammlung Moderne Kunst, Die Neue Sammlung, das Architekturmuseum der Technischen Universität München und die Staatliche Graphische Sammlung.





[9]



[9]

#### L'Antipasto Nuovo

Enoteca con cucina: Das ist Weinprobierstube, Feinkost und Lokal in einem, und zwar auf italienisch. Das L'Antipasto Nuovo von Attilio und Fabrizio zählt zu den besten Antipasti Münchens und befindet sich vis-à-vis der Nymphenburger Höfe.

## Wo das Herz zu Hause ist.

Wer ins L'Antipasto Nuovo geht, will mehr, als einfach schnell eine Pizza verspeisen. Dieses kleine, durch und durch italienische Lokal liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Nymphenburger Höfen in einem ruhigen Hinterhof der Sandstraße. Hier genießt man Antipasti, die nicht auf der Karte stehen, Fisch sowie Pasta und natürlich Wein, der sich bis unter die Decke stapelt. Zu vorgerückter Stunde kann es passieren, dass man von Attilio und Fabrizio aufgefordert wird, mit ihnen auf den Tischen zu tanzen.

#### Volkes Theater

Ursprünglich eine Sportmehrzweckhalle, heute ein Ort voller Passion und persönlichem Engagement: Der Umbau zum Münchner Volkstheater – gleich in der Verlängerung der Nymphenburger Straße – wurde zum Großteil durch öffentliche Spenden getragen und machte das Haus zu einem Volkstheater im ursprünglichen Sinne. Dieser Gründungsgedanke von 1983 hat sich bis heute bewahrt: Unter der Leitung von Christian Stückl werden hier die Liebe zur Heimat, Herzblut und Theaterkunst brillant modern inszeniert.

#### Leinwand der großen Gefühle

Einen Katzensprung vom Stiglmaierplatz entfernt, befindet sich das legendäre Cinema. Dieses Kino ist Kult: Hier werden fast ausschließlich Filme in Originalfassung gezeigt, Untertitel sind Nebensache. Die berühmten Double Features und Sneak Previews machen Cineasten zu Stammgästen. Und wenn sich der Kinosaal einmal im Monat zur Opernbühne verwandelt, dann ist das Cinema auch für Opernfans das erste Haus am Platz. Zum Beispiel, wenn Puccinis Tosca live aus der Metropolitan Opera in New York übertragen wird.

— [9] L'ANTIPASTO NUOVO — BAYERISCHER RUNDFUNK — CINEMA — ALTER BOTANISCHER GARTEN — KAROLINENPLATZ UND OBELISK — PALÄONTOLOGISCHES MUSEUM — GLYPTOTHEK — [10] MÜNCHNER VOLKSTHEATER UND VOLKSGARTEN — OPER MÜNCHEN —



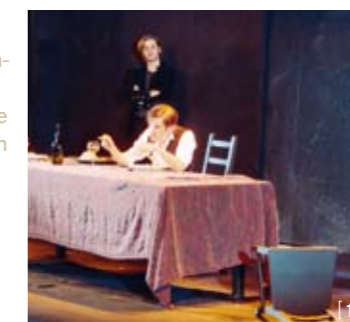
[9]

#### L'Antipasto Nuovo

Eine köstliche Kleinigkeit im L'Antipasto Nuovo rundet jeden Abend perfekt ab. L'Antipasto Nuovo – das ist eine gelungene Kombination aus Ristorante und Weinprobierstube, in jedem Fall aber ein Ort mit Herzwärmequalität.

#### Volkstheater

Das Volkstheater bietet mit einem jungen Ensemble und Nachwuchsregisseuren frische, moderne Stücke sowie Interpretationen. Während der Pausen und nach dem Theaterbesuch lädt der angeschlossene Volksgarten mit Sonnenterrasse sowie feinen Speisen und Drinks zum Verweilen ein. Auch Nicht-Theaterbesucher nutzen diese Großstadtoase gern.



[10]



[10]

# Das Besondere entdecken.

Was einst als ambitionierte Werkstatt begann und die bildenden Künste Architektur, Malerei und Bildhauerei vereinen sollte, genießt heute Weltruhm: Mit viel Liebe für Details, einem scharfen Auge für das Besondere und einem großen Herz fürs Handwerk hat sich die Mayer'sche Hofkunstanstalt ihren Ruf erarbeitet. Man spürt die Leidenschaft, mit der hier am Stiglmaierplatz gegenüber den Nymphenburger Höfen auf über 3.000 m<sup>2</sup> künstlerische Visionen Realität werden: In über 160 Jahren haben die Künstler und Handwerker Tausende von kirchlichen und weltlichen Gebäuden mit faszinierenden Glasmalereien und Mosaiken ausgestattet. Darunter sind allein 100 Kathedralen aus der ganzen Welt, auch die größte und bedeutendste, der St.-Peters-Dom in Rom.

## Anders essen

Ein Handwerk ganz anderer Art betreibt Bernd Arold in der Augustenstraße: Das Restaurant «Gesellschaftsraum» ist in München bekannt für seine außergewöhnlichen kulinarischen Kompositionen, die von dominanten Gewürzen wie Eukalyptus, Lavendel oder Lakritz begleitet werden. Ausgefallene Kochkünste brauchen natürlich ein passendes Ambiente: Ein großer Gesellschaftstisch in der Mitte des Restaurants manifestiert sprichwörtlich das freundliche Miteinander. Wer es neu, spannend und aufregend mag – hier ist jedermann eingeladen, Zeit in guter Gesellschaft zu verbringen.



