



EDITION VII
LEBENSQUALITÄT IM ZENTRUM
SALINSTRASSE 2-4, ROSENHEIM



MEISTER STÜCK

EDITION VII
LEBENSQUALITÄT IM ZENTRUM
SALINSTRASSE 2-4, ROSENHEIM





LEBENSQUALITÄT GANZ IM ZENTRUM

Rosenheim begeistert durch seine lebenswerte Innenstadt, fantastische Seen, eine beeindruckende Bergwelt und durch seine Nähe zur boomenden Metropolregion München.

Unser neues Pronesta Meisterstück, Edition VII, entsteht direkt im lebendigen Zentrum Rosenheims. Das Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren wird energetisch saniert und erreicht den Energieeffizienzhausstandard 55EE für erneuerbare Energien. Die Haustechnik wird modernisiert und das Gebäude-Garten-Ensemble auf raffinierte Art neu erschaffen.

Die Fassade erhält ein klassisch-mediterranes Gesamterscheinungsbild und wird nach außen zum Garten hin geöffnet. Offene Wohnungsgrundrisse und hochwertige Ausstattungen zeugen von Stil und Großzügigkeit. Drinnen und Draußen verschmelzen durch bodentiefe Fenster und transparente Balkone miteinander. Und der große Garten selbst wird zum Outdoor-Kleinod mit Barbecue-Corner, Feuerschale und Sonnenliegen. Lebensqualität steht hier ganz im Zentrum.

Freuen Sie sich auf 25 hochwertig modernisierte 30–75 m² Wohnungen mit 1–3 Zimmern, Balkonen, Terrassen, Tiefgarage und Gemeinschaftsgarten im Zentrum Rosenheims.



ROSENHEIM – EINE STADT
ZWISCHEN BERGEN UND SEEN

ALPENVORLAND



Golfplatz, Patting



Inn bei Raubling, Landkreis Rosenheim



Chiemsee

OUTDOOR PARADIES



Heuberg



Mangfall



Kitzbühel

CITY LIVING INMITTEN EINES OUTDOOR PARADIESES

Rosenheim liegt eingebettet ins Inntal, umgeben von den majestätischen Alpen und malerischen Seen wie dem Chiemsee und dem Simssee. Diese ideale Lage macht die Stadt zu einem Paradies für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Ob Wandern auf den nahegelegenen Wendelstein, Skifahren in den Chiemgauer Alpen oder ein entspannter Tag am See – Rosenheim bietet für jeden etwas.

Auch kulturell zeigen sich hier viele Ausflugsmöglichkeiten: zum Beispiel zu den malerischen Schlösschen Hohenaschau und Schloss Herrenchiemsee, dem medialen Ausstellungszentrum Lokschruppen oder dem schmucken Städtchen Wasserburg, wo Tradition und Kultur erlebbar werden.



ERHOLUNGSRAUM CHIEMGAU

Rosenheim grenzt an die beliebte und vielseitige Urlaubs- und Ausflugsregion des Chiemgau mit dem schönen Chiemsee. 2.000 Kilometer Radwege, 1.500 Kilometer Wanderwege und Wintersportmöglichkeiten für Ausflüge zu jeder Jahreszeit. Der Winter im Chiemgau verzaubert mit glitzernden Schneelandschaften, tief verschneiten Almen und klarer Bergluft. Skifahrer und Snowboarder genießen perfekt präparierte Pisten, Langläufer erkunden kilometerlange Loipen. Gemütliche Hütten laden zu Kaiserschmarrn und heißem Tee ein – ein Wintertraum!



KULTURGEBIET DER SCHLÖSSER

Nicht nur das weltbekannte Schloss Herrenchiemsee ist ein Highlight der Region, auch das nahe gelegene Schloss Hohenaschau zeigt sich majestätisch schön.



Altstadt Rosenheim



Rathaus von Rosenheim



Salingarten

ROSENHEIM



Max-Josefs-Platz, Fußgängerzone



Mangfallpark



Nachtleben im Hofbräukomplex

HISTORISCHE ALTSTADT VOR DER HAUSTÜRE

Rosenheim blickt auf eine reiche Geschichte zurück. Schon im Mittelalter war sie ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt und Umschlagplatz für Waren, die auf dem Inn transportiert wurden. Die Stadt entwickelte sich zu einem der wichtigsten Handelszentren in Bayern. Diese historische Bedeutung spiegelt sich noch heute in den gut erhaltenen Bauwerken der Innenstadt wider. Ihr Zentrum bildet die pittoreske Altstadt mit dem Max-Josefs-Platz.

Auch heute ist Rosenheim dank der strategisch günstigen Lage zwischen München, Salzburg und Innsbruck ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und Sitz zahlreicher Unternehmen. Neben ihrer wirtschaftlichen Bedeutung ist sie mit der Technischen Hochschule auch Bildungsstandort von Rang.



DER RIEDERGARTEN

ist als zentral gelgene Oase perfekt für Spaziergänge, ein entspanntes Picknick oder eine Rast am Brunnen im Schatten der Bäume. Eine kleine Kneippanlage lädt ein zum Wassertreten. Unter dem Motto „Heilung und Gesundheit“ wurde der Garten 1729 als Heilkräutergarten des Stadtapothekers Johann Rieder angelegt, der dort Kräuter für seine Apotheke gezogen haben soll.

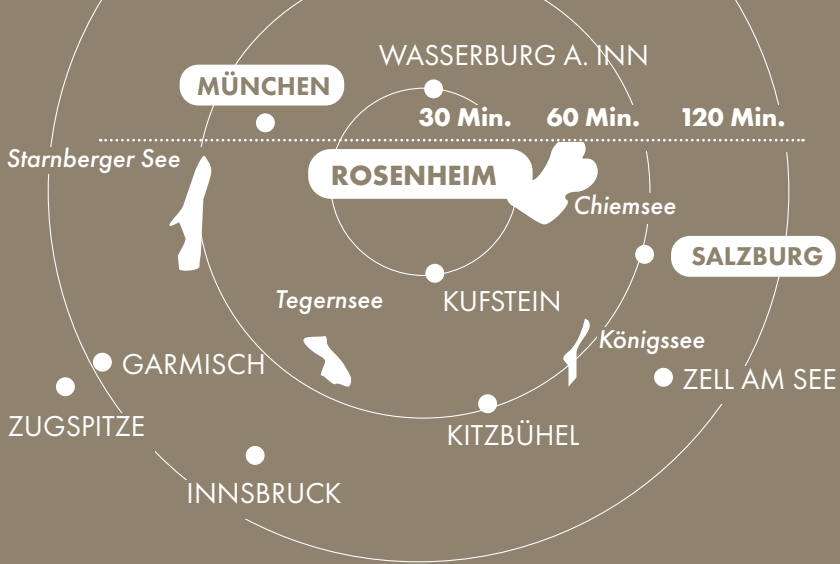
Heute bezaubert er vor allem durch seine schönen Blumenbeete. Besonders beliebt sind auch die Open-Air-Konzerte und Yoga-Kurse sowie der schöne Spielplatz.





DER LOKSCHUPPEN

ist bekannt für seine Landes- und Sonderausstellungen, die aufwändige, multimediale Ausstellungen mit meist wissenschaftlichem Hintergrund bieten. Der halbrunde Bau war ursprünglich eine alte Lokomotiven-Remise und wurde 1988 umgebaut. Es entstand eines der schönsten und auch beliebtesten Ausstellungszentren Bayerns, ausgezeichnet vom Bund Deutscher Architekten.



IM ZENTRUM VON ROSENHEIM
UND GLEICH IN DEN BERGEN

Unser Meisterstück liegt in der Salinstraße 2–4, zentral in der Altstadt, unweit des Bahnhofes von Rosenheim, also perfekt an das öffentliche Netz angebunden. So dauert z.B. die Zugdirektverbindung nach München nur 35 Minuten.

Schulen, Kindergärten, alle wichtigen Geschäfte und kulturell interessanten Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Viele Festivitäten, darunter der bekannte Rosenheimer Weihnachtsmarkt, werden auf dem nahen Max-Josefs-Platz gefeiert. Diesen erreichen Sie durch die geplante Erweiterung der Fußgängerzone, die die angrenzende Münchner Straße nun noch attraktiver machen wird. Mit dem in der Salinstraße gelegenen Ärztehaus sowie etlichen weiteren Arztpraxen ist auch die medizinische Versorgung gewährleistet.

Der Salingarten gleich nebenan lädt zum Spazieren und Entspannen ein. Dort bieten sich zahlreiche kulturelle Angebote im Kultur-und Kongresszentrum KuKo. Der nahe Mangfallpark ist bekannt für sein Sommerfestival mit Kinoabenden, Musicals und Konzerten mit nationalen und internationalen Künstlern.

Rosenheim ist ein absolutes Paradies für Sportbegeisterte und Outdoorfreunde: Neben dem städtischen Sportplatz, dem Freibad, der Kletterhalle und dem nahe gelegenen Golfplatz liegen auch sanfte Berge und einladende Badeseen wie der Simssee nur einen Fahrradausflug entfernt. Und wen lockt nicht ein Segelturn auf dem türkisfarbenen Chiemsee?

