

# HOLZPALAIS

AM SEE

ÖKOLOGISCH | GESUND | MODERN

„Gesund Leben.  
Leben am Starnberger See.“







Urheber: „gwt Starnberg GmbH“

---

## (Wie) Urlaub zuhause.

Die Sonne scheint, die Blätter rauschen im Wind, Vögel zwitschern. Der Blick schweift über die Weiten des Starnberger Sees und der Duft von frischem Holz erfüllt die Luft.

Sie haben die Chance dieses einmalige Gefühl täglich zu erleben!

Neben einem geschützten Waldgarten, mit direktem Blick auf den Starnberger See gegenüber eines Vogelschutzgebietes, errichtet die Holzpalais Starnberger See GmbH in St. Heinrich sechs Doppelhausvillen aus exklusiven Holz100 Vollholzwänden.





---

## Ein Ort wie kein anderer.

Nur eine halbe Autostunde von München entfernt, bietet das idyllische Grundstück die großartige Möglichkeit, die absolute Ruhe und Ursprünglichkeit der Natur mit allen Annehmlichkeiten der Großstadt zu verbinden; vom abwechslungsreichen Kulturangebot über die unzähligen Einkaufsmöglichkeiten bis hin zur exzellenten Verkehrsanbindung.

St. Heinrich in der Gemeinde Münsing liegt am Ostufer des Starnberger Sees, nur wenige Minuten von Starnberg entfernt.

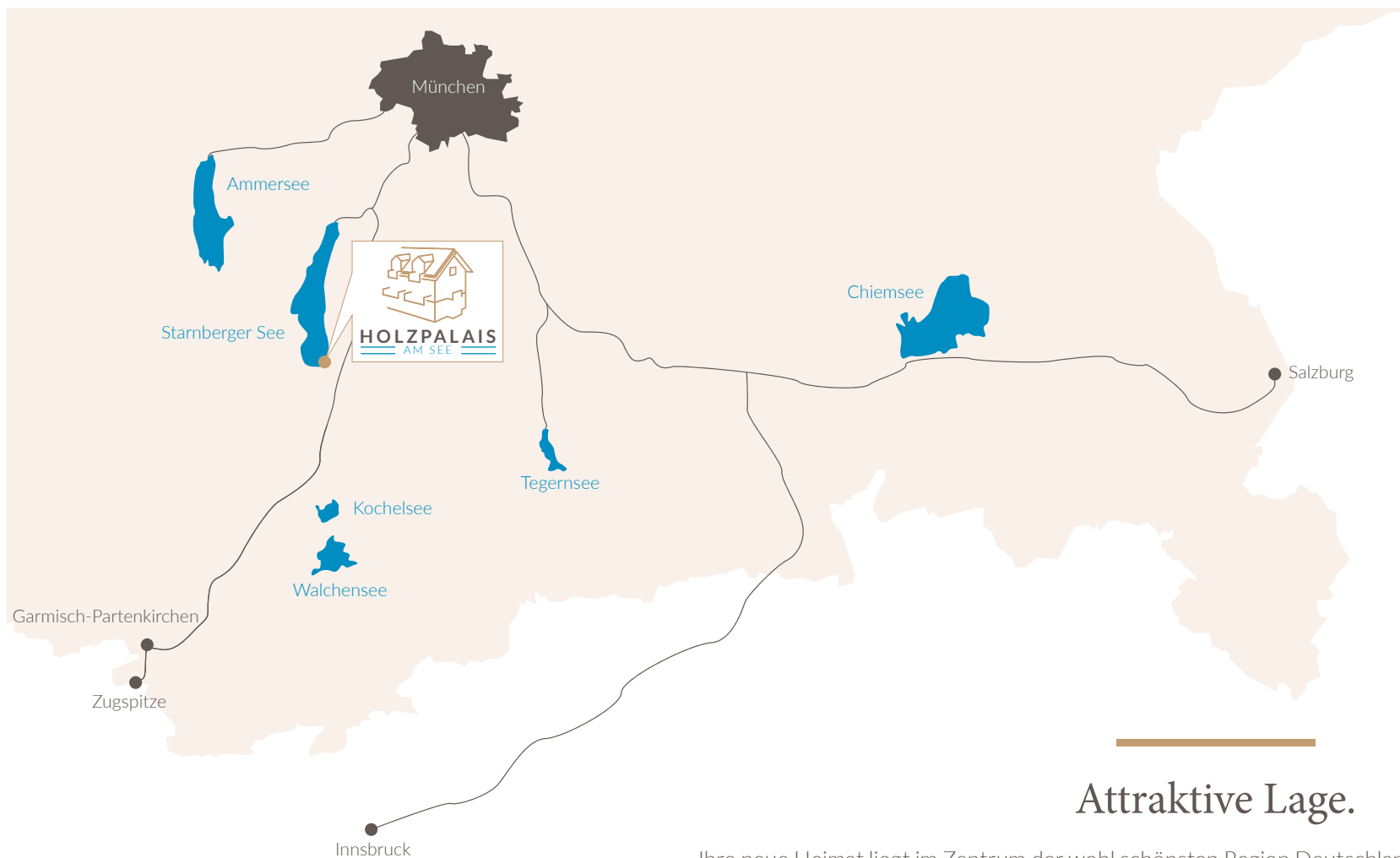
---

## Die Entscheidung, die Ihr Leben verändern wird.

Zwischen der Großstadt München und den Alpen erstreckt sich die Region rund um den Starnberger See, die mit ihren idyllischen Bauerndörfern und prächtigen Residenzen einen märchenhaften Charme versprüht.

Mit seiner privilegierten Lage in traumhafter Landschaft zieht der Starnberger See, als einer der größten Seen Deutschlands, mit seinem klaren Wasser und der Vielfalt der umliegenden Natur, Einheimische wie auch Urlauber immer wieder in seinen Bann.





## Attraktive Lage.

Ihre neue Heimat liegt im Zentrum der wohl schönsten Region Deutschlands. So erreichen Sie beispielsweise München in rund 30 Minuten sowie Innsbruck und Salzburg innerhalb einer Autostunde. Durch die verkehrsgünstige Lage und Anbindung an den Brennerpass steht einem Wochenende in den Alpen oder gar Italien nichts entgegen.

Direkt vor der eigenen Haustür finden Sie herrschaftliche Villen und Schlösser, die noch heute am Ufer des Starnberger Sees thronen - diese zeugen von der Anziehungskraft, die der See seit jeher auf die Reichen und Schönen ausübt. Schon der Hochadel, darunter König Ludwig II. und seine Großcousine Kaiserin Elisabeth von Österreich („Sissi“), residierte hier.

Neben Glanz und Gloria gibt es vor märchenhafter Kulisse auch jede Menge Kunst und Kultur zu entdecken: so z.B. das Buchheim Museum, welches eine spektakuläre Sammlung expressionistischer Meisterwerke bietet.