[11]



[12]



[12]

— MASSMANNPARK — [11] **GESELLSCHAFTSRAUM** — TECHNISCHE UNIVERSITÄT — KINO NEUES ROTTMANN — BÖRSE MÜNCHEN —

[12] **MAYER'SCHE HOFKUNSTANSTALT** — CIRCUS KRONE — AUGUSTINERKELLER — DEUTSCHES HERZZENTRUM MÜNCHEN —



[11]



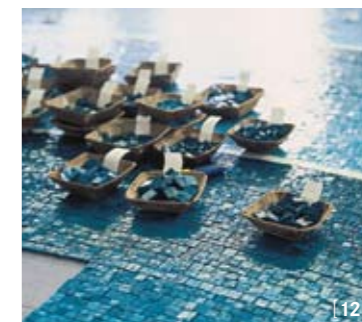
[11]

### Gesellschaftsraum

Gelernt hat Bernd Arold sein Handwerk bei Spitzenkoch Stefan Marquard. Das Ergebnis: Geschmackserlebnisse, die den Tellerrand sprengen.

### Mayer'sche Hofkunstanstalt

Die Mayer'sche Hofkunstanstalt wurde 1847 in München durch Joseph Gabriel Mayer als „Kunstanstalt für kirchliche Arbeiten“ gegründet. Heute wird das Familienunternehmen in fünfter Generation geführt und arbeitet weltweit mit namhaften Künstlern zusammen.



[12]



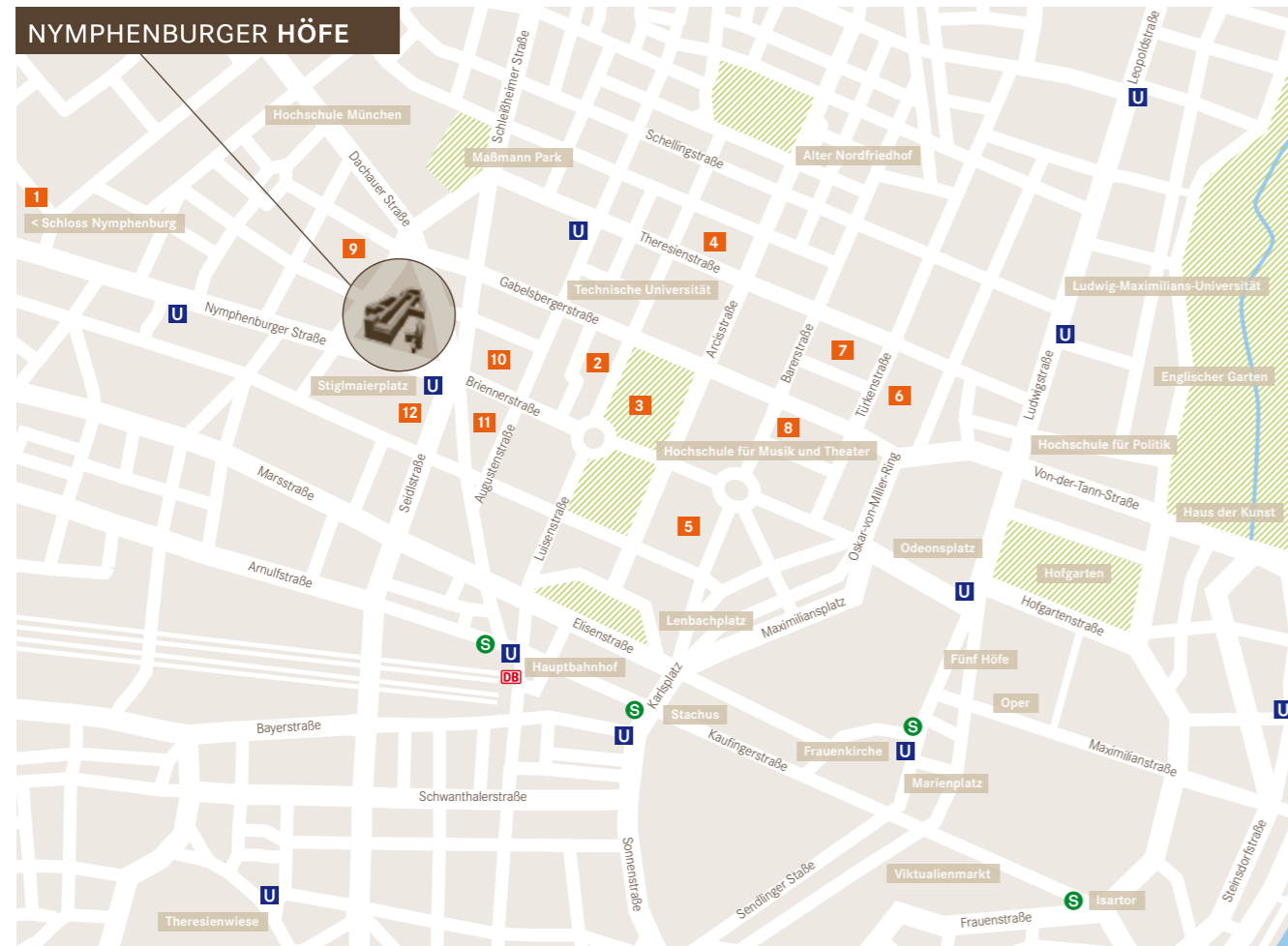
[12]

**Die Maxvorstadt in Zahlen**

- |   |   |
|---|---|
| 196 Ärzte und Therapeuten                               | 42 Schulen                                      |
| 68 Zahnärzte und Kieferorthopäden                       | 22 öffentliche Bibliotheken                     |
| 21 Apotheken  | 5 Theater                                       |
| 4 Krankenhäuser   | 10 Kinos  |
| 1 Altenheim mit 182 Plätzen                             | 25 Hektar unbebaute Erholungsflächen            |
| 30 Kindertageseinrichtungen mit 1.527 Betreuungsplätzen | 11 Sportanlagen                                 |
| 12 Museen   | 73 Restaurants (mindestens, manchmal auch mehr) |
| 5 Universitäten   |   |



Die Maxvorstadt liegt mitten im Herzen von München.