KULINARIK

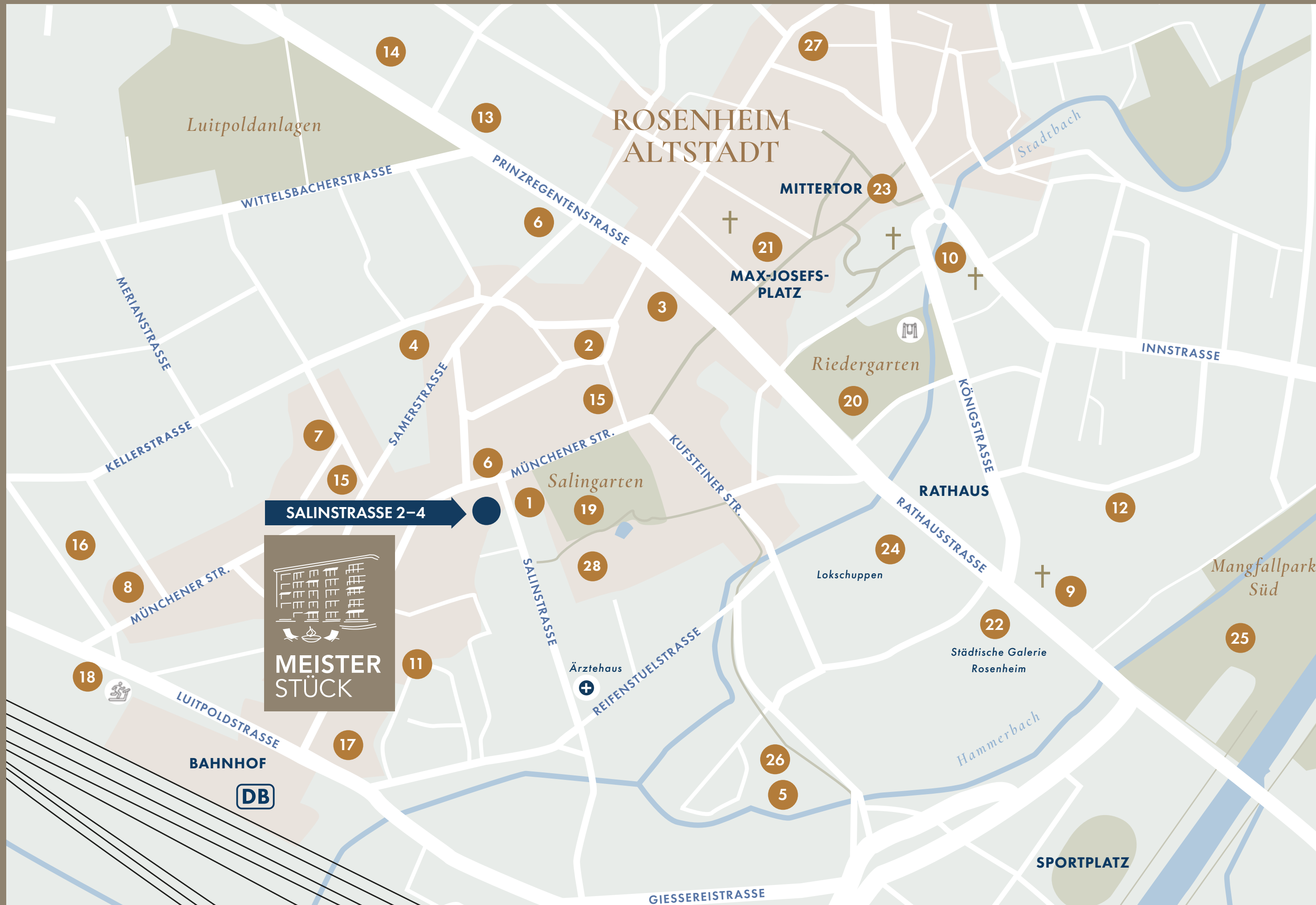
- 01 Restaurant Pastavino
- 02 Restaurant Fischküche
- 03 Restaurant Amici
- 04 Flötzinger Bräustüberl
- 05 Restaurant Alte Gießerei
- 06 Restaurant Bama
- 07 Tante Paula Gasthausbrauerei
- 08 Restaurant Jadevie

BILDUNG
& TRAINING

- 09 Sebastian-Finsterwalder-Gymnasium
- 10 Privatschule Dr. Kalscheuer
- 11 X-Pack Fitnessstudio
- 12 Johann-Rieder Realschule
- 13 IFB- Berufsfachschule
- 14 Ignaz-Günther Gymnasium
- 15 Escape Room
- 16 Paracelsus Heilpraktikerschule
- 17 WBS Training Bildungszentrum
- 18 Medical Cube

KULTUR

- 19 Salingarten
- 20 Riedergarten
- 21 Max-Josefs-Platz
- 22 Städtische Galerie
- 23 Mittertor
- 24 Museum Lokschuppen
- 25 Mangfallpark mit Sommerfestival
- 26 Kinopolis
- 27 Open Air Kino Am Salzstadel
- 28 Kultur + Kongress Zentrum





SALINSTRASSE



SALINSTRASSE 2–4 NACHHALTIG UND HOCHWERTIG SANIERT

Weil es unökologisch ist, gute Gebäudesubstanz einfach abzureißen, entschieden wir, das Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren hochwertig und umfassend zu modernisieren und daraus ein neues Juwel für die Zukunft zu schaffen. Dies beinhaltet selbstverständlich auch die energetische Modernisierung durch Fassadenwärmedämmung und Modernisierung der Haustechnik auf EFH 55EE Standard. Lebensqualität im Zentrum des Zeitgeists.





OUTDOOR LIVING MIT COMMUNITY FEELING

Besondere Lebensqualität bietet die Gartenanlage, die mit Barbecue-Platz, Feuerschale und Sonnenliegen zum Outdoor-Kleinod für alle wird. Hier treffen sich Freunde und Gäste gerne. Und wer schätzt nicht den Blick in einen gärtnerisch stilvoll angelegten Privatgarten in der Innenstadt?

Für Fahrräder stellen wir einen großzügigen Unterstand im Garten sowie einen Abstellbereich in der Tiefgarage zur Verfügung, der mit einer Lademöglichkeit für E-Bikes, einer kleinen Repair-Corner und einem Waschplatz ausgestattet ist.





DRINNEN UND DRAUSSEN



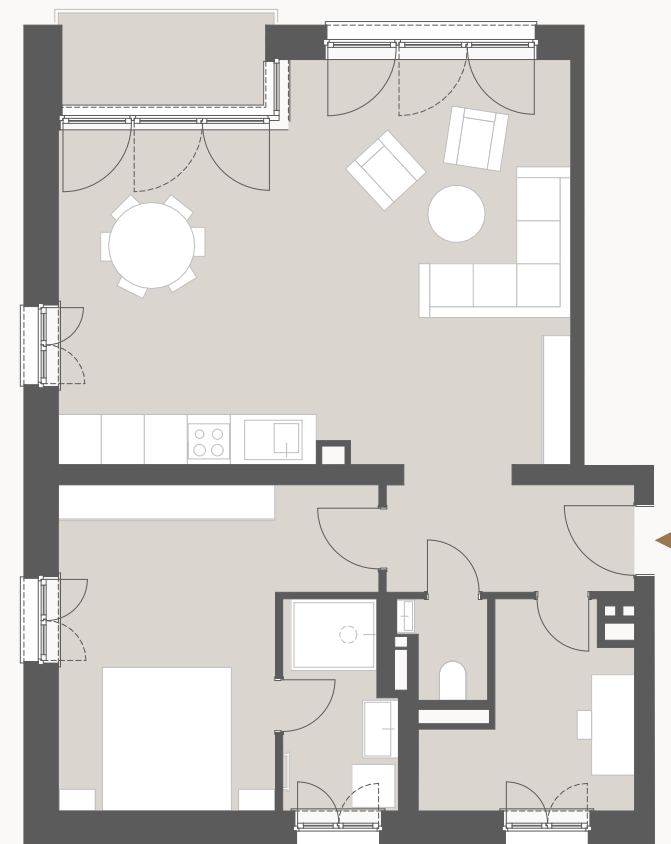




„SIRMIONE“ LICHT UND RAUM ÜBER DREI SEITEN

Ob mit Terrasse und Privatgarten im EG oder mit Balkonen in allen weiteren Geschossen, der Wohnungstyp „SIRMIONE“ bietet ein individuell-loftartiges Lebensgefühl. Indem wir enge Flure und kleine Zimmer auflösen und Lebensbereiche über extrahohe Türen miteinander verbinden, entsteht Großzügigkeit. Drinnen und Draußen verschmelzen miteinander, indem licht-offene Balkongeländer die alten Betonbrüstungen ersetzen und neue bodentiefe Fenster viel Licht in die Wohnungen lassen.

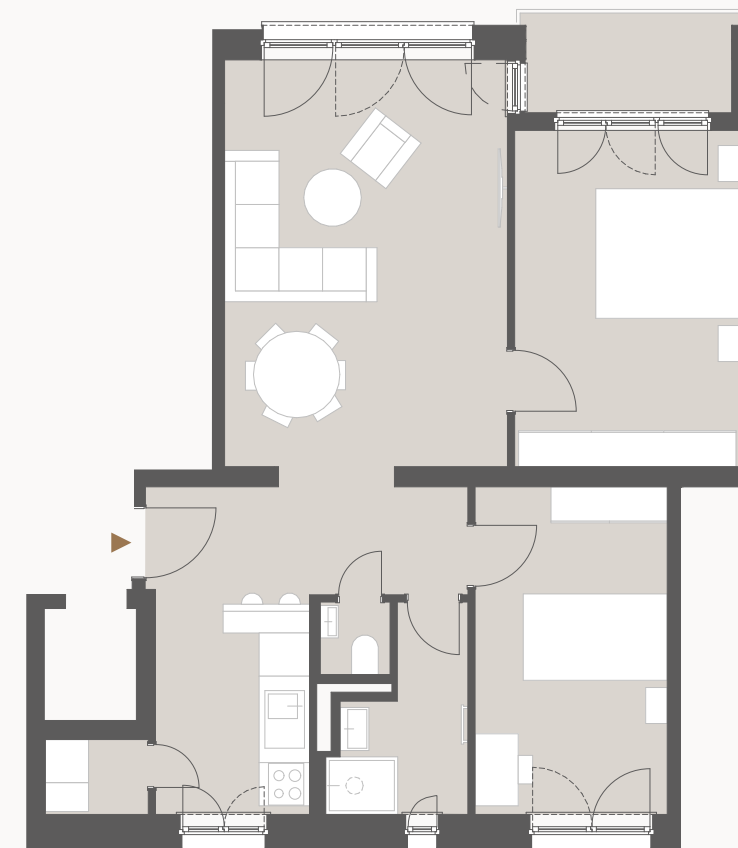
Das komfortable Schlafzimmer ist als Masterbedroom mit einem stilvollen en-suite Bad so konzipiert, dass Sie Ihren ganz privaten Bereich in der Wohnung haben.