## In nächster Nähe.

### Bäckerei

Entfernung - ca. 2,9 km

### Supermarkt

Entfernung - ca. 2,9 km

### Metzgerei

Entfernung - ca. 3,5 km

### Hofladen

Entfernung - ca. 4,2 km

### Krankenhaus

Entfernung - ca. 12,2 km

### Apotheke

Entfernung - ca. 3,1 km

### Arzt

Entfernung - ca. 3,2 km

### Bushaltestelle

Entfernung - ca. 150 m

### Bahnhof

Entfernung - ca. 4,5 km

### Kindergarten

Entfernung - ca. 3,5 km

### Grundschule

Entfernung - ca. 7,9 km

### Realschule

Entfernung - ca. 12,2 km

### Gymnasium

Entfernung - ca. 12,1 km

### Bootsverleih

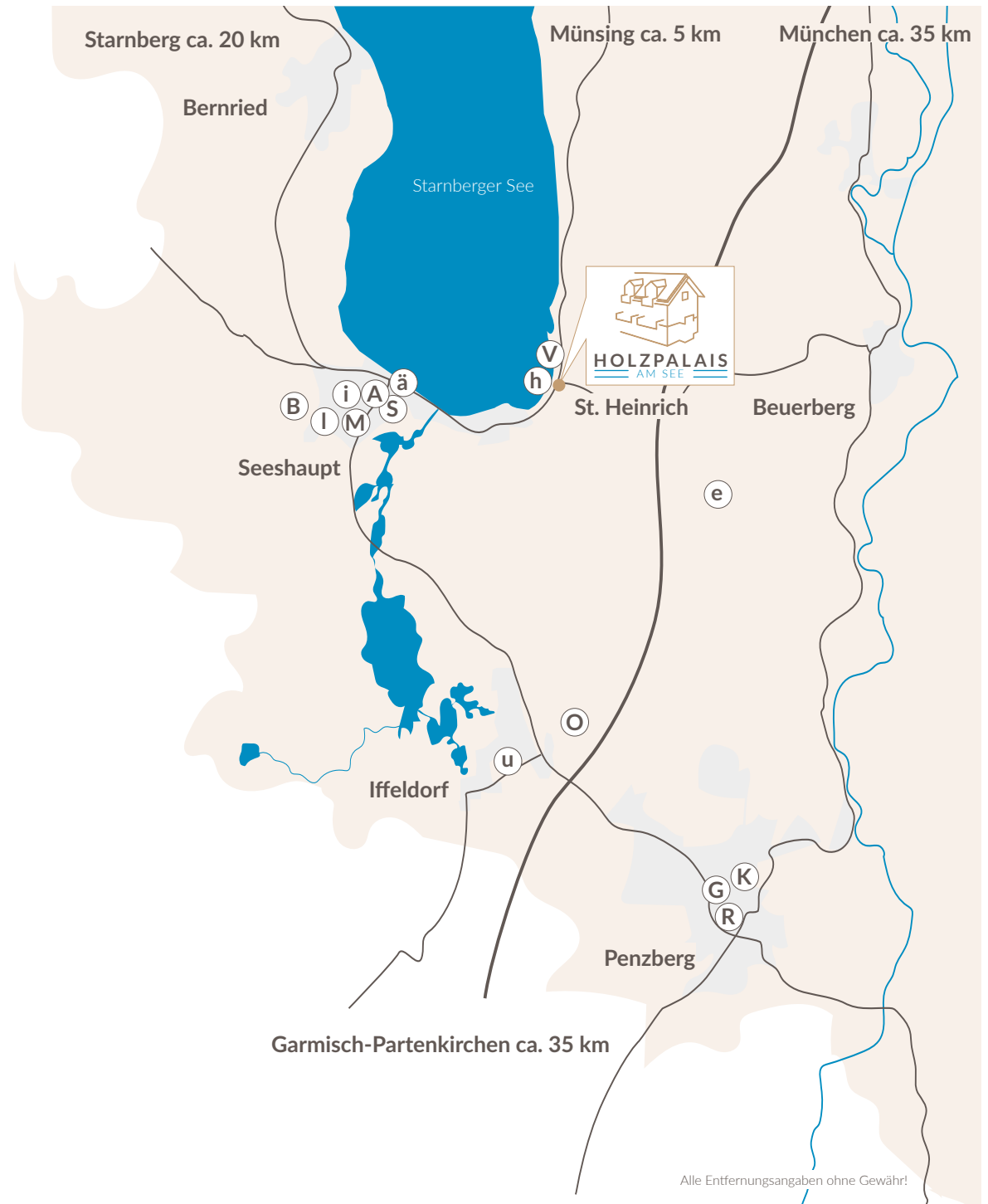
Entfernung - ca. 700 m

### Golfplatz

Entfernung - ca. 6,3 km

### Reiterhof

Entfernung - ca. 8,4 km









Urheber: Thoma Holz GmbH

---

## Ökologisch, gesund, modern.

Neben den „normalen“ Anforderungen an einen Neubau wie Energieeffizienz oder moderne Grundrisse, beachten wir besonders die gesundheitlichen Aspekte: strahlungsarm, ökologisch, nachhaltig, nahezu frei von Schadstoffen, naturbelassen, sehr gute Brandschutz- und Wärmedämmwerte\*.

Daher verwenden wir u.a. den nachwachsenden Rohstoff Holz als Hauptbaustoff für die Gebäudehülle.

\*Quelle: [www.thoma.at](http://www.thoma.at)

---

## Besser leben mit Holz.

Holz besitzt hervorragende konstruktive Eigenschaften und schont die Umwelt. Es bietet – von Natur aus – beste Wärmedämmwerte\* und bei ordnungsgemäßer Pflege ist ein sehr hohes Lebensalter garantiert.

Selbst im Brandschutz erreichen unsere Holzbauten bessere Werte als konventionell errichtete Häuser!\*

Unser Qualitätsanspruch ist hoch. Deshalb arbeiten wir mit Thoma Holz, einem Vorreiter in der Massivholzbauweise, zusammen. Dessen einzigartige Bauweise aus leim- und metallfreiem Material ist ein Garant für gesundes Wohnen und das seit Jahren weltweit.