**Stationen des Streifzugs**

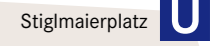
- |                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 1 Schloss Nymphenburg            | 7 Sammlung Brandhorst           |
| 2 Lenbachhaus                    | 8 Pinakothek der Moderne        |
| 3 Königsplatz                    | 9 L'Antipasto Nuovo             |
| 4 Alte Pinakothek                | 10 Volkstheater und Volksgarten |
| 5 Alpenraum                      | 11 Gesellschaftsraum            |
| 6 Architekturbuchhandlung Werner | 12 Mayer'sche Hofkunstanstalt   |



**Das Areal im Überblick**

Die Nymphenburger Höfe untergliedern sich in einen Büro- (NY Office I und II) und einen Wohnbereich. Als „Piazza“ und Ort der Begegnung fungiert der zentrale, langgestreckte Innenhof mit dem Wassertisch und den Ginkgobäumen. Der Westhof liegt ein Geschoss höher als die Piazza, was zu interessanten

Maisonette-Gartenwohnungen führt. Verteilt über das Areal befinden sich mehrere Grünflächen mit Bäumen, zum Teil mit altem, großem Baumbestand. Die U-Bahn-Haltestelle Stiglmaierplatz liegt direkt an den Nymphenburger Höfen, Gleiches gilt für die Straßenbahn-Haltestellen Stiglmaierplatz und Sandstraße.





Blick in Richtung Nordwest von der großen Piazza aus auf die Fassade der Häuser 1, 3, 4a, 4b und 5.



»Aus Einheit und Vielfalt entsteht eine neue, identitätsstiftende innerstädtische Wohnqualität.«

#### Städtebauliches Konzept

Es gibt nur wenige Grundstücke in der Innenstadt, die alle positiven Variablen eines neuen städtebaulichen Quartiers in sich vereinen: architektonische Gestaltungsfreiheit und Vielfalt, Zentralität und Urbanität, Grünflächen und homogene Geschlossenheit sowie die Möglichkeit, Arbeiten und Wohnen um eine italienisch anmutende Piazza herum neu zu definieren.

An der Schnittstelle zwischen der Maxvorstadt, Neuhausen und Schwabing besticht das städtebauliche Konzept der weit über München hinaus bekannten Architekten Steidle & Partner durch seine facettenreiche Architektur und die Vielzahl von Blickachsen, die – auch bedingt durch den Höhenversprung Richtung Königsplatz – teilweise den Blick auf die Altstadt und die Alpen, den Olympiapark und die Dachgiebel Schwabings gewähren.

#### Städteplanerische Elemente

Abwechslungsreiche Fassaden, intelligente Grundrisse, werthaltige und ökologisch anspruchsvolle Materialien, ein städtischer Innenhof als Piazza und Serviceeinrichtungen – kurzum: Arbeiten und Leben auf hohem Niveau an einem Standort mitten in München, das ist das architektonische Leitbild der Nymphenburger Höfe.

Zu Fuß oder mit dem Fahrrad, mit der U-Bahn oder mit dem Auto in die Innenstadt; Kindergärten, Ärzte und Senioreneinrichtungen vor dem Haus; all das sind die Elemente modernen, urbanen Wohnens mit hoher Lebensqualität in einer anspruchsvollen Nachbarschaft.

## Drei renommierte Architekturbüros für sechs Häuser.

### Steidle Architekten

Das Areal der ehemaligen Löwenbräu Brauerei wird durch eine Hofsequenz neu strukturiert. Ein zentraler städtischer Platz, die Piazza, bildet die neue Mitte. Das Bürogebäude an der Nymphenburger Straße ist der Auftakt zu dem neuen Stadtquartier. Die den Wohnhof begrenzenden Bauten werden von drei verschiedenen Architektenteams mit einheitlichen Gestaltungsvorgaben geplant. Aus Einheit und Vielfalt entsteht eine neue, identitätsstiftende innerstädtische Wohnqualität.

### Maier Neuberger Partner

Im städtebaulichen Kontext werden die Einzelhäuser als individuell geplante Gebäude mit einer klaren und eigenen Architektursprache entwickelt. Durch großzügige Fassadenöffnungen entsteht ein loftartiger Wohncharakter. Hochwertige Materialien, ruhige, differenzierte Fassadengliederung und eine individuelle Detaillierung verleihen den einzelnen Häusern eine unverwechselbare Identität.

### Henchion + Reuter

Ziel für die zu schaffende Wohnqualität war die Orientierung jeder Wohnung nach mindestens zwei Himmelsrichtungen. Umgesetzt mit formal sowie bautechnisch hochwertigen und langlebigen Materialien, entsteht ein zeitgemäßer und eleganter Haustyp.



**Steidle Architekten**  
Johann Spengler

„Die zeitgenössische Stadt stellt die Gesellschaft in ihrer ganzen Vielfalt dar. Die unterschiedlichsten Vorstellungen vom Leben, von spezifisch bis allgemein, finden hier ihren räumlich-architektonischen Ausdruck. Wir beschäftigen uns in einem kreativen Prozess intensiv mit diesen Themen und entwickeln aus jeder Aufgabe eine eigenständige Position und Gestalt. Ziel ist die Schaffung einer unverwechselbaren und identitätsstarken Atmosphäre.“



**Maier Neuberger Partner**  
Maximilian Maier

„Architektur ist mehr als bloßes Bauen: Architektur hat eine Relevanz, die über den Zeitgeist hinausgeht, ohne ihre Entstehungszeit zu leugnen. Aktuelle Floskeln wie „zeitgenössisch“, „modern“ oder „innovativ“ sind keine architektonischen Werte an sich. Architektur sollte sich einer längerfristigen Dimension verpflichtet fühlen und sich auch mit Themen von Würde und Angemessenheit beschäftigen. Hier liegt eine Verantwortung für Architekten und Bauherren gleichermaßen.“