75 M²

SIRMIONE



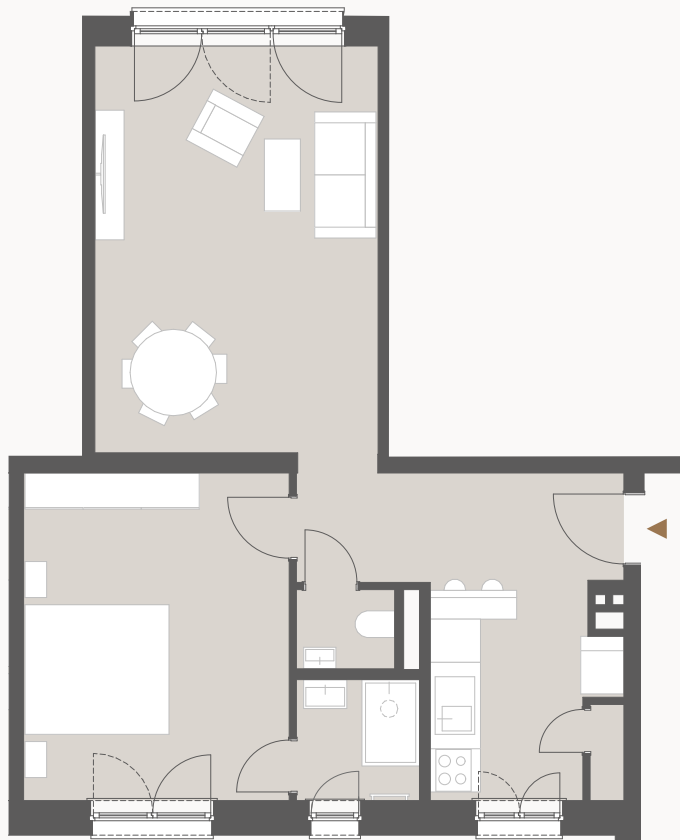
75 M²

„SALÒ“ EIN 3-ZIMMER-PARADIES

Die Wohnungen des Typs „SALÒ“ verfügen über 3-Zimmer, davon ein Schlafzimmer, in dem der angrenzende Balkon eine besonders schöne Atmosphäre vermittelt. Von der Küche aus bietet sich der Blick über den großzügigen Wohn- und Essbereich und die Fensterfront mit bodentiefen Verglasungen hin zum Garten. In der Erdgeschoßwohnung führt eine Terrasse in den Privatgarten.

SALÒ



60 M²

„LAZISE“ 2 ZIMMER MIT CHARMANTEM MASTERBEDROOM

Das Besondere des Typs „LAZISE“, den 60 m² Wohnungen, ist sein charmanter Masterbedroom, in dem das Badezimmer mit Regendusche direkt vom Schlafzimmer aus begangen wird. Das WC liegt getrennt und für Gäste zugänglich. Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich eröffnet über die drei Meter breite Fensterfront den Blick zum Garten, im Erdgeschoß sogar auch mit Austritt in den Privatgarten.

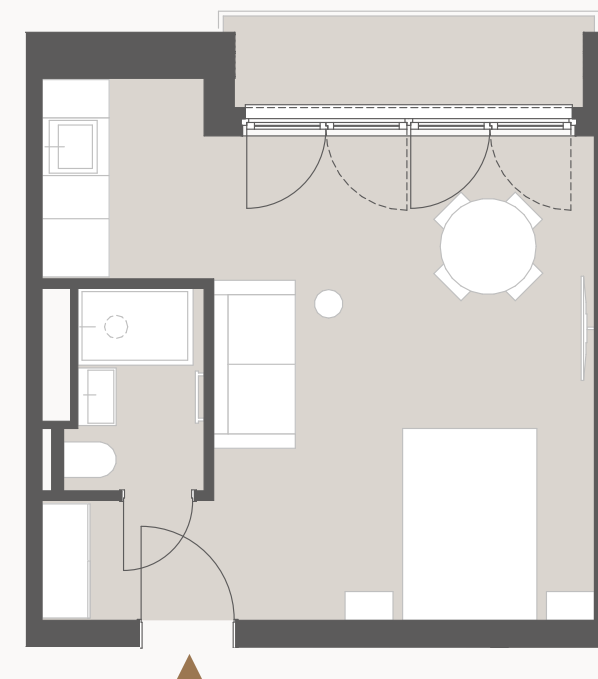
LAZISE





„RIVA“ UND „GARDA“ KLEIN ABER FEIN

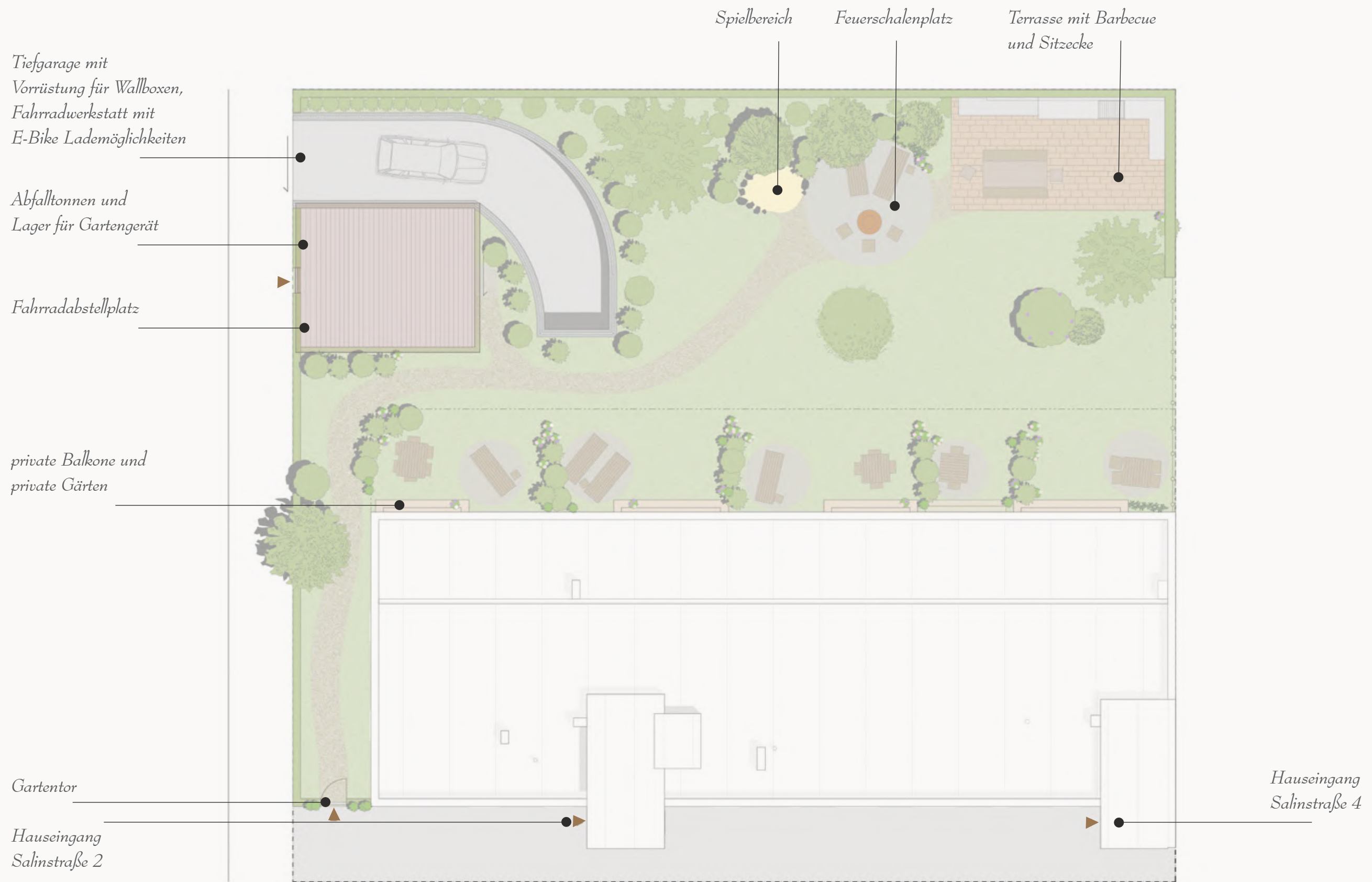
Die 1-Zimmer-Apartments „RIVA“ und „GARDA“ zeigen, dass auch mit wenig Raum ein Zuhause mit viel Flair geschaffen werden kann. Der großzügige Schlaf- und Wohnraum ist von der Küche geschmackvoll separiert. Der angeschlossene Balkon erweitert nicht nur optisch die Wohnfläche nach außen, sondern bietet auch einen unverbauten Blick auf die Gartenanlage. Im Erdgeschoß verfügen auch hier die Wohnungen über Terrassen mit Austritt in den Privatgarten.