Urheber: Thoma Holz GmbH

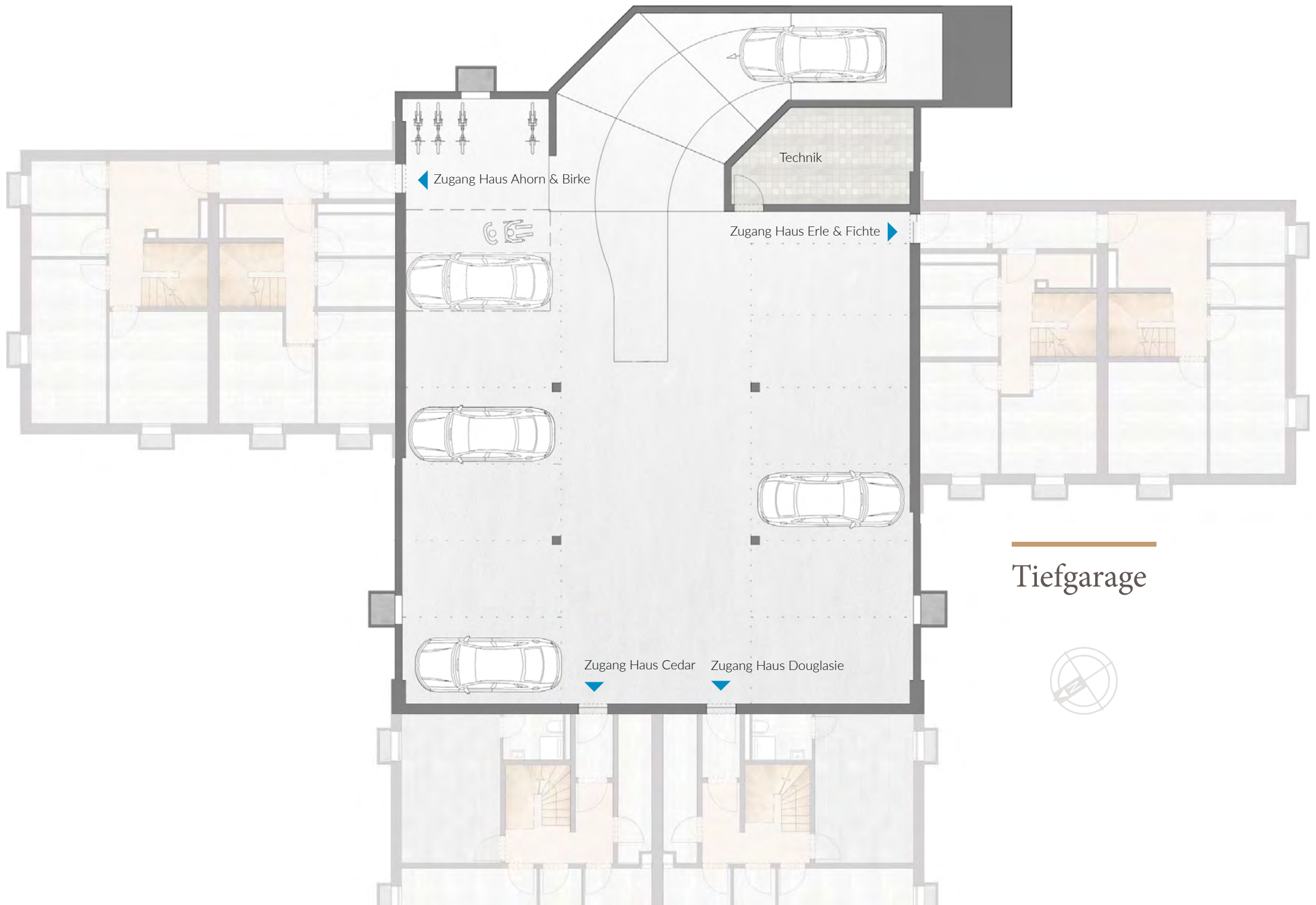


Blick Seeshaupter Straße

# Lageplan „Holzpalais am See“







Technik

◀ Zugang Haus Ahorn & Birke

Zugang Haus Erle & Fichte ▶

Tiefgarage

◀ Zugang Haus Cedar

◀ Zugang Haus Douglasie

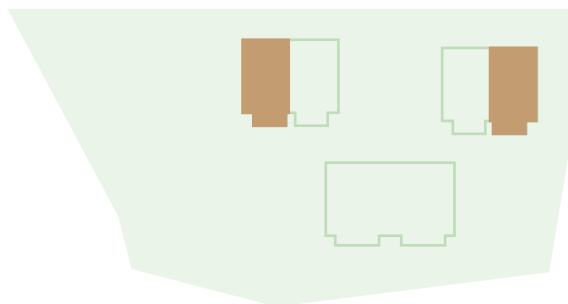


## Haus Ahorn & Haus Fichte Untergeschoss

Technik	4,57 m <sup>2</sup>
Speisekammer	3,56 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	14,42 m <sup>2</sup>
Flur	11,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	12,94 m <sup>2</sup>

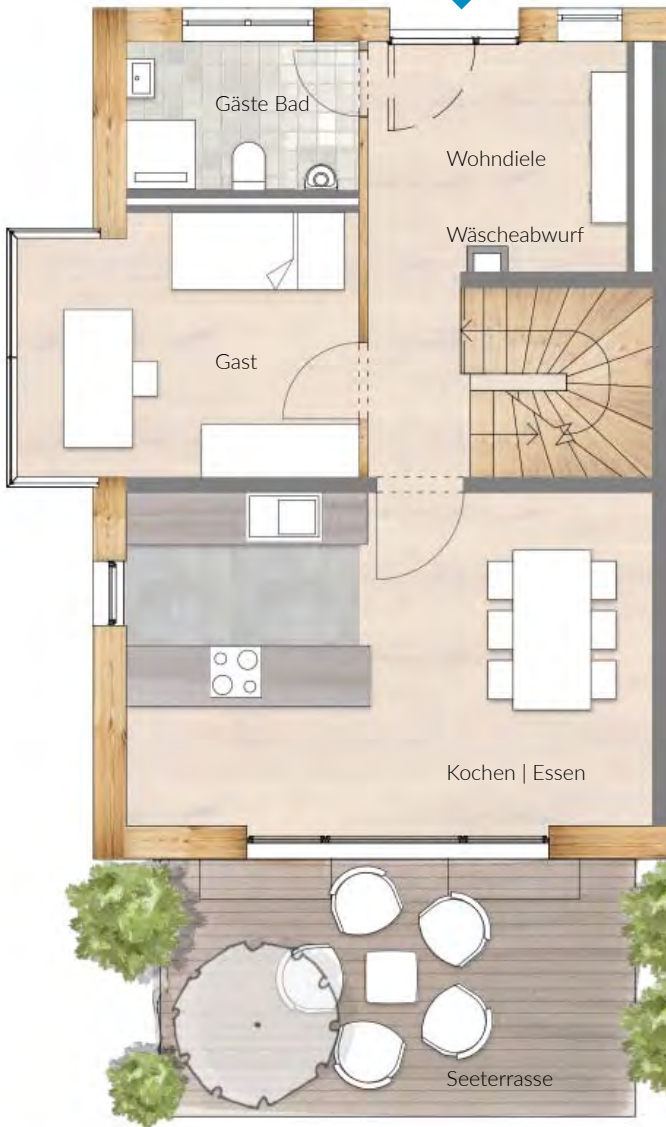
**Nutzfläche UG** 46,68 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche**  
**Haus Ahorn & Fichte** 142,21 m<sup>2</sup>