**Henchion + Reuter**  
Klaus Reuter

„Wir suchen die Lösung in der Aufgabe. Die Aufgabe wird beeinflusst durch eine Vielzahl von städtebaulichen Faktoren. Daraus folgt, dass jede Lösung einen eigenen Charakter zeigt und eine eigene Gestalt entwickelt. Es gibt keine formalen Vorgaben und Festlegungen. Wir suchen nachdem Besonderen und Außergewöhnlichen in jeder Aufgabe und nach der Übersetzung dieser Erkenntnisse in das gebaute Haus.“



## Der Vorteil der unmittelbaren Nähe.

Die Nymphenburger Höfe liegen nicht nur mitten in München, sie bieten auch perfekte Serviceeinrichtungen für den täglichen Bedarf.

Geschäfte für die Nahversorgung, ein Café für den Espresso- und Plätzchen-Genuss und Plätze zur Begegnung, wie zum Beispiel den Biergarten vor der Haustür: Die Nymphenburger Höfe sind das perfekte Ensemble für ein ruhiges Wohnen mit städtisch geprägtem Lebensgefühl.

Serviceeinrichtungen wie das Business Excellent Center im NY Office I und Coffeeshops sind bereits vorhanden oder in Planung. Dazu kommt ein Premium-EDEKA-Markt mit 2.500 m<sup>2</sup>, der Anfang 2010 öffnet. Die Außenanlagen werden städtisch gestaltet: Wassertisch, Ginkgobäume auf der Piazza und gepflasterte Wege zum Pocket Park im Südwesten des Quartiers runden das Areal ab. Die ebenerdigen Wohnungen erhalten zum Westhof hin Terrassen und teilweise kleine private Vorgärten.



## Wohnen erster Klasse.

Ob Penthouse, Stadtwohnung, Etagenwohnung oder Apartment: Die Nymphenburger Höfe sind urbanes Leben in seinen schönsten Facetten.

In den Häusern 1 bis 6 der Nymphenburger Höfe entstehen ca. 100 Wohnungen der Extraklasse. Hier wird Lebensqualität auf höchstem Niveau kultiviert. Sie haben die Wahl zwischen Grundflächen von 38 bis 200 m<sup>2</sup>.

Bronze, Stahl und Glas zeigen schon im Entrée, wie die Symbiose aus innerstädtischem Wohnen und hochwertiger Architektur in den Nymphenburger Höfen umgesetzt wird: Die repräsentativ gestalteten Hauseingänge vermitteln das Gefühl von einladender Großzügigkeit und haptischer Qualität. Dieses Gefühl war selbstverständlich oberstes Ziel bei der Planung der Wohnungen und wird den gesamten Häuserkomplex prägen. Weitläufige Flächen, offene Raumaufteilungen, hochwertige Ausstattungen: Die Nymphenburger Höfe sind ein zentrales Stadtquartier inspirierender Architektur – für Ihre persönliche Vorstellung exklusiven Wohnens und stilvollen Lebens.

Unsere Experten und Kooperationspartner beraten Sie gern bei der Umsetzung Ihrer ganz individuellen Wünsche.

### Eingang

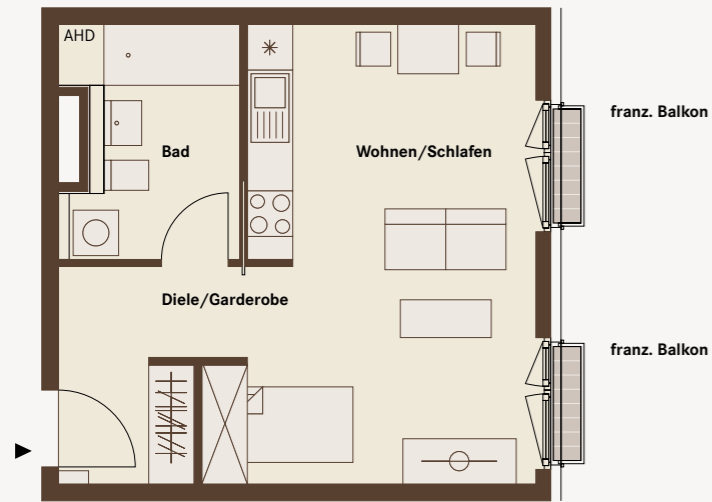
Die Eingangsbereiche werden großteils mit Naturstein verkleidet, in die abgehängten Decken werden Lichtsysteme eingelassen, und die Hauseingangstüren in Bronze ausgeführt.

### Innenhof

Die Häuser liegen an dem ruhigen, südlich ausgerichteten Innenhof des Areals. Die Fassade wird gemäß dem Farbkonzept der Architekten gestaltet.

### Energieeffizienz

Die Wärmedämmung erfüllt die Energiesparverordnung vom 24.07.2007. Zusätzliche Wärmeschutzmaßnahmen verringern den Energieverbrauch um weitere 30%, was den Anforderungen der KfW-Effizienzhaus-70-Standards entspricht.



Beispielhafter Grundriss eines Apartments

#### Stellplatz

Zu jeder Wohnung kann ein Einzel-Pkw-Abstellplatz in der zweigeschossigen Tiefgarage, die über den Lift sicher und trocken zu erreichen ist, erworben werden.

#### Fenster

Fenster und Fenstertüren sind aus Eukalyptusholz gefertigt und gemäß dem Farbkonzept der Architekten deckend gestrichen.

#### Bodenbeläge und Fliesen

Für die Böden in den Küchen, Bädern und WC-Bereichen sind Fliesenbeläge des Herstellers Villeroy & Boch vorgesehen. Im Bereich von Duschen wird raumhoch, im Bereich von sonstigen Sanitärgegenständen bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m gefliest. Über den Waschtischen werden Spiegelflächen bündig zu den Fliesenbelägen eingesetzt.