30 M²

RIVA & GARDA





GRUNDSTÜCK



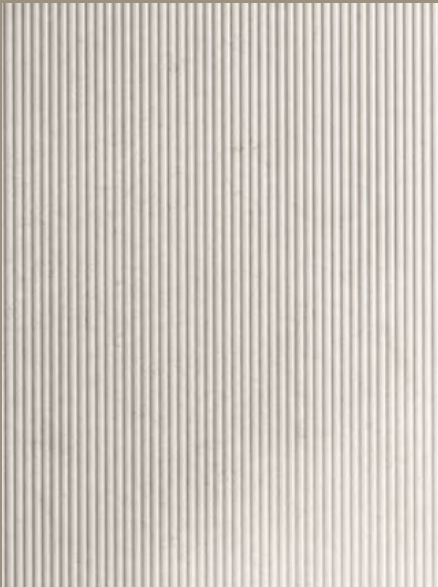
„EIN GRUND ZUM FREUN“

Eine Besonderheit des Objekts ist der beachtliche Gartenanteil, der die Hälfte des 1.040 m² großen Grundstücks ausmacht. Dies ist heutzutage eine Seltenheit. Hier genießen Sie die Outdoor Facilities mit einem großzügigen Barbecue-Platz mit Esstisch und einem gemütlichen Sitzbereich mit Feuerschale und Sonnenliegen. Daneben liegt geschützt unter einem Baum ein natürlich angelegter Sandspielkasten.

In der Tiefgarage stehen 18 KFZ-Stellplätze mit optionaler Ausrüstung für Wallboxen zur Verfügung. Hier befinden sich außerdem Abstellplätze für Fahrräder, Steckdosen zum Laden von E-Bikes, eine kleine Bike-Repair-Corner und eine kleine Waschmöglichkeit. Eine Vielzahl weiterer Fahrradabstellplätze gibt es im Gartenhaus.

Für die Sicherheit des Grundstücks und der Wohnungen sorgt auf Wunsch ein optionales Home Security Konzept.





BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

WOHNUNGEN

- 2,25 m hohe Türen mit hochwertigen Beschlägen von Hewi, Serie 270
- Geöltes Eichenholzdielenparkett mit Massivholzsockelleisten
- Weiße, großflächige Designheizkörper
- Großformatige italienische Fliesen in Bädern von Refin Ceramiche, Serie Etherea
- Hochwertige Badkeramik von Ideal Standard, Serie Connect Air, und Gerberit, Serie Icon
- Badmöbel und Badspiegel von Laguna, Serie Keratime
- Hochwertige italienische Armaturen von Carlo Frattitni, Serie Park Lane
- Elektroinstallation mit Schalterprogramm von Gira, Serie E2
- LAN-Netzwerk mit Medienverteiler
- Video-Gegensprechanlage von Elcom
- Kontinuierliche Wohnraumbe- und -entlüftung von Luftunion
- Hochwertige 3-fach verglaste, zweifarbige Kunststofffenster
- Fenster im EG mit erhöhtem Einbruchschutz nach Klasse RC2
- Pulverbeschichtete Stahlbalkongeländer
- Glasabsturzsicherungen an bodentiefen Fenstern
- Ausklappbare Sonnenmarkisen und textile Verschattungen von Warema
- Home-Security-Anlage optional

AUSSENBEREICH

- Terrassen- und Balkonbeläge aus Fliesen in Natursteinoptik
- Neu angelegter Garten für alle Bewohner mit Barbecue-Platz, Feuerschale, Sonnenliegen und einem Sandkasten
- Überdachte Fahrradabstellplätze und großzügiges Müllhaus
- Abgeschlossenes Grundstück

Hinweis: Diese Baubeschreibung ist unverbindlich. Auf die ausführliche Baubeschreibung und auf vertragliche Regelungen in Kaufverträgen wird verwiesen.

GEBÄUDE

- Neue Wohnungseingangstüren und neue Hauseingangstüren
- Renoviertes Treppenhaus mit historischen Fliesen und Geländern
- Personenaufzug (Salinstraße 2)
- Neue Kaltwasser-, Warmwasser- und Abwasserleitungen
- Neue, zentrale Warmwasserspeicheranlage mit Anschluss an die Fernwärmanlage
- Neue Regenwasserleitungen
- Neue Kaltwasserenthärtungsanlage
- Neue Elektroinstallation mit neuen Unterverteilungen
- Neu aufgebautes und gedämmtes Aluminium-Blechdach
- Stilvoll verputzte und mit Lisenen abgesetzte Fassade
- Abstellräume im UG für jede Wohnung
- Waschmaschinenplätze im UG-Waschkeller
- Tiefgarage mit 18 Stellplätzen mit Vorrüstung für optionale Wallboxen
- Fahrradabstellbereich mit Lademöglichkeit für E-Bikes und Fahrradwerkstatt in der Tiefgarage

ENERGETISCHE SANIERUNG

- Sanierung auf Energie-Effizienzhausstandard EFH55 EE für erneuerbare Energien
- Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Rosenheim
- Umbau von Elektro auf neue zentrale Warmwasseraufbereitung
- Fassadendämmung mit 18 cm Wärmedämmverbundsystem mit WLG 032
- Dach- und Kellerdeckendämmung mit U-Wert 0,19
- Fenster mit Uw-Wert 0,85 und Haustüren mit Ud-Wert 0,95
- Heizungssystem mit hydraulischem Abgleich und energieeffizienten Pumpen

**ÜBERRAGEND BIS INS DETAIL
QUALITÄT IST CONDITO
SINE QUA NON**



Die Erdgeschoß-Wohnungen haben mit ihren angrenzenden Privatgärten einen höheren Flächenwert als die oberen Etagen.

SALINSTRASSE 2-4
ANSICHT SÜD



WOHNUNGEN

WOHNUNG TYP 1
„SIRMIONE“

S2 LINKS, EG
3 ZIMMER, TERRASSE, PRIVATGARTEN

	m ²
Entrée	5,0
Arbeit/Kind	6,8
WC	1,6
Bad	5,0
Schlafen	15,9
Kochen/Essen	15,2
Wohnen	24,0
Terrasse zu 1/2	1,9
GESAMTWOHNFLÄCHE	75,4

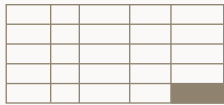
NUTZFLÄCHE	40,0
Privatgarten	28,0
Kellerabteil	2,0
Gemeinschaftsgartenanteil	10,0
Gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt	
TG-Stellplatz	

GESAMTFLÄCHE	115,4
---------------------	--------------

BESONDERHEITEN

- Wohnung über drei Seiten
- Eigenes Gäste WC
- Großer Living-Bereich
- Schlafzimmer mit Badzugang
- Bodentiefe Gartenfensterfront mit RC2 Einbruchschutz
- Terrasse mit Markise
- Privatgarten
- Personenaufzug
- TG-Stellplatz (Wallbox optional)

EG

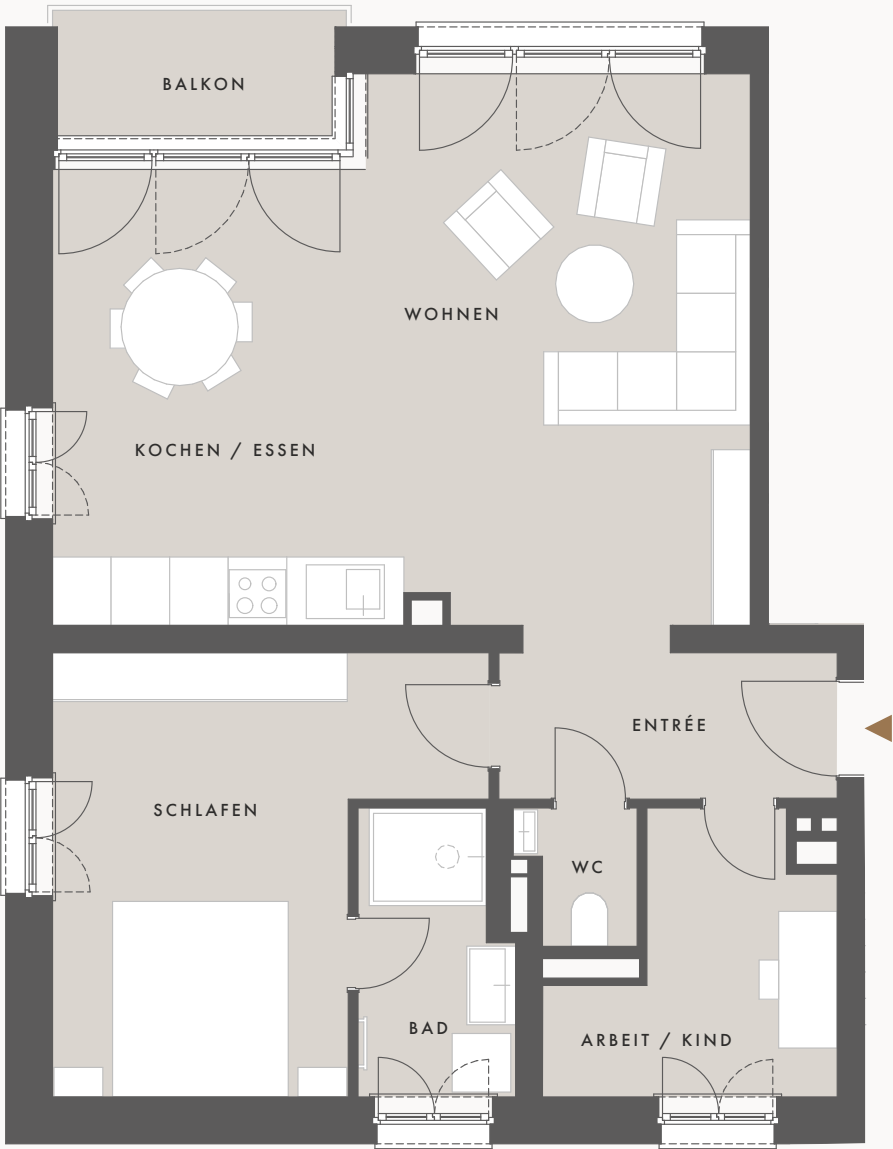
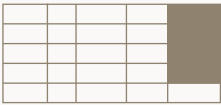


„SIRMIONE“
75 M² MIT TERRASSE UND PRIVATGARTEN

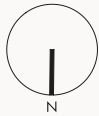


*Berechnung auf Basis WFL -Verordnung. Terrassen und Balkone mit ½ m²- Zahl angegeben.