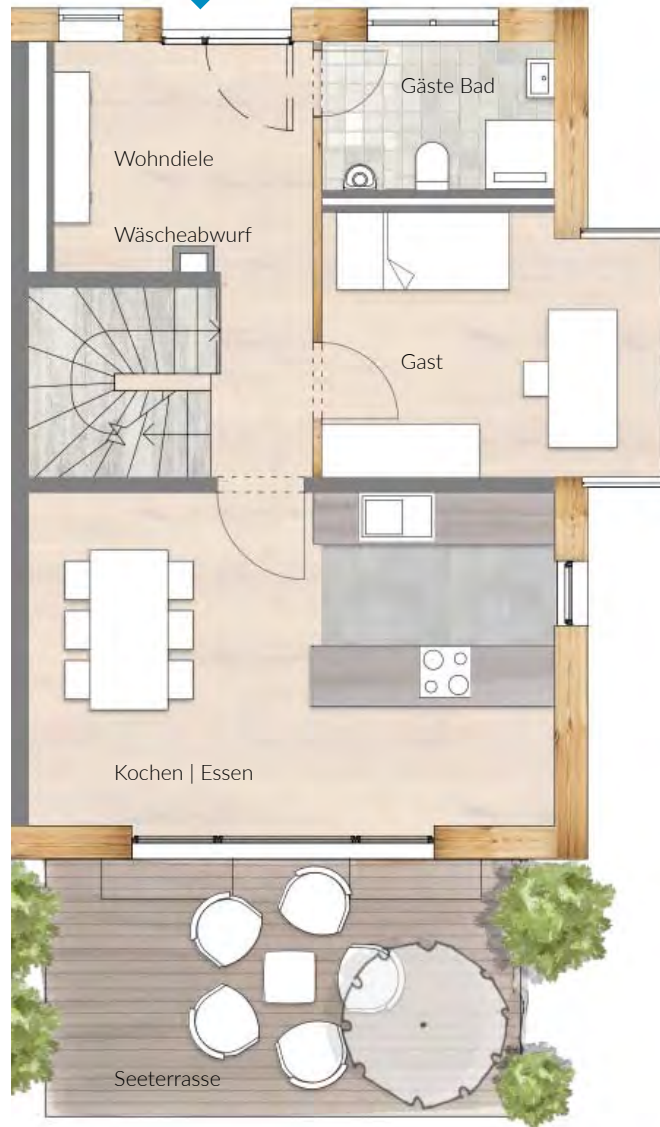


See

Zugang Haus Ahorn



Zugang Haus Fichte

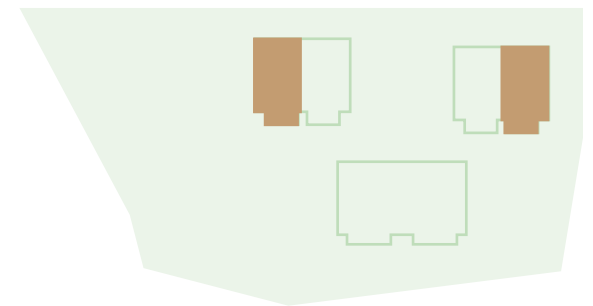


## Haus Ahorn & Haus Fichte Erdgeschoss

Wohndiele	10,10 m <sup>2</sup>
Gäste Bad	4,50 m <sup>2</sup>
Gast	10,20 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen	23,10 m <sup>2</sup>
WFL / Seeterrasse	4,20 m <sup>2</sup> / 16,80 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche EG</b>	<b>52,10 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche EG</b>	<b>64,70 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche Haus Ahorn &amp; Fichte zzgl. Nutzfläche UG</b>	<b>142,21 m<sup>2</sup> 46,68 m<sup>2</sup></b>
---	---



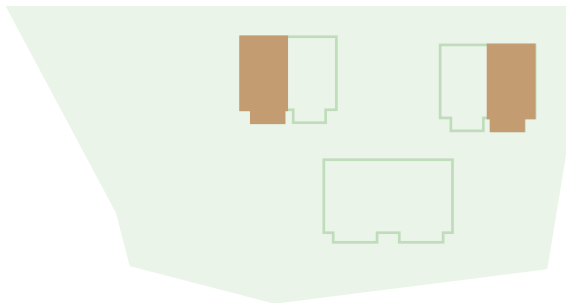
See

## Haus Ahorn & Haus Fichte Obergeschoss

Wohnen	23,01 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,80 m <sup>2</sup>
Diele	2,10 m <sup>2</sup>
WFL / Balkon	1,20 m <sup>2</sup> / 2,40 m <sup>2</sup>
WFL / Seebalkon	4,50 m <sup>2</sup> / 9,00 m <sup>2</sup>

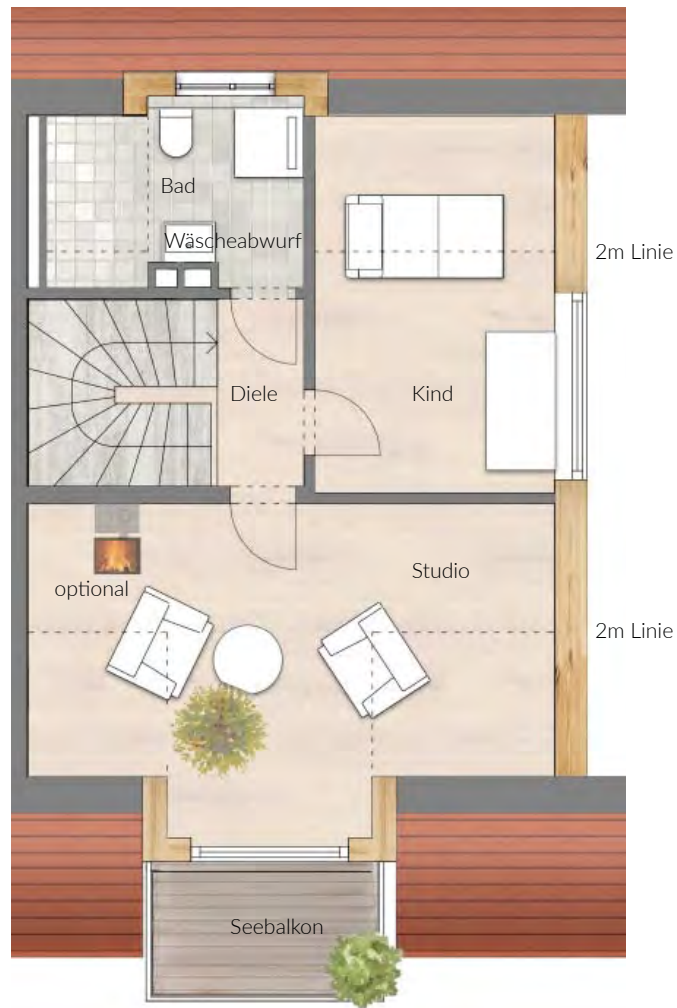
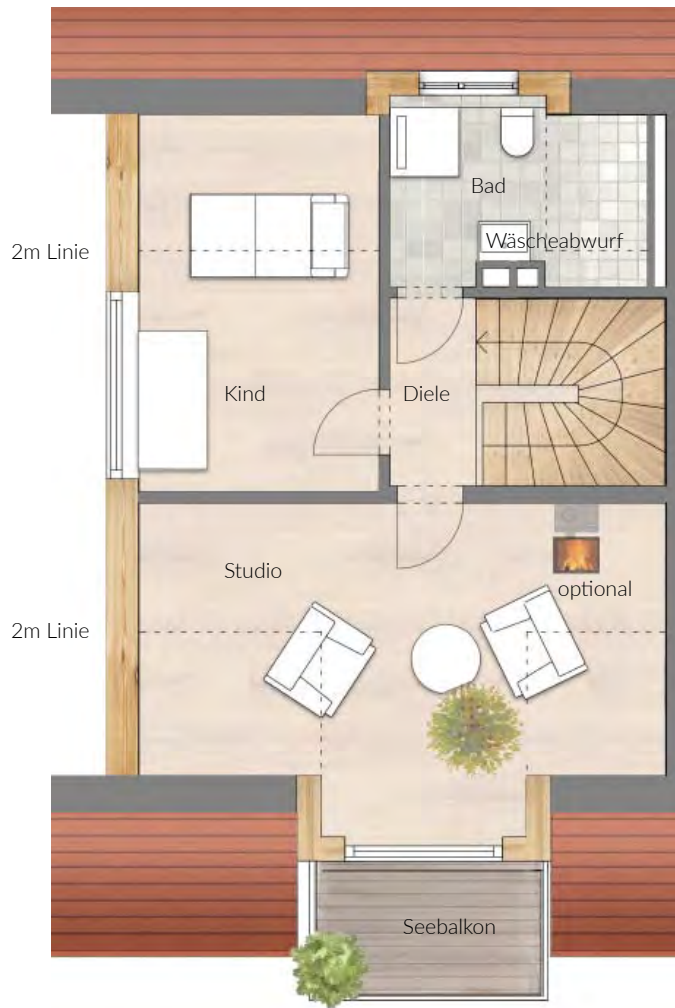
**Wohnfläche 1. OG** 52,31 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche 1. OG** 58,01 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche**  
**Haus Ahorn & Fichte** 142,21 m<sup>2</sup>  
**zzgl. Nutzfläche UG** 46,68 m<sup>2</sup>