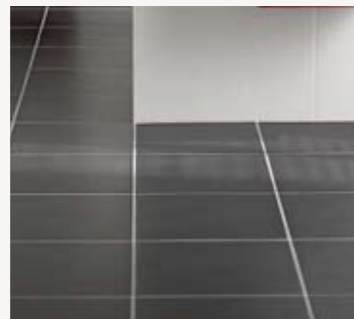


Abbildung: Material- und Farbmuster

## Apartment: individuell, vielfältig und kompakt.

Anzahl  
15

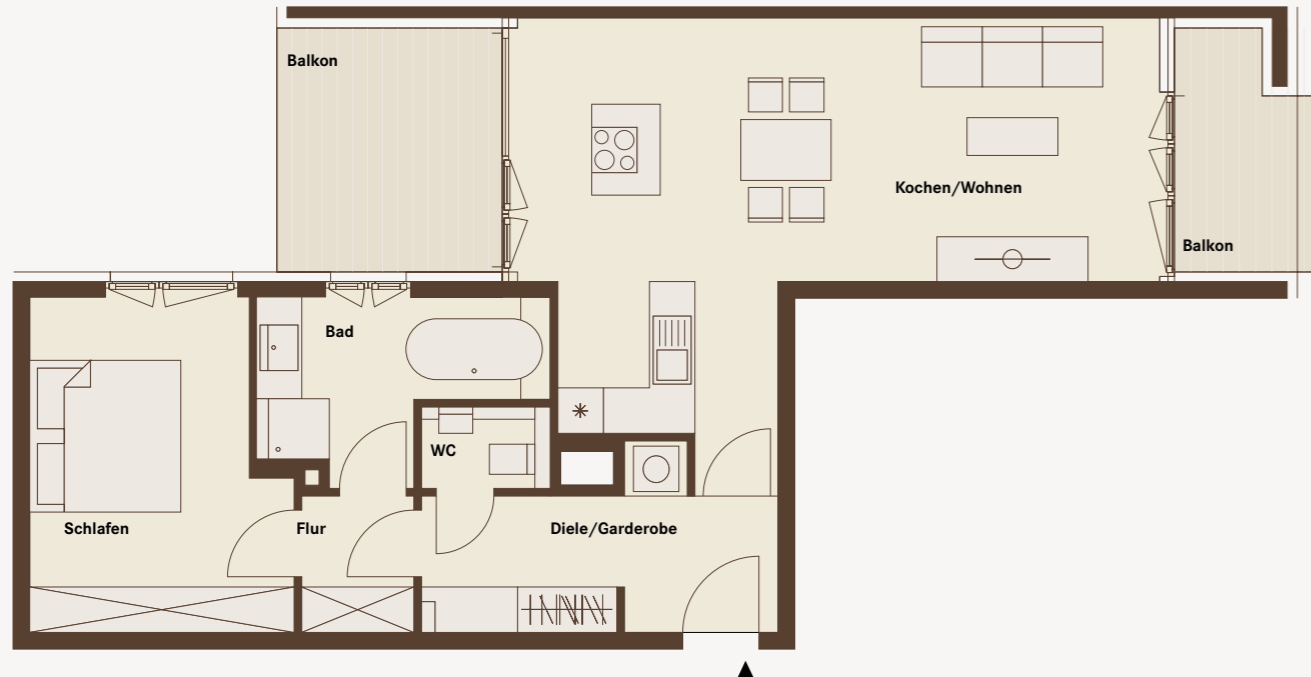
Wohnfläche  
36-43 m<sup>2</sup>

Zimmer  
1

Wohnqualität ist keine Frage der Größe – zumindest nicht in diesen Apartments. Ob Opernwohnung, Studentendomizil oder Zweitwohnung: Alles ist möglich.

Den unterschiedlichen Grundrissen ist allen eine offene, moderne Gestaltung gemeinsam, die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig und können individuell auf Ihre Vorstellungen abgestimmt werden. Die vielen hohen Fenstertüren mit französischen Balkonen erzeugen eine großzügige Anmutung. Dazu die hochwertigen Böden und Ausstattungsdetails: Das ist exklusives Wohnen auf kompakten Grundflächen.





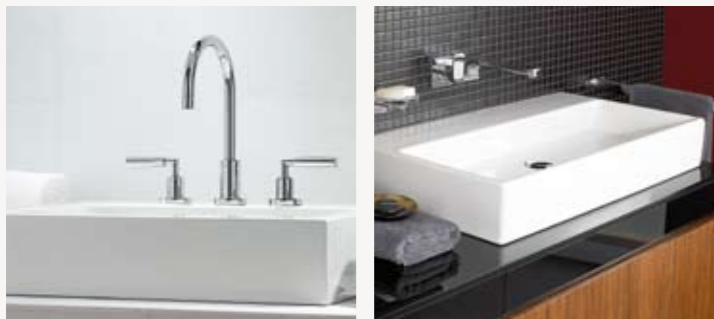
Beispielhafter Grundriss einer Stadtwohnung

#### Fenster

Die Scheiben der Fenster sind mit einer 3-fach-Isolierverglasung ausgestattet. Zur Verdunkelung dienen Schiebeelemente, die manuell, oder Rollläden, die elektrisch zu bedienen sind.

#### Ausstattung Bäder

Für die Ausstattung der Bäder sind Sanitärobjekte der Firmen Villeroy & Boch und Duravit oder gleichwertig vorgesehen. Die WC-Sitze bieten eine Softclose-Automatik. Für die Armaturen kommen Linien der Firmen Dornbracht und Keuco oder gleichwertig als Aufsatzmontage auf dem Waschtisch zum Einsatz.