1.- 4.OG



„SIRMIONE“
75 M² MIT BALKON



WOHNUNG TYP 1 „SIRMIONE“

S2 LINKS, 1. – 4. OG
3 ZIMMER, BALKON

	m ²
Entrée	5,1
Arbeit/Kind	7,1
WC	1,6
Bad	5,2
Schlafen	15,9
Kochen/Essen	14,4
Wohnen	24,1
Balkon zu 1/2	1,9
GESAMTWOHNFLÄCHE	75,3

NUTZFLÄCHE	12,0
Kellerabteil	2,0
Gemeinschaftsgartenanteil	10,0
Gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt	

GESAMTFLÄCHE	87,3
---------------------	-------------

- BESONDERHEITEN**
- Wohnung über drei Seiten
 - Eignes Gäste WC
 - Großer Living-Bereich
 - Schlafzimmer mit Badzugang
 - Bodentiefe Gartenfensterfront
 - Balkon mit Markise
 - Personenaufzug
 - TG-Stellplatz (Wallbox optional)

*Berechnung auf Basis WFL -Verordnung. Terrassen und Balkone mit ½ m²- Zahl angegeben.

WOHNUNG TYP 2
„RIVA“

S2 MITTE, EG
1 ZIMMER, TERRASSE, PRIVATGARTEN

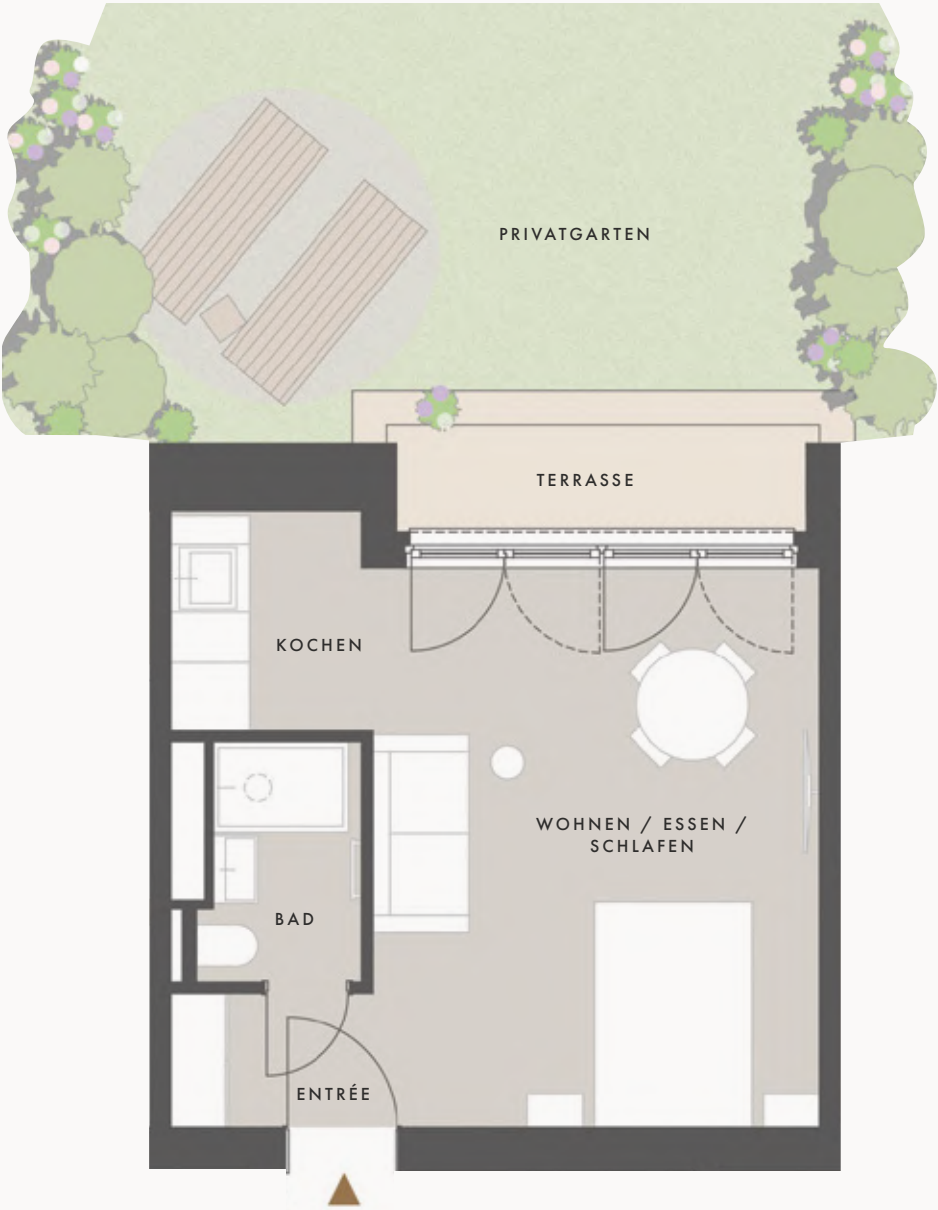
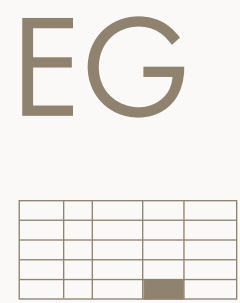
	m ²
Wohnen/Essen/Schlafen	19,9
Bad	2,9
Kochen	3,4
Entrée	2,1
Terrasse zu 1/2	1,8
GESAMTWOHNFLÄCHE	30,1

NUTZFLÄCHE	33,0
Privatgarten	22,0
Kellerabteil	1,0
Gemeinschaftsgartenanteil	10,0
Gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt	
TG-Stellplatz	

GESAMTFLÄCHE 63,1

BESONDERHEITEN

- Garderobenecke
- Bodentiefe Gartenfensterfront mit RC2 Einbruchschutz
- Terrasse mit Markise
- Privatgarten
- Personenaufzug
- TG-Stellplatz optional (Wallbox optional)

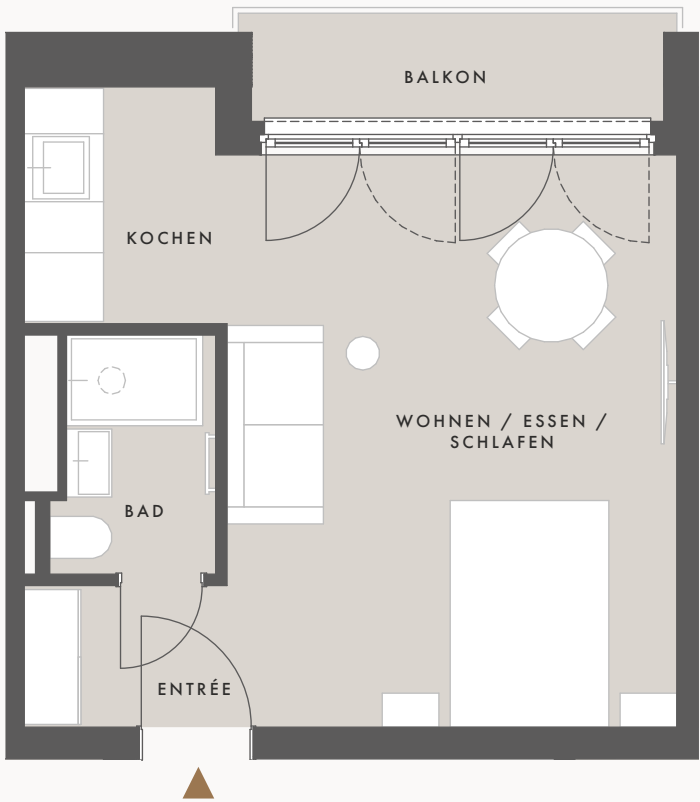
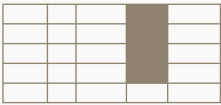


„RIVA“
30 M² MIT TERRASSE UND PRIVATGARTEN



*Berechnung auf Basis WFL -Verordnung. Terrassen und Balkone mit ½ m²- Zahl angegeben.

1.- 4.OG



„RIVA“
30 M² MIT BALKON



WOHNUNG TYP 2 „RIVA“

S2 MITTE, 1. – 4. OG
1 ZIMMER, BALKON

	m ²
Wohnen/Essen/Schlafen	20,4
Bad	3,0
Kochen	3,5
Entrée	2,3
Balkon zu 1/2	1,8
GESAMTWOHNFLÄCHE	31,0

NUTZFLÄCHE	11,0
Kellerabteil	1,0
Gemeinschaftsgartenanteil	10,0
Gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt	
TG-Stellplatz	

GESAMTFLÄCHE	42,0
---------------------	-------------

- BESONDERHEITEN**
- Garderobenecke
 - Bodentiefe Gartenfensterfront
 - Balkon mit Markise
 - Personenaufzug
 - TG-Stellplatz optional (Wallbox optional)

*Berechnung auf Basis WFL -Verordnung. Terrassen und Balkone mit ½ m²- Zahl angegeben.