See



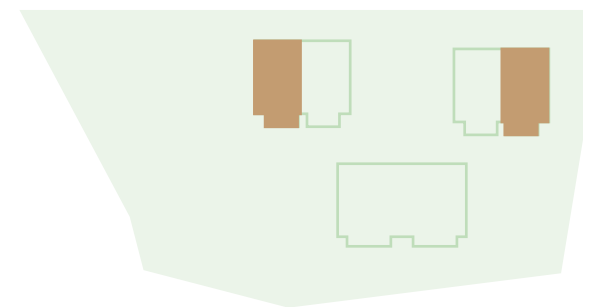


## Haus Ahorn & Haus Fichte Dachgeschoss

Gast	10,10 m <sup>2</sup>
Studio	18,10 m <sup>2</sup>
Bad	5,40 m <sup>2</sup>
Diele	2,30 m <sup>2</sup>
WFL / Seebalkon	1,90 m <sup>2</sup> / 3,80 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche DG** 37,80 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche DG** 45,40 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche**  
**Haus Ahorn & Fichte** 142,21 m<sup>2</sup>  
**zzgl. Nutzfläche UG** 46,68 m<sup>2</sup>



See



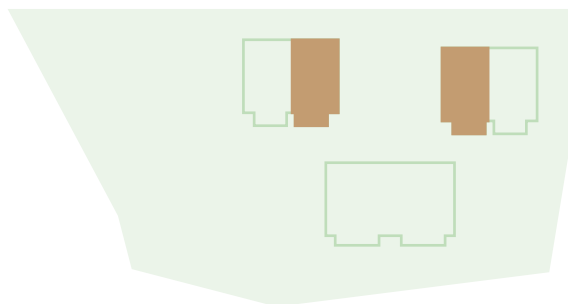
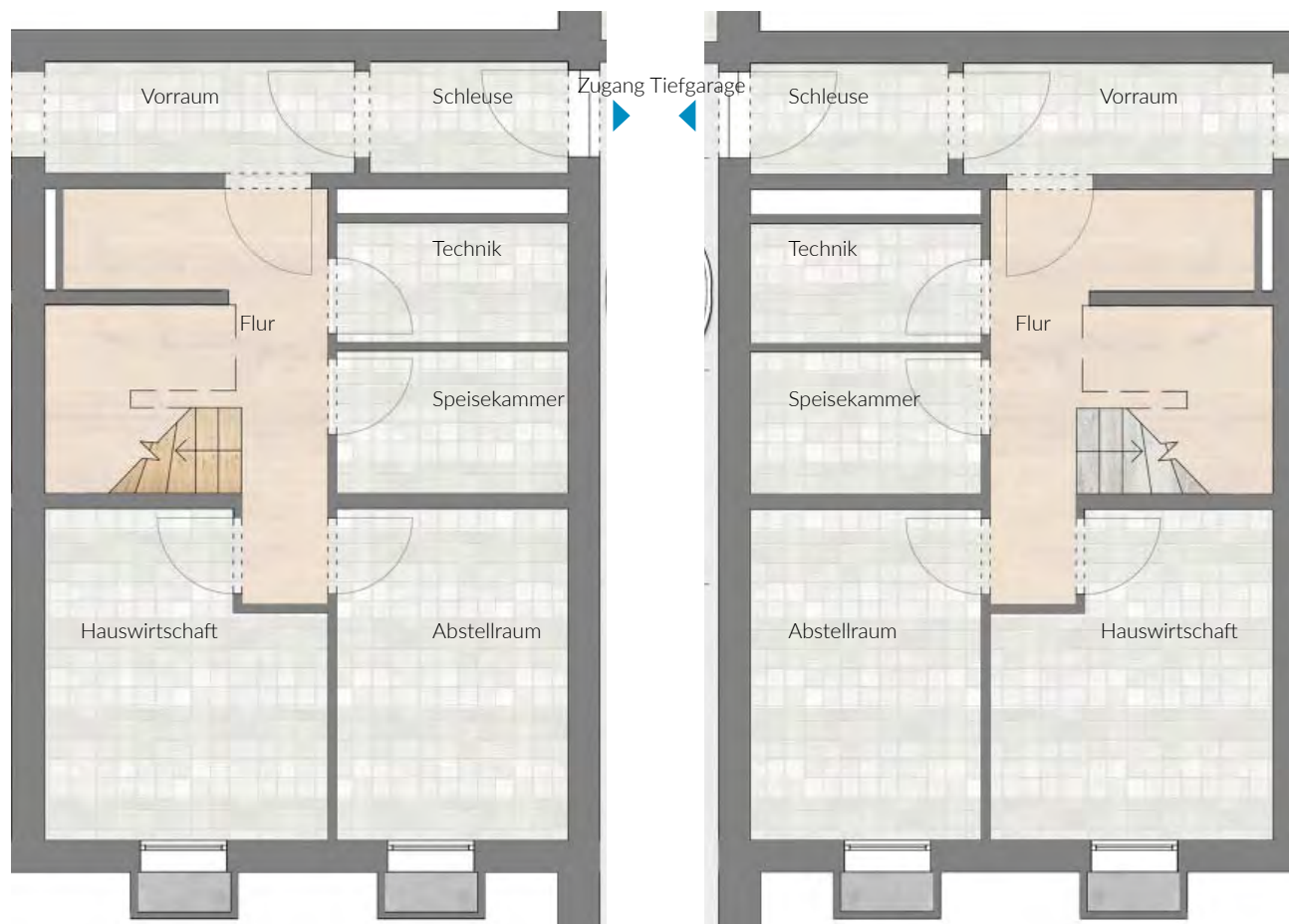