## Stadtwohnung: urbanes Leben in seiner schönsten Form.

Anzahl  
66

Wohnfläche  
46-130 m<sup>2</sup>

Zimmer  
2-4

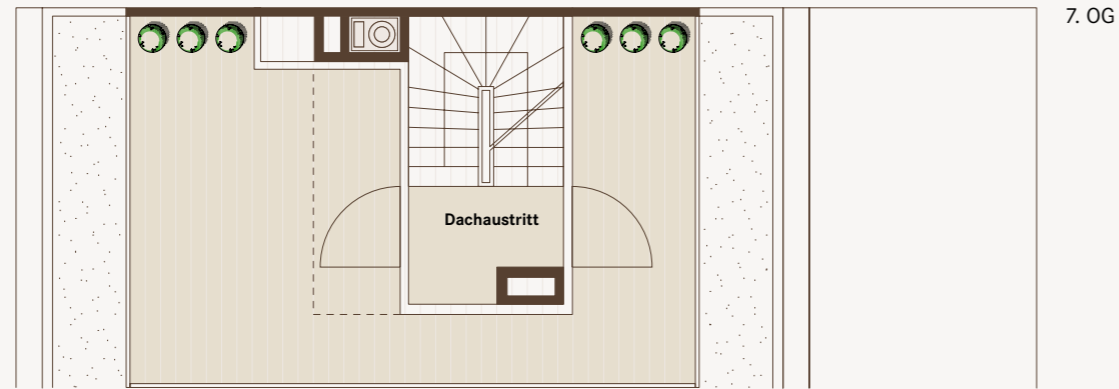
Wie bei intelligent geplanten, privaten Wohnhäusern werden auch die Stadtwohnungen von unseren Architekten so konzipiert, dass es einen öffentlichen und einen privaten Bereich gibt. In dem großzügigen, west-ost-orientierten Wohn- und Essbereich können Sie Ihre Gäste empfangen und verwöhnen. Dieser Bereich ist ganz auf Kommunikation und Begegnung ausgelegt und verfügt über eine offene Küche.

Jede Stadtwohnung erhält mindestens einen Balkon und schön geschnittene Bäder, die bis ins Detail durchdacht sind. So sind zum Beispiel die Heizkörper zum Trocknen der Handtücher an den Heizkreislauf zur Warmwasserbereitung angeschlossen, was auch im Sommer einen durchgängigen Betrieb ermöglicht. Leben ist eben mehr als einfach nur Wohnen.



So etwa kann man sich die Raumwirkung und die Lichtsituation im Penthouse vorstellen.

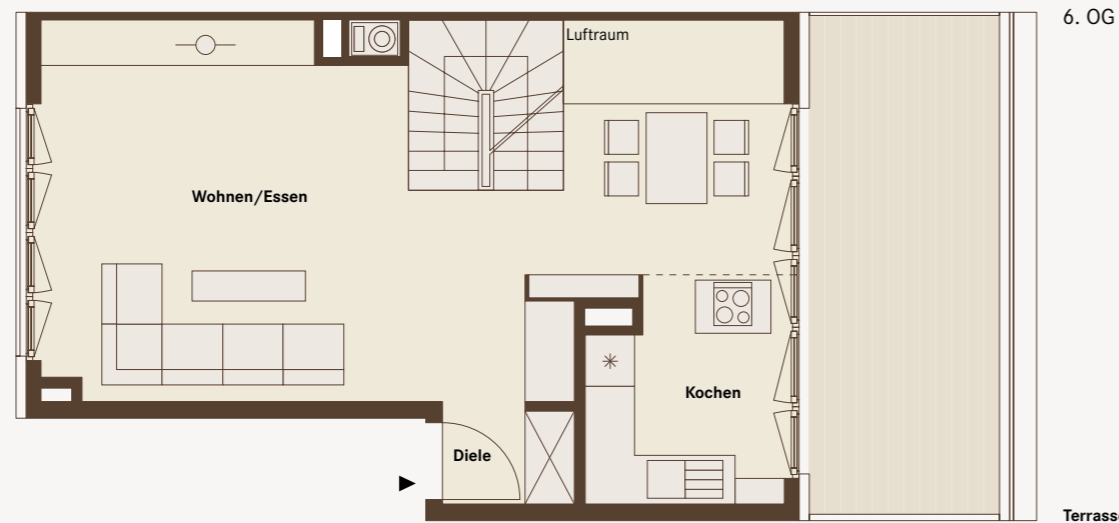




### Dachterrassen

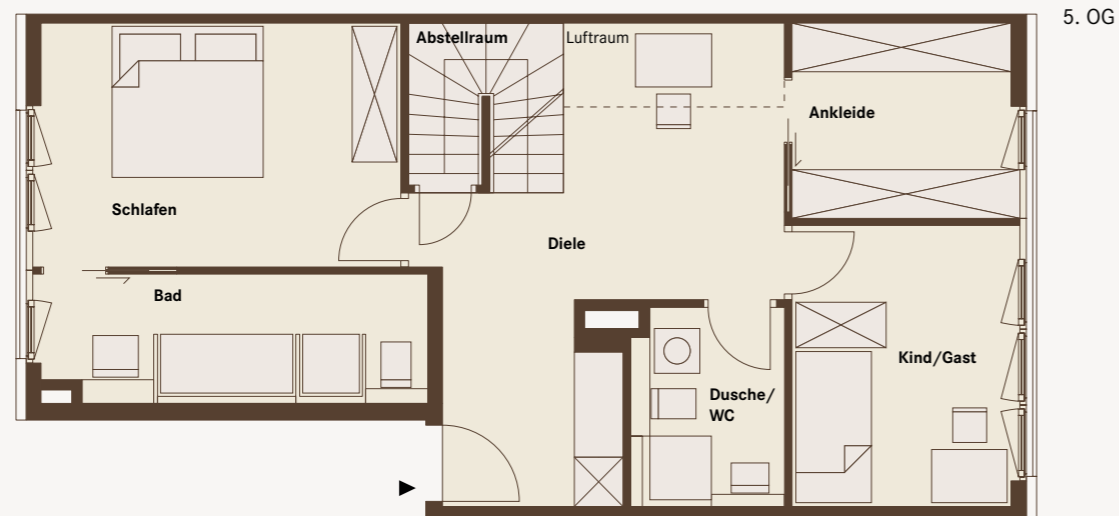
Die Dachterrassen sind mit Garapa, Bangkirai oder einem vergleichbar hochwertigen Holz belegt, in jedem Fall stammt das Holz aus ökologisch überwachtem und zertifiziertem Anbau.