WOHNUNG TYP 3
„SALÒ“

S2 RECHTS, EG
3 ZIMMER, TERRASSE, PRIVATGARTEN

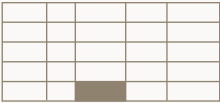
	m ²
Entrée	6,4
Kochen	6,8
WC	1,2
Bad	4,7
Arbeit/Kind	12,5
Essen/Wohnen	24,0
Schlafen	14,3
Abstellkammer	1,5
Terrasse zu 1/2	2,0
GESAMTWOHNFLÄCHE	73,4

NUTZFLÄCHE	40,0
Privatgarten	28,0
Kellerabteil	2,0
Gemeinschaftsgartenanteil	10,0
Gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt	
TG-Stellplatz	

GESAMTFLÄCHE	113,4
---------------------	--------------

- BESONDERHEITEN
- Drei vollwertige Zimmer
 - Eigenes Gäste WC
 - Bodentiefe Gartenfensterfront mit RC2 Einbruchschutz
 - Terrasse mit Markise
 - Privatgarten
 - Personenaufzug
 - TG-Stellplatz (Wallbox optional)

EG

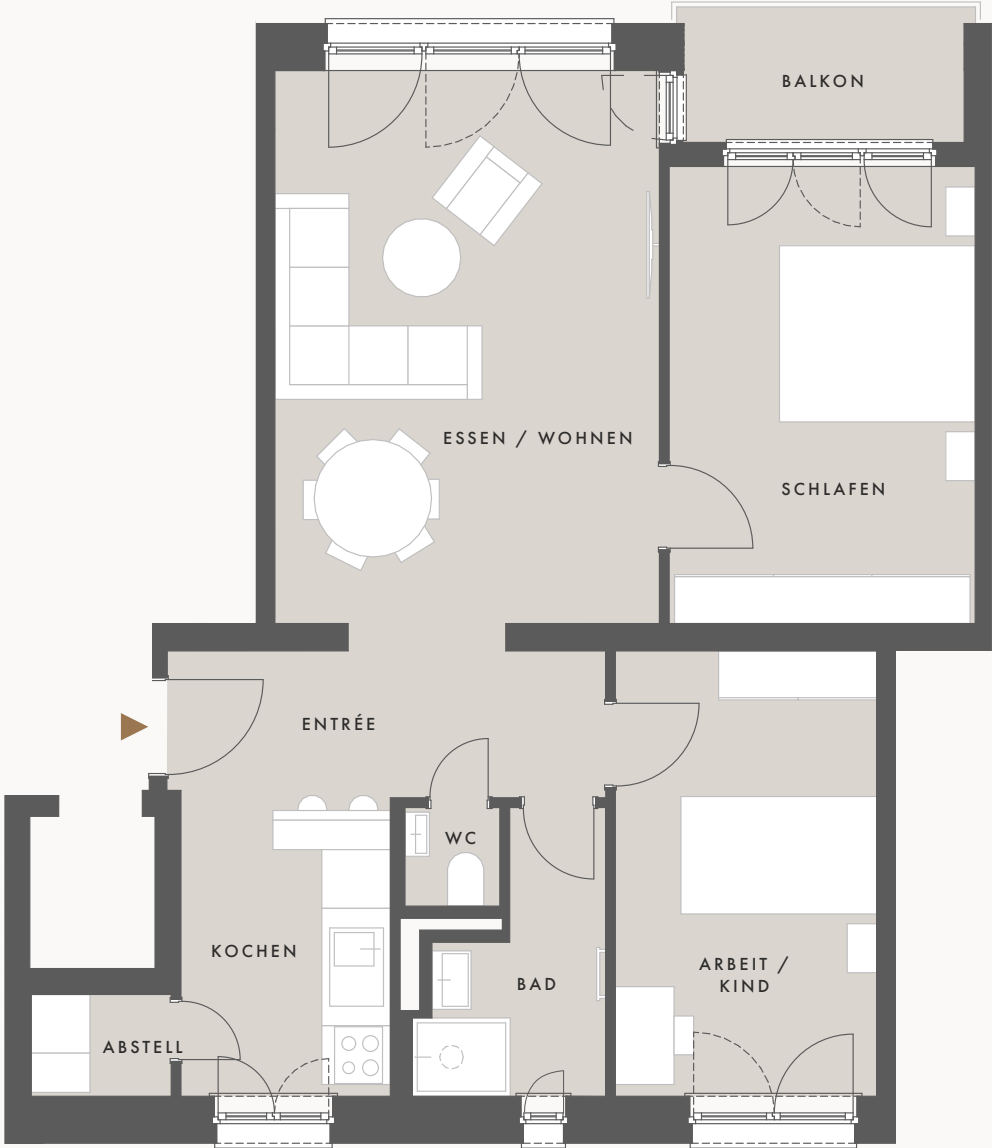
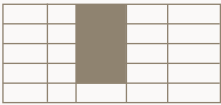


„SALÒ“
75 M² MIT TERRASSE UND PRIVATGARTEN



*Berechnung auf Basis WFL -Verordnung. Terrassen und Balkone mit ½ m²- Zahl angegeben.

1.- 4.OG



„SALÒ“
75 M² MIT BALKON



WOHNUNG TYP 3 „SALÒ“

S2 RECHTS, 1. – 4. OG
3 ZIMMER, BALKON

	m ²
Entrée	6,7
Küche	6,9
WC	1,3
Bad	4,1
Arbeit/Kind	13,3
Wohnen	24,2
Schlafen	14,9
Abstellkammer	1,6
Balkon zu 1/2	2,0
GESAMTWOHNFLÄCHE	75,0

NUTZFLÄCHE	12,0
Kellerabteil	2,0
Gemeinschaftsgartenanteil	10,0
Gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt	
TG-Stellplatz	

GESAMTFLÄCHE	87,0
---------------------	-------------

- BESONDERHEITEN**
- Drei vollwertige Zimmer
 - Eigenes Gäste WC
 - Bodentiefe Gartenfensterfront
 - Balkon mit Markise
 - Personenaufzug
 - TG-Stellplatz (Wallbox optional)

*Berechnung auf Basis WFL -Verordnung. Terrassen und Balkone mit ½ m²- Zahl angegeben.

WOHNUNG TYP 4
„LAZISE“

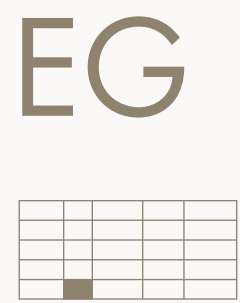
S4 LINKS, EG
2 ZIMMER, TERRASSE, PRIVATGARTEN

	m ²
Entrée	6,5
Kochen	7,0
WC	1,6
Bad	2,9
Essen/Wohnen	23,0
Abstellkammer	0,7
Schlafen	16,8
Terrasse zu 1/2	0,4
GESAMTWOHNFLÄCHE	58,9

NUTZFLÄCHE	24,0
Privatgarten	12,0
Kellerabteil	2,0
Gemeinschaftsgartenanteil	10,0
Gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt	
TG-Stellplatz	

GESAMTFLÄCHE	82,9
---------------------	-------------

- BESONDERHEITEN**
- Eigenes Gäste WC
 - Masterbedroom mit en-suite Bad
 - Bodentiefe Gartenfensterfront mit RC2 Einbruchschutz
 - Terrasse mit Markise
 - Privatgarten
 - Personenaufzug
 - TG-Stellplatz (Wallbox optional)

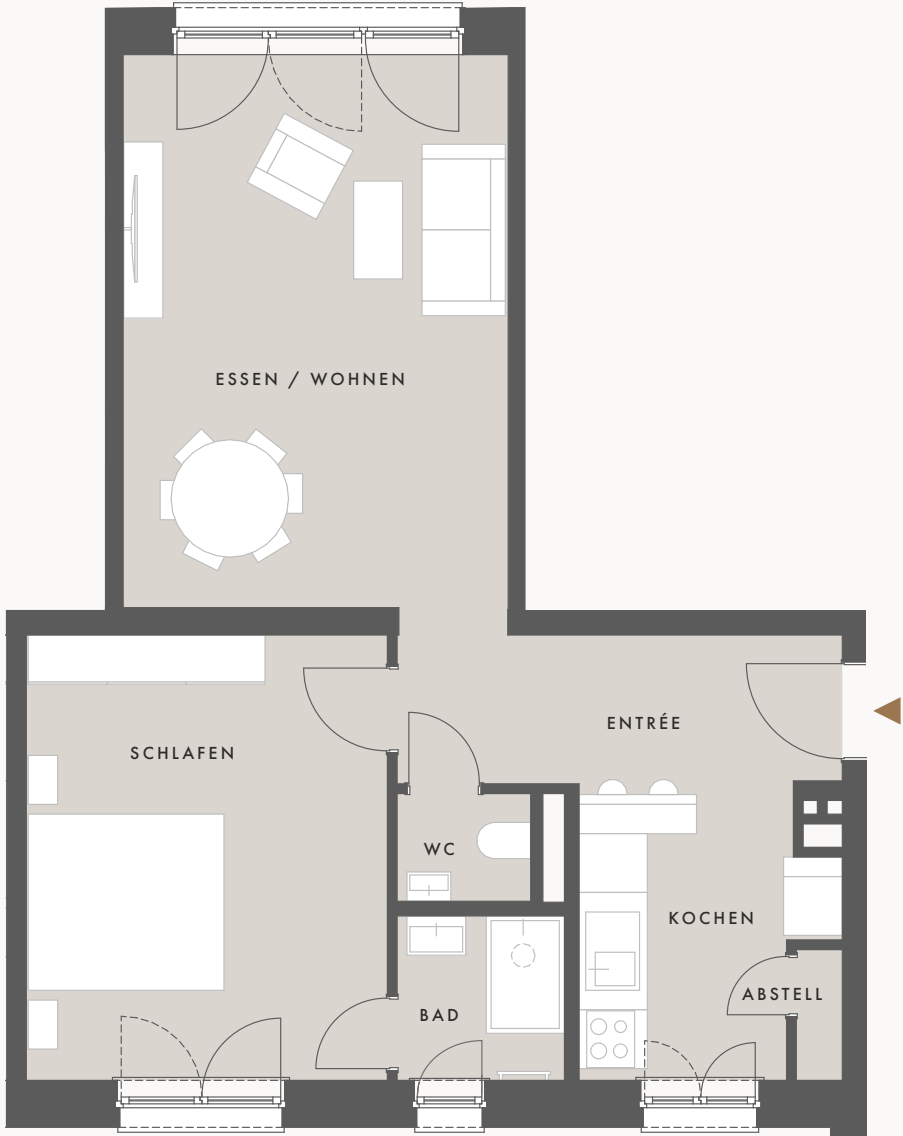
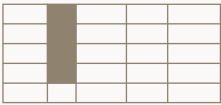


„LAZISE“
60 M² MIT TERRASSE UND PRIVATGARTEN

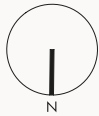


*Berechnung auf Basis WFL -Verordnung. Terrassen und Balkone mit ½ m²- Zahl angegeben.