## Haus Birke & Haus Erle Untergeschoss

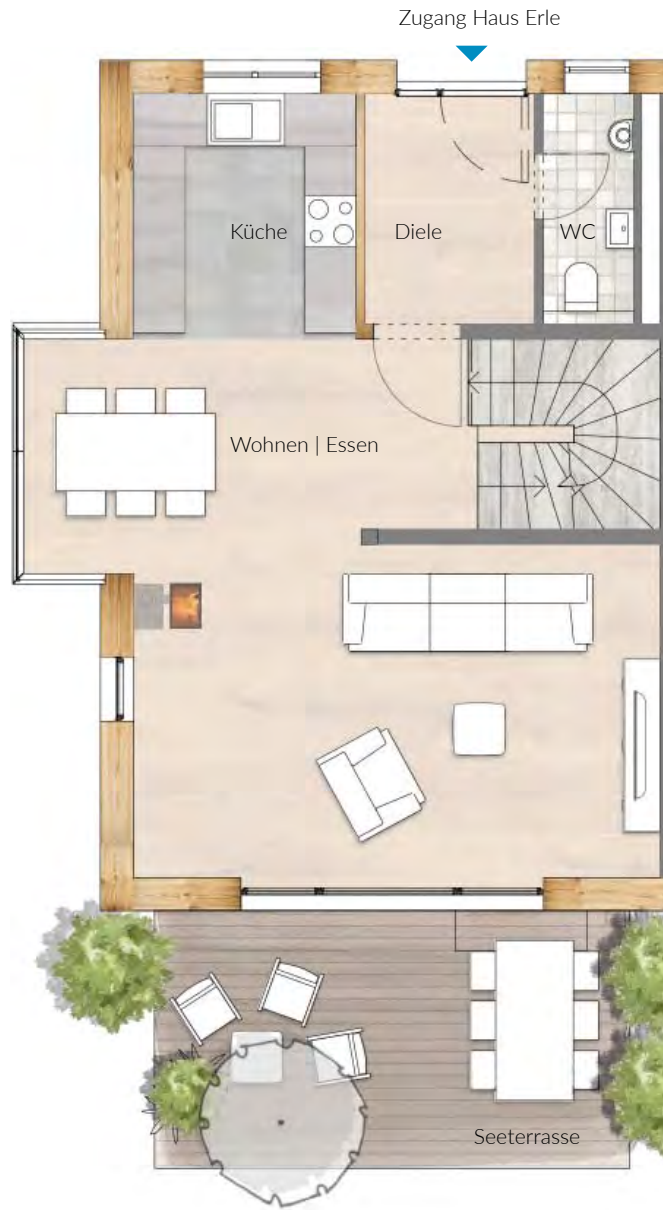
Flur	11,37 m <sup>2</sup>
Speisekammer	3,56 m <sup>2</sup>
Technik	4,57 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	14,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	12,94 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche UG** 46,86 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche**  
**Haus Birke & Erle** 146,74 m<sup>2</sup>



See

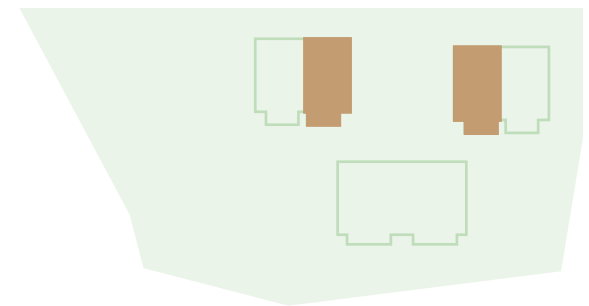


## Haus Birke & Haus Erle Erdgeschoss

Wohnen / Essen	34,16 m <sup>2</sup>
Diele	5,08 m <sup>2</sup>
WC	2,74 m <sup>2</sup>
Küche	7,11 m <sup>2</sup>
WFL / Seeterrasse	4,20 m <sup>2</sup> / 16,80 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche EG</b>	<b>53,29 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche EG</b>	<b>65,89 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche</b>	
<b>Haus Birke &amp; Erle</b>	<b>146,74 m<sup>2</sup></b>
<b>zzgl. Nutzfläche UG</b>	<b>46,86 m<sup>2</sup></b>



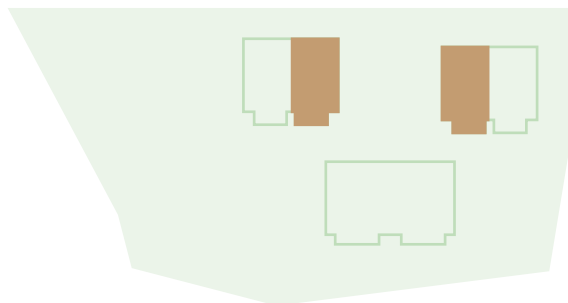
See

## Haus Birke & Haus Erle Obergeschoss

Schlafen	22,82 m <sup>2</sup>
Bad	7,87 m <sup>2</sup>
Diele	2,14 m <sup>2</sup>
Gast	13,82 m <sup>2</sup>
WFL / Balkon	1,20 m <sup>2</sup> / 2,40 m <sup>2</sup>
WFL / Seebalkon	4,50 m <sup>2</sup> / 9,00 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 1.OG** 52,35 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche 1.OG** 58,05 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche**  
**Haus Birke & Erle** 146,74 m<sup>2</sup>  
**zzgl. Nutzfläche UG** 46,86 m<sup>2</sup>



See



2m Linie

2m Linie



2m Linie

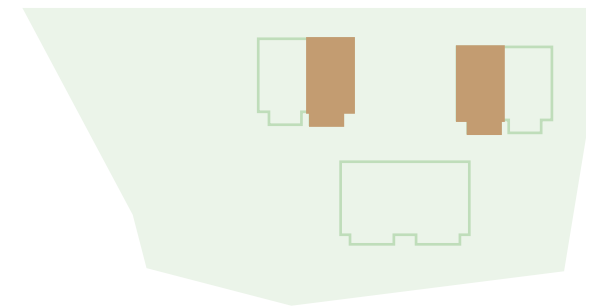
2m Linie

## Haus Birke & Haus Erle Dachgeschoss

Studio	33,80 m <sup>2</sup>
Bad	5,40 m <sup>2</sup>
WFL / Seebalkon	1,90 m <sup>2</sup> / 3,80 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche DG</b>	<b>41,10 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche DG</b>	<b>46,60 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche</b>	
<b>Haus Birke &amp; Erle</b>	<b>146,74 m<sup>2</sup></b>
<b>zzgl. Nutzfläche UG</b>	<b>46,86 m<sup>2</sup></b>



See



Wohnbeispiel Erdgeschoss Haus Douglasie





## Ihre Vorteile auf einen Blick.

Großes Grundstück - Gesamtareal 3.360 m<sup>2</sup>

Direkter Seeblick

Wertvoller Baumbestand

Niedertemperatur-Fußboden-Heizsystem,  
hochwertige Elektroausstattung

Holzfenster mit Dreifachverglasung und hohen  
Schallschutzwerten, Holzfensterbretter und -fensterlaibungen

Elektrisch steuerbarer Sonnenschutz

Massivholzparkett

Geräumige helle Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Häusern  
und vorbereiteten Elektroanschlüssen

Badkeramik und Armaturen von namhaften Markenherstellern

### Vorteile durch Holz100-Bauweise

Leimfreie atmende Außenwände aus Holz100\*

Hervorragendes Raumklima durch ausgewählte Innenwände aus Holz100

Beste Basis für einen tiefen, gesunden Schlaf\*

Natürliches Temperaturmanagement durch die temperaturträge Masse der  
patentierten System Thoma Holz100-Elemente\*

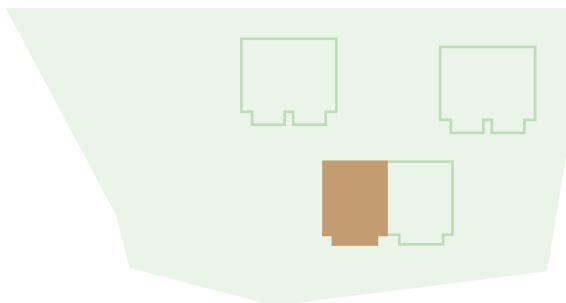
\*Quelle: [www.thoma.at](http://www.thoma.at)