Dachterrasse



6. OG

Terrasse



5. OG

Beispielhafter Grundriss eines Penthouse

## Penthouse: mit Blick auf den Königsplatz.

Anzahl  
12

Wohnfläche  
74-200 m<sup>2</sup>

Zimmer  
2-5

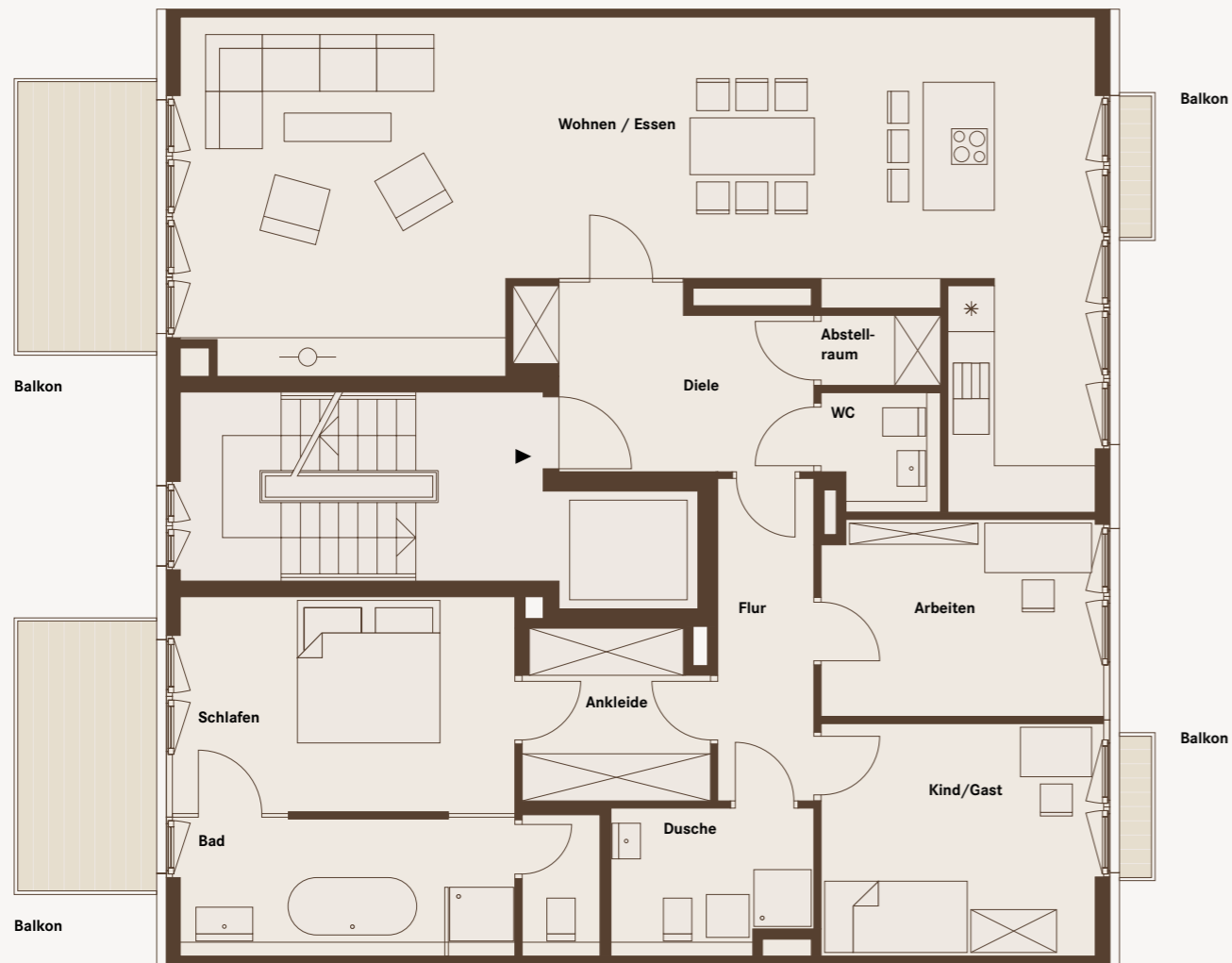
### Individualisierbarkeit

Materialien und Ausstattungen können im Penthouse den persönlichen Wünschen entsprechend zusammengestellt werden. Bei der individuellen Badplanung können Sie sich von unserem Kooperationspartner Waterfront beraten lassen.

Penthouse: Das hört sich nach Dachgärten mit großartigen Ausblicken an, nach unbegrenzten Möglichkeiten der Raumgestaltung und nach einem Feuer im offenen Kamin. Alle Penthouses orientieren sich nach mindestens zwei Himmelsrichtungen und bieten überwiegend separate Wohn- und Schlafebenen. Auf der Schlafebene ist das Masterbad als Ensuite-Lösung unmittelbar an das Schlafzimmer angegliedert.