1.- 4.OG



„LAZISE“
60 M²



WOHNUNG TYP 4 „LAZISE“

S4 LINKS, 1. – 4. OG
2 ZIMMER

	m ²
Entrée	6,9
Kochen	7,2
WC	1,5
Bad	3,2
Essen/Wohnen	23,2
Abstellkammer	0,7
Schlafen	17,3
GESAMTWOHNFLÄCHE	60,0

NUTZFLÄCHE	12,0
Kellerabteil	2,0
Gemeinschaftsgartenanteil	10,0
Gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt	
TG-Stellplatz	

GESAMTFLÄCHE	72,0
---------------------	-------------

- BESONDERHEITEN**
- Eigenes Gäste WC
 - Masterbedroom mit en-suite Bad
 - Bodentiefe Gartenfensterfront
 - Markise
 - TG-Stellplatz (Wallbox optional)

*Berechnung auf Basis WFL -Verordnung. Terrassen und Balkone mit ½ m²- Zahl angegeben.

WOHNUNG TYP 5
„GARDA“

S4 RECHTS, EG
1 ZIMMER, TERRASSE, PRIVATGARTEN

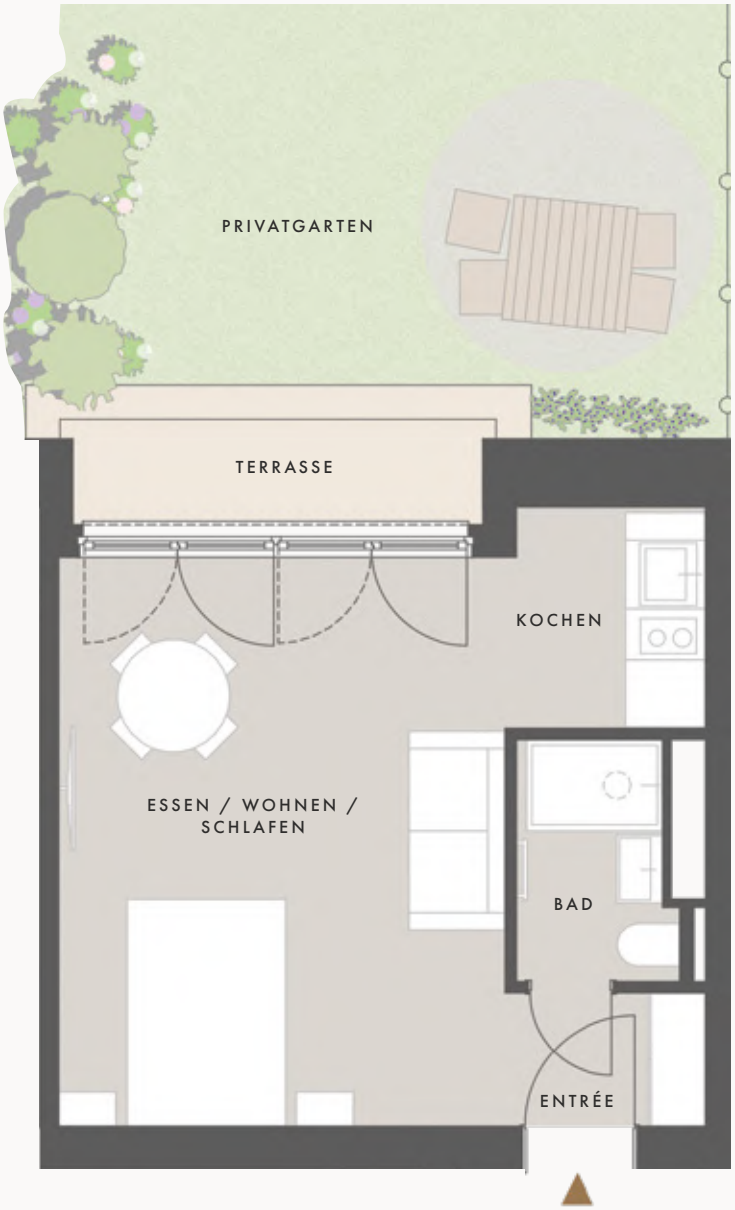
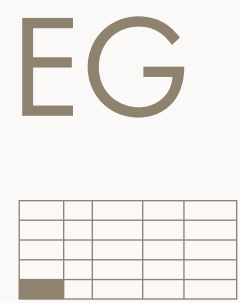
	m²
Essen/Wohnen/Schlafen	20,2
Bad	3,0
Kochen	3,1
Entrée	2,1
Terrasse zu 1/2	1,7
GESAMTWOHNFLÄCHE	30,1

NUTZFLÄCHE	33,0
Privatgarten	22,0
Kellerabteil	1,0
Gemeinschaftsgartenanteil	10,0
Gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt	
TG-Stellplatz	

GESAMTFLÄCHE	63,1
---------------------	-------------

BESONDERHEITEN

- Separierter Kochbereich
- Bodentiefe Gartenfensterfront mit RC2 Einbruchschutz
- Terrasse mit Markise
- Privatgarten
- TG-Stellplatz optional (Wallbox optional)

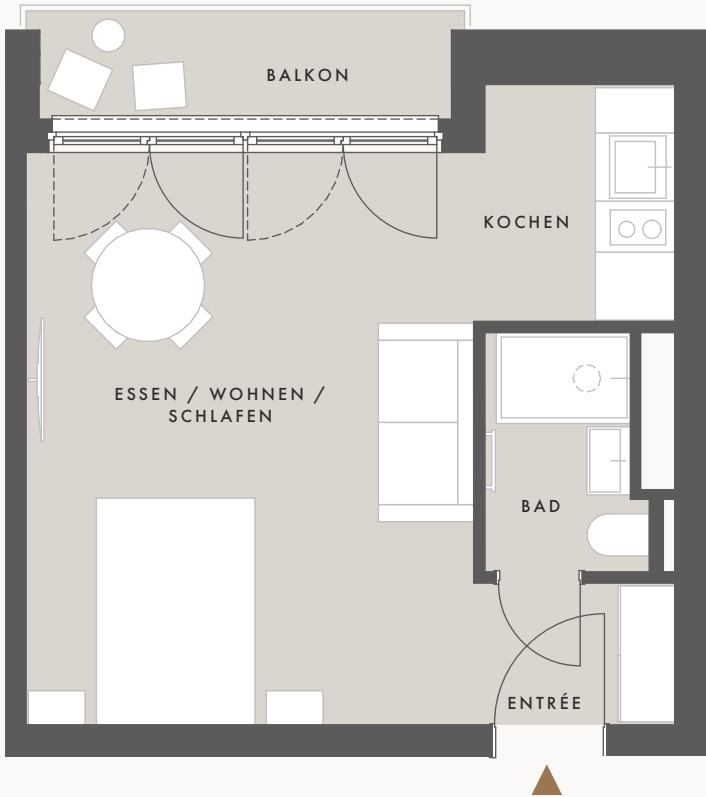
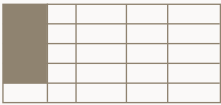


„GARDA“
30 M² MIT TERRASSE UND PRIVATGARTEN



*Berechnung auf Basis WFL -Verordnung. Terrassen und Balkone mit ½ m²- Zahl angegeben.