## Haus Cedar Untergeschoss

Fitness	17,20 m <sup>2</sup>
Flur	6,08 m <sup>2</sup>
Schleuse	2,02 m <sup>2</sup>
Bad	3,22 m <sup>2</sup>
Technik	5,75 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	8,58 m <sup>2</sup>
Speisekammer	5,33 m <sup>2</sup>
Abstellraum	17,16 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche UG** 65,34 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche  
Haus Cedar** 204,66 m<sup>2</sup>



See

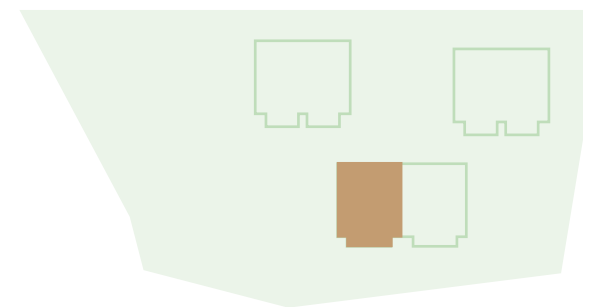


## Haus Cedar Erdgeschoss

Kochen / Essen	31,81 m <sup>2</sup>
Gast EG	17,42 m <sup>2</sup>
Wohndiele	17,27 m <sup>2</sup>
Gäste Bad	5,21 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,37 m <sup>2</sup>
WFL / Seeterrasse	4,50 m <sup>2</sup> / 18,00 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche EG</b>	<b>79,58 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche EG</b>	<b>93,08 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche Haus Cedar zzgl. Nutzfläche UG</b>	<b>204,66 m<sup>2</sup> 65,34 m<sup>2</sup></b>
--	---



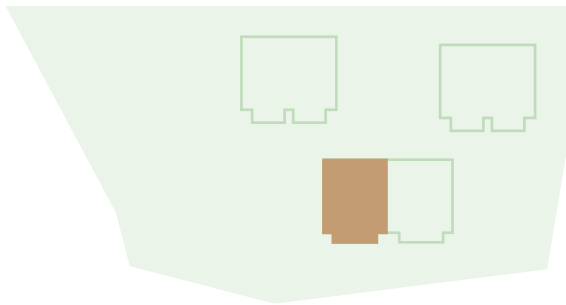
See

## Haus Cedar Obergeschoss

Wohnen	31,93 m <sup>2</sup>
Schlafen / Ankleide	22,18 m <sup>2</sup>
Bad	11,53 m <sup>2</sup>
Diele	2,94 m <sup>2</sup>
WFL / Balkon	1,25 m <sup>2</sup> / 2,50 m <sup>2</sup>
WFL / Seebalkon	5,00 m <sup>2</sup> / 10,00 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 1.OG**                    **74,83 m<sup>2</sup>**  
**Nutzfläche 1.OG**                    **81,08 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche**  
**Haus Cedar**                            **204,66 m<sup>2</sup>**  
**zzgl. Nutzfläche UG**                    **65,34 m<sup>2</sup>**



See

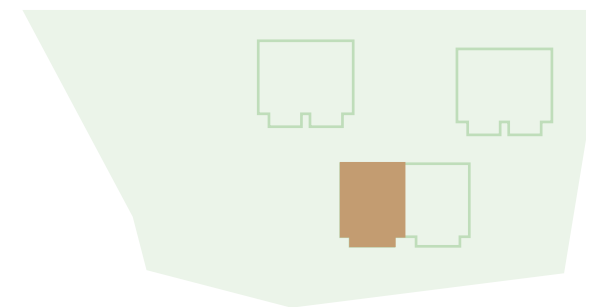


## Haus Cedar Dachgeschoss

Zimmer 1	23,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,70 m <sup>2</sup>
Bad	9,70 m <sup>2</sup>
Diele	2,53 m <sup>2</sup>
WFL / Seebalkon	1,95 m <sup>2</sup> / 3,90 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche DG</b>	<b>50,25 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche DG</b>	<b>63,20 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche Haus Cedar zzgl. Nutzfläche UG</b>	<b>204,66 m<sup>2</sup> 65,34 m<sup>2</sup></b>
--	---



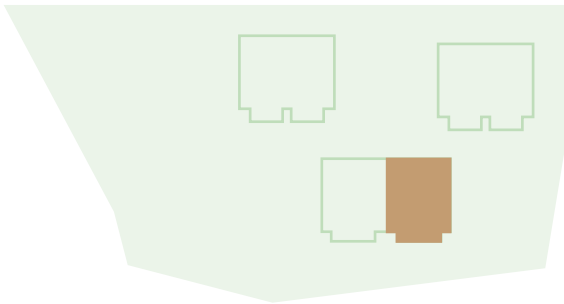
See

## Haus Douglasie Untergeschoss

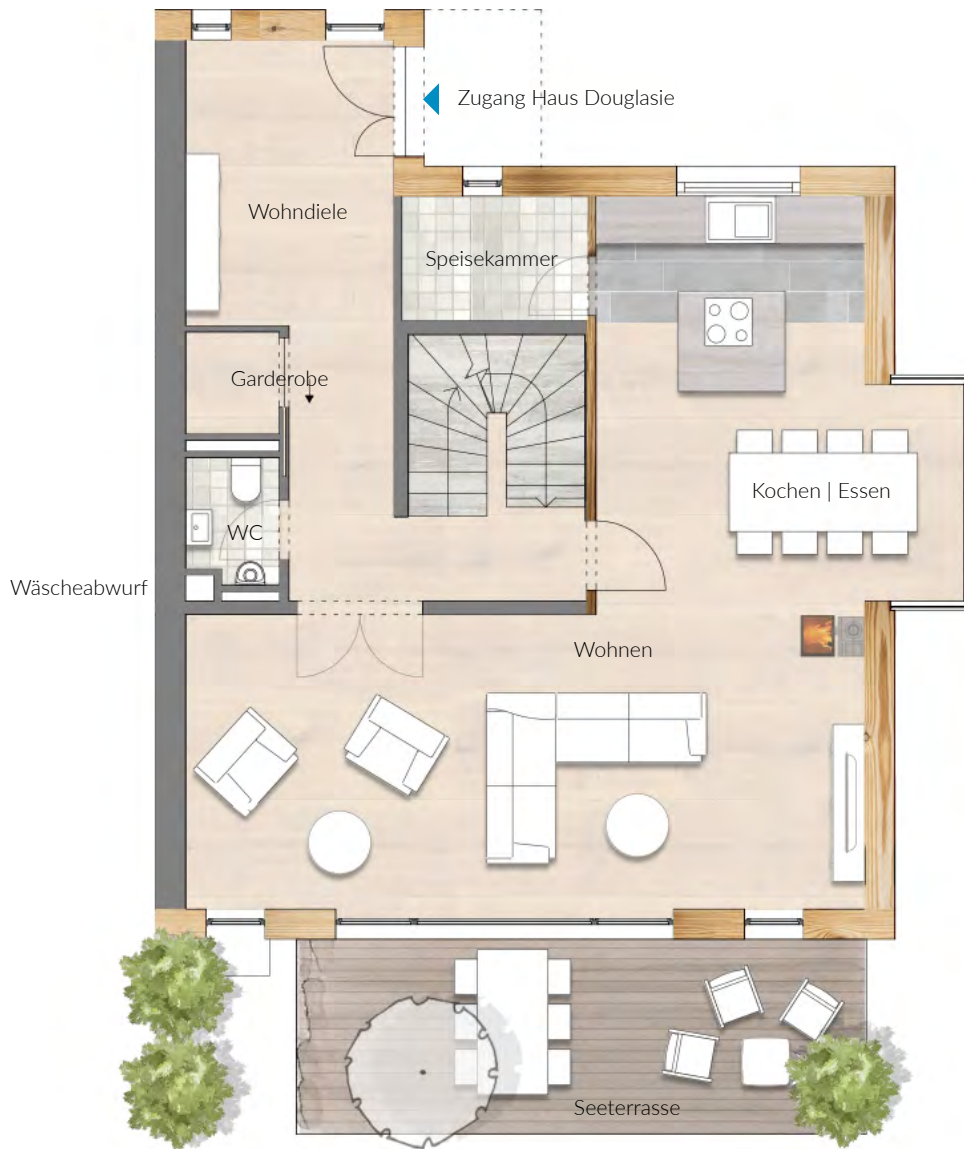
Technik	5,75 m <sup>2</sup>
Flur	6,08 m <sup>2</sup>
Schleuse	2,02 m <sup>2</sup>
Fitness	17,20 m <sup>2</sup>
Bad	3,22 m <sup>2</sup>
Abstellraum	17,16 m <sup>2</sup>
Speisekammer	5,33 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	8,58 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche UG** 65,34 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche  
Haus Douglasie** 205,14 m<sup>2</sup>