Bei der hier dargestellten Wohneinheit sind die Ebenen und die Ankleide im Eingangsbereich über eine Galerie miteinander verbunden, was gleich beim Eintreten eine repräsentative Anmutung bewirkt. Die Treppe im Luftraum führt auch zu den großen Dachterrassen, die auf zwei Ebenen einen herrlichen Blick auf die Stadt und das Alpenpanorama bieten.





Beispielhafter Grundriss einer Etagenwohnung im 4. OG



#### Parkett

Die Böden werden mit Einzelstabparkett aus Echtholz belegt, das sich in dieser Qualitätsstufe (wie in der Baubeschreibung definiert) individuell auswählen lässt.

#### Türgriffe und Fensterbeschläge

Die Beschläge werden in Edelstahl, z. B. HEWI, Linie System 100, oder gleichwertig ausgeführt.

## Etagenwohnung: so weit das Stockwerk reicht.

Anzahl  
6

Wohnfläche  
127 - 150 m<sup>2</sup>

Zimmer  
4

Große Räume, weitläufige Gänge, perfekt geplante Privatbereiche und repräsentative Eingangshallen: In den Etagenwohnungen kann man sich ausbreiten. So erstreckt sich der Wohnraum über die gesamte Breite, also von Fassade zu Fassade. Hier sind auch die offene Küche integriert sowie die weit öffnenden Türen auf die größeren der insgesamt vier Balkone.

Die Etagenwohnungen sind in zwei Bereiche gegliedert: öffentlich (Eingangsbereich und Wohnraum) und privat. Der Schlafraum im privaten Bereich bietet ein exklusiv zugängliches Masterbad sowie eine direkt abgehende Ankleide. Insgesamt verfügt die Etagenwohnung über drei Bäder mit WCs.





Blick in Richtung Südost über die Dachterrassen der Häuser 1, 3, 4a und 4b sowie in den westlichen Innenhof.

Die Nymphenburger Höfe werden von der Optima-Aegidius-Firmengruppe sowie der IKR Bauträger GmbH entwickelt. Die privat geführten Familienunternehmen mit Sitz in München haben in den vergangenen 40 Jahren zahlreiche Projekte auf nationaler und internationaler Ebene – mit Schwerpunkten in München, Berlin, Toronto, Montreal und Cadiz – erfolgreich entwickelt. In der Summe haben sie über 2,5 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche und über 10.000 Wohnungen realisiert.



#### Referenzen Optima-Aegidius-Firmengruppe



**Spreeresidenz**  
Berlin



**HW 26**  
Herzog-Wilhelm-Straße, München



**Humboldt-Palais II**  
Berlin

#### Kooperationspartner



**kröncke**

LUDWIG 6  
DIE KÜCHE

**Reisenberger**  
Galerien München

**WATERFRONT**  
BATHROOMS

**Occhio**

#### Ausstattungspartner

**Villeroy & Boch**  
1748

**DURAVIT**  
LEBEN IM BAD

**DORN  
BRACHT**

**bulthaup**

**BANG & OLUFSEN**

**LOEWE.**

#### Die Initiatoren



**Dr. Ulf D. Laub**  
Optima-Aegidius-  
Firmengruppe



**Dr. Jens C. Laub**  
Optima-Aegidius-  
Firmengruppe



**Uwe Kuschel**  
IKR Bauträger GmbH



**Thomas Kuschel**  
IKR Bauträger GmbH



**Tilo Hellinger**  
Inventio Projectpartner  
GmbH

#### Projektkoordination

#### Impressum

##### Projektkoordination

Tilo Hellinger  
Inventio Projectpartner GmbH

##### Kontakt/Verkauf

Tel. +49 89 898 78 29 – 11  
wohnen@nymphenburger-hoefe.de  
www.nymphenburger-hoefe.de

##### Konzeption, Gestaltung und Text

Zeichen & Wunder

##### Fotografie

Christian Kain Seite 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10  
Mayer'sche Hofkunstanstalt Seite 11

##### Herstellerverzeichnis | Abbildungen

Alle genannten Abbildungen sind Eigentum der jeweiligen Hersteller und wurden mit freundlicher Genehmigung zur Verfügung gestellt. Nähere Informationen zu den gezeigten Produkten sind beim Hersteller erhältlich.

Phase 4	Seite 4
Dornbracht	Seite 24
Waterfront	Seite 29
Villeroy & Boch	Seite 22, 24
Formstadt 3D	Seite 14-15, 18, 20, 26-27, 32-33

##### Prospektvorbehalt

Dieser Prospekt dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich für deren Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Einzelne Änderungen bleiben daher vorbehalten. Insbesondere bei technischen Angaben, wie z. B. Wohngrößen, sind Abweichungen möglich. Die Gebäude- bzw. Freiflächenabbildungen und Innenraumvisualisierungen sind Darstellungen aus der Sicht des Illustrators. Eventuell darin enthaltene Möblierungs- und Ausstattungsvorschläge sind beispielhafte Darstellungen, die noch variieren können und nicht Gegenstand der Baubeschreibung sind. Lediglich die in der Baubeschreibung erwähnten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind Bestandteil der Wohnungen. Für Art und Umfang der Ausführungen sind alleine die beurkundeten Kaufverträge nebst Anlagen (Baubeschreibung, Lageplan etc.) verbindlich, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen und Darstellungen entsprechen dem Planungsstand von Oktober 2009.

**Planungsstand Oktober 2009, Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.**

## Kontakt

Nymphenburger Höfe  
Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG

Pasinger Straße 16  
D 82166 Gräfelfing

Tel. +49 89 898 78 29 - 11

Fax +49 89 898 78 29 - 19

Mail [wohnen@nymphenburger-hoefe.de](mailto:wohnen@nymphenburger-hoefe.de)

Web [www.nymphenburger-hoefe.de](http://www.nymphenburger-hoefe.de)

Ein Unternehmen  
der Optima-Aegidius-Firmengruppe  
Bayerstraße 83 80335 München