1.- 4.OG



„GARDA“ 30 M² MIT BALKON



WOHNUNG TYP 5 „GARDA“

S4 RECHTS, 1. – 4. OG
1 ZIMMER, BALKON

	m ²
Essen/Wohnen/Schlafen	20,4
Bad	3,0
Kochen	3,5
Entrée	2,3
Balkon zu 1/2	1,8
GESAMTWOHNFLÄCHE	31,0

NUTZFLÄCHE	11,0
Kellerabteil	1,0
Gemeinschaftsgartenanteil	10,0
Gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt	
TG-Stellplatz	

GESAMTFLÄCHE	42,0
---------------------	-------------

- BESONDERHEITEN**
- Separierter Kochbereich
 - Bodentiefe Gartenfensterfront
 - Balkon mit Markise
 - TG-Stellplatz optional (Wallbox optional)

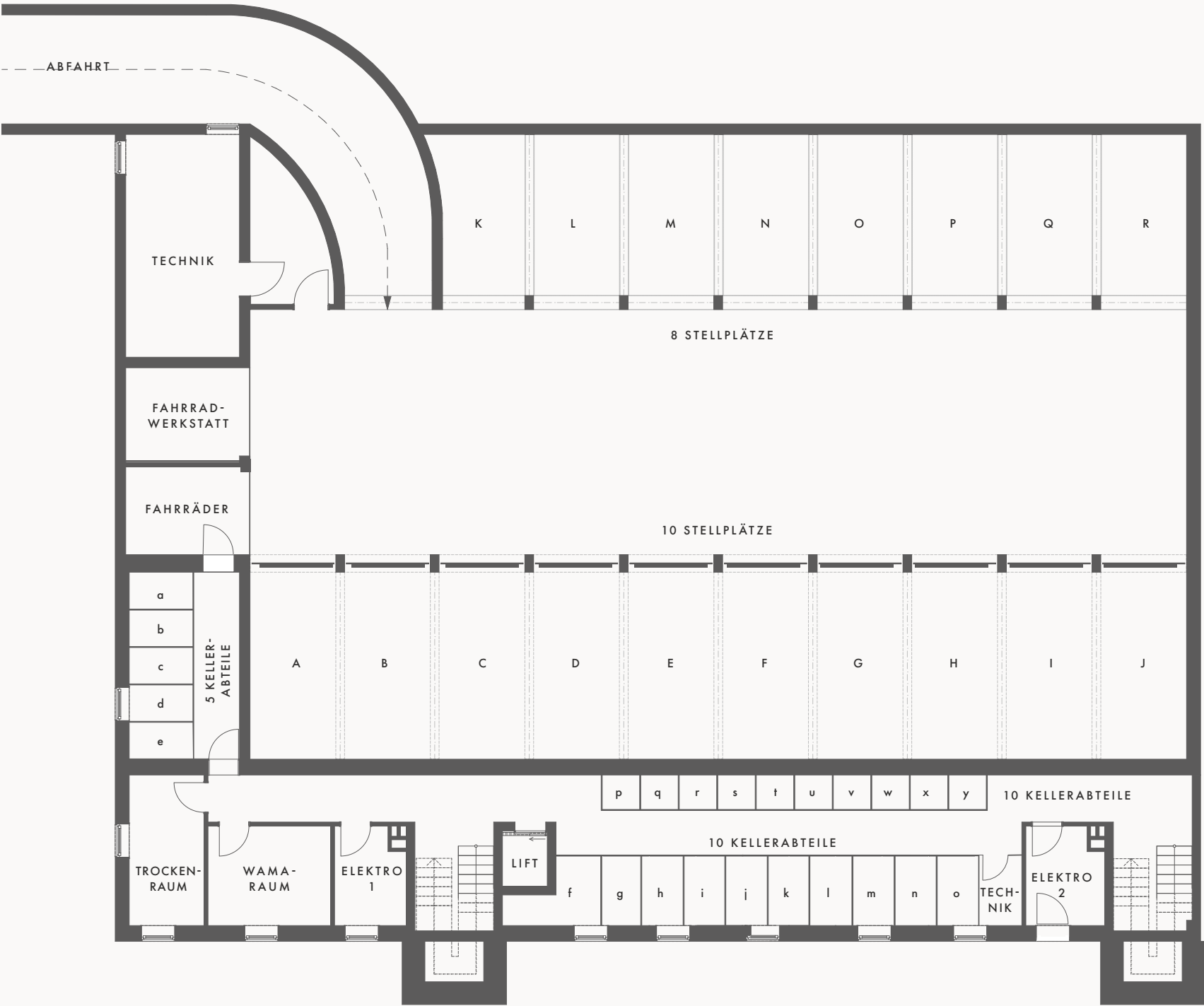
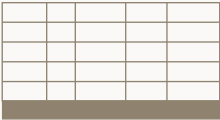
*Berechnung auf Basis WFL -Verordnung. Terrassen und Balkone mit ½ m²- Zahl angegeben.

UNTERGESCHOSS

UG/TG
TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE,
KELLERABTEILE, FAHRRADWERKSTATT,
WASCH- UND TROCKENRAUM

	m ²
10 Tiefgaragenstellplätze A–J	12,0
8 Tiefgaragenstellplätze K–R	11,0
15 Kellerabteile, a–o	2,0
10 Kellerabteile, p–y	1,0
Gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt mit Fahrradabstellplätzen	12,0
Gemeinschafts-Waschraum	10,0
Gemeinschafts-Trockenraum	9,0

UG



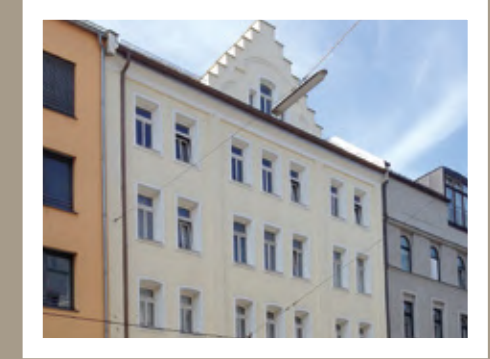
TIEFGARAGE



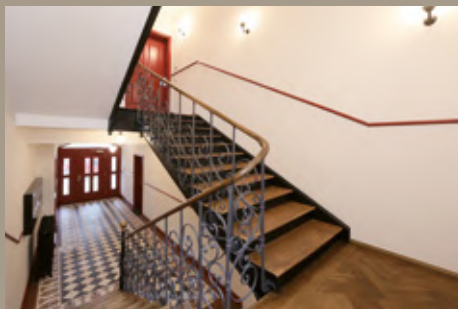
*Berechnung auf Basis WFL -Verordnung. Terrassen und Balkone mit ½ m²- Zahl angegeben.



VORHER



NACHHER



2010–2012

STUCKALTBAU SENDLING

Sanierung und Erweiterung um zwei Stuckaltbauten, Vordergebäude von 1896, Rückgebäude von 1885. 15 Wohnungen.

2011–13

STUCKALTBAU THALKIRCHEN

Sanierung und Erweiterung eines Stuckaltbaus von 1914. 10 Wohnungen.

2012–2018

APPARTEMENTS SCHWABING

Modernisierung eines Appartementhauses von 1970 in drei Bauabschnitten. 34 Apartments, 1 Restaurant-Diskotheek. 1 Townhouse.

2013–16

MEISTERSTÜCK EDITION I MAXVORSTADT

Umbau einer Manufaktur aus den 50-er Jahren in sechs Wohnungen und zwei London-Style-Townhouses.

2014–18

MEISTERSTÜCK EDITION II MAXVORSTADT

Sanierung eines Stuckaltbaus von 1909 und Erweiterungsneubau mit Tiefgarage. 11 Wohnungen und 1 Restaurant.



2017-2021

MEISTERSTÜCK EDITION III
NEUHAUSEN

Neubau eines Wohnhauses mit 13 Einheiten. Stilhighlight ist das runde Treppenhaus mit rundem Glasaufzug.

2018-2024

STUDIO 145
MAXVORSTADT

Sanierung und Erweiterung eines Wohnheimes von 1957 in ein Apartmenthaus mit 39 Studios mit Co-Working- und Co-Living-Spaces.

2018-2024

MEISTERSTÜCK EDITION IV
HERZOGPARK

Sanierung eines denkmalgeschützten Altbaus von 1909 und Neubau eines Rückgebäudes mit Tiefgarage. 9 Wohnungen.

2013-2024

MEISTERSTÜCK EDITION V
FELDAFING

Umbau einer Diamantschleifmittel-fabrik von 1949/1980 in 12 Wohnungen auf großem Gartengrundstück.

2022-2024

MEISTERSTÜCK EDITION VI
GLOCKENBACHVIERTEL

Sanierung eines denkmalgeschützten Neurenaissance-Palais von 1879. 30 Wohnungen, 1 Atelier, 1 Kita und 1 Gemeinschaftsfitnessraum.

PREISE,
KONDITIONEN,
ABWICKLUNG

Die Verkaufspreise sind provisionsfrei und richten sich nach der jeweils gültigen Preisliste.
Preisanpassungen sind ausdrücklich vorbehalten.
Die Wohnungen werden erst nach Fertigstellung und Abnahme bezahlt und dann übergeben.
Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre.
Der Ausbau- und Ausstattungsumfang ist in einer Baubeschreibung festgelegt.
Darstellungen und Angaben in dieser Broschüre können von der tatsächlich realisierten Ausstattung abweichen.
Der Verkäufer behält sich Änderungen vor.

KONTAKT



Koempelstraße 40	Ansprechpartnerin
D-82340 Feldafing	Frau Renate Jesse
T 08157 9989111	T 08157 9989111
F 08157 9989129	M 0157 73395832
info@pronesta.de	rj@pronesta.de
www.pronesta.de	www.meisterstueck-salinstrasse.de



GESTALTUNG

UNIKAT, Kommunikationsdesign M. Schlüter, München

RENDERINGS

Formstatt, München

FOTOGRAFIE

Manfred Huber (Rosenheim Stadt), Tommy Lösch (Referenzen Pronesta), Adobe Stock, alamy: imageBROKER, Martin Siepmann, Torsten Krüger, Mara Brandl, istock Photos: petrenkod, Drazen, Dainis Zvingulis, Grandiflora, HedgerowRose, PK-Photos, Leonhard Kraisser, FooTToo, Elias Kostner, Axel Hoerterer

DRUCK

MXM Digital Service GmbH, München

Alle Angaben in diesem Dokument sind ohne Gewähr. Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Angaben, Grundrisse und Ausstattungen etc. können sich noch ändern. Bindend sind die Angaben im Kaufvertrag. Alle Rechte auf Änderung vorbehalten.

Stand Oktober 2025



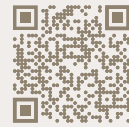
MEISTER STÜCK

MEISTERSTÜCK EDITION VII

LEBENSQUALITÄT IM ZENTRUM
SALINSTRASSE 2-4, ROSENHEIM

ERBAUT 1960

SANIERT 2025 -2027



MEISTERSTUECK-SALINSTRASSE.DE