See

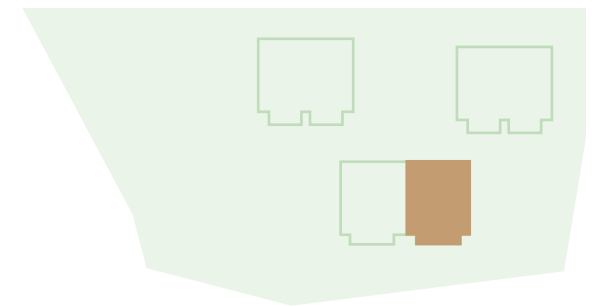


## Haus Douglasie Erdgeschoss

Wohndiele	16,82 m <sup>2</sup>
WC	1,79 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,51 m <sup>2</sup>
Wohnen	31,56 m <sup>2</sup>
Speisekammer	3,64 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen	20,18 m <sup>2</sup>
WFL / Seeterrasse	4,50 m <sup>2</sup> / 18,00 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche EG</b>	<b>80,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche EG</b>	<b>93,50 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche Haus Douglasie zzgl. Nutzfläche UG</b>	<b>205,14 m<sup>2</sup> 65,34 m<sup>2</sup></b>
--	---



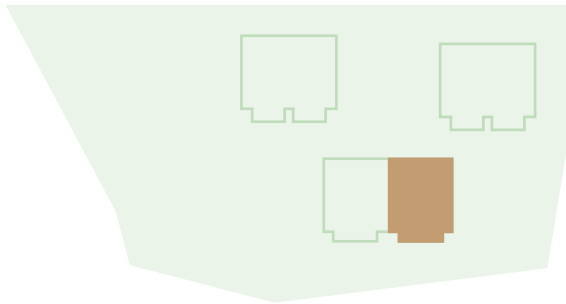
See

## Haus Douglasie Obergeschoss

Bad	11,42 m <sup>2</sup>
Kind 1	16,74 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,46 m <sup>2</sup>
Schlafen / Ankleide	22,31 m <sup>2</sup>
Diele	2,94 m <sup>2</sup>
WFL / Balkon	1,25 m <sup>2</sup> / 2,50 m <sup>2</sup>
WFL / Seebalkon	5,00 m <sup>2</sup> / 10,00 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 1.OG** 74,12 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche 1.OG** 80,37 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche**  
**Haus Douglasie** 205,14 m<sup>2</sup>  
**zzgl. Nutzfläche UG** 65,34 m<sup>2</sup>



See



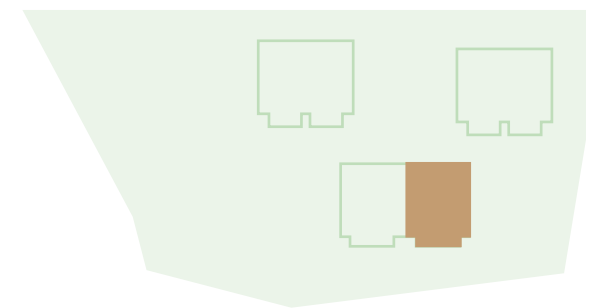


## Haus Douglasie Dachgeschoss

Studio / Kaminzimmer	40,17 m <sup>2</sup>
Bad	8,90 m <sup>2</sup>
WFL / Seebalkon	1,95 m <sup>2</sup> / 3,90 m <sup>2</sup>

<b>Wohnfläche DG</b>	<b>51,02 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche DG</b>	<b>65,20 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche</b>	<b>205,14 m<sup>2</sup></b>
<b>Haus Douglasie</b>	<b>205,14 m<sup>2</sup></b>
<b>zzgl. Nutzfläche UG</b>	<b>65,34 m<sup>2</sup></b>



See





---

## Referenzen.

Die Holzpalais Starnberger See GmbH ist eine Projektgesellschaft der EURA Grundbesitz und Bauträger GmbH.

Die EURA wurde 1996 gegründet und hat in ihrer 22-jährigen Firmengeschichte über 50 Projekte realisiert.

Bisher auf die Sanierung von Denkmalobjekten spezialisiert, haben bereits mehr als 500 Kunden mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von über 80 Millionen Euro ihren Wunsch nach „Leben in exklusiven Immobilien“ sowie einer werthaltigen Kapitalanlage realisiert.

Im Frühjahr 2017 hat die EURA das „Holz Palais“ in Dresden in exklusiver Vollholzhybridbauweise aus Holz100 Wänden der Firma Thoma an die Eigentümer übergeben.

Diese Mehrfamilienhäuser sind eine der ersten mehrgeschossigen Wohnhäuser mit innen sichtbaren Massivholzaußenwänden in ganz Sachsen.

Das Projekt umfasst insgesamt 36 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten.





---

## Impressum

Die Angaben im Exposé wurden sorgfältig geprüft, jedoch wird für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Das Exposé stellt kein Angebot dar. Maßgeblich sind die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Immobilie abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag. Es liegt beim Erwerber, vor Abschluss des Kaufvertrages zu prüfen, ob die Wohneinheiten seinen Wünschen und dem von ihm mit dem Erwerb verfolgten Zweck gerecht werden. Alle bildlichen Darstellungen sind künstlerische Illustrationen und können im Maßstab variieren. Abweichungen in der Ausführung sind möglich. Die angegebenen Flächen beziehen sich auf Rohbaumaße.

Bildnachweise: Matthias Haker, EURA Grundbesitz und Baurträger GmbH, Thoma Holz, gwt Starnberg GmbH

Grafik/Visualisierung: [www.4dhome.de](http://www.4dhome.de)

Herausgeber: Holzpalais Starnberger See GmbH

Stand: 11.04.2018

---

## Baurträger

Holzpalais Starnberger See GmbH

Otto-Beck-Str. 10

68165 Mannheim

Telefon: (0621) 41 891 46

Web: [www.holz-palais.de](http://www.holz-palais.de)

