

Caroline

WOHNEN IN GROSSKARO



STILVOLL UND ZUKUNFTS- GERECHT – DAS *Caroline* IN GROSSKAROLINENFELD

Willkommen in Großkarolinenfeld bei Rosenheim.

Auf einem ruhigen und doch zentral gelegenen Grundstück in Großkarolinenfeld bei Rosenheim erstellt die ROSENHEIMER HAUSBAU ein stilvolles und zukunftsgerechtes Mehrfamilienhaus, das CAROLINE. Unser moderner Neubau mit geschmackvollen regionalen Stilelementen und großen Außenflächen umfasst neun hochwertige 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sowie eine große Tiefgarage mit 14 Einzelstellplätzen und 7 Außenstellplätzen.

Das CAROLINE wird ab dem Erdgeschoss in Massivbauweise mit einem Mauerziegel mit mineralischer Füllung und hochwertiger Wärmedämmung errichtet. Damit erreichen wir den Effizienzhausstandard KfW-40 QNG, eine nachhaltige und ökologische Bauweise sowie eine energieeffiziente Gebäudehülle mit sehr guten Schall- und Brandschutzwerten.

Neben dem hohen Werterhalt ergeben sich für Sie aber noch weitere Vorteile bei dieser energieeffizienten Bauweise: Für den *„Klimafreundlichen Neubau von Wohngebäuden“* gibt es bei Selbstnutzung sowie Vermietung günstige Förderkredite. Sie haben die Möglichkeit, die Förderprogramme 297 oder 298 *„Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“* in Anspruch zu nehmen. Bei Vermietung gibt es zusätzlich Sonderabschreibungen bei Effizienzhausstandard 40 QNG (§ 7b Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EStG): Die Sonderabschreibung in Höhe von jährlich fünf Prozent für ein Gebäude, das den Effizienzhausstandard 40 (EH40) plus Nachhaltigkeitssiegel QNG erreicht, kann über einen Gesamtzeitraum von vier Jahren zusätzlich in Anspruch genommen werden. Außerdem kann die Kombination mit der degressiven AfA (§ 7 Absatz 5a EStG) für neue Wohngebäude genutzt werden.

Als Familienunternehmen stehen wir im Landkreis Rosenheim seit 25 Jahren für hochwertige und zukunftsgerechte Wohnbauprojekte. Die Projektentwicklung und der Bau obliegt der ROHA GmbH & Co.KG. Die Beratung und den Verkauf übernimmt unser Tochterunternehmen, die IMMOENTEC GmbH.

Sprechen Sie mit uns. Gerne zeigen wir Ihnen unser Bauvorhaben vor Ort.



Daniel Stix
Prokurist ROHA GmbH & Co.KG



Helmut Stix
Geschäftsführer IMMOENTEC GmbH

UNSER PROJEKT AUF EINEN BLICK

WOHLFÜHLWOHNUNGEN IN GROSSKARO



- » Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Eigentumswohnungen.
Die Einheiten verfügen über 2 bis 3 Zimmer und ca. 51 bis 95 m² Wohnfläche.
- » Effizienzhausstandard 40 QNG / nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise
mit sehr guter Ökobilanz
- » Zukunftsgerechte Architektenplanung mit hohem Anspruch an die Wohnqualität

- » Barrierefreier Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- » Hochwertige Ausstattung der Wohnräume und Bäder
- » Eigenes Kellerabteil pro Einheit
- » Baubeginn: Herbst 2024
- » Schlüsselfertige Übergabe: voraussichtlich Ende 2025

WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK



WHG	ETAGE	ZIMMER	ca. WFL*	BALK./TERR**	GARTEN
01	EG	3	95,64 m ²	12,00 m ²	ca. 110 m ²
02	EG	2	72,98 m ²	12,00 m ²	ca. 95 m ²
03	EG	3	92,60 m ²	12,00 m ²	ca. 230 m ²
04	OG	3	93,64 m ²	8,00 m ²	
05	OG	2	70,98 m ²	8,00 m ²	
06	OG	3	90,60 m ²	8,00 m ²	
07	DG	2	70,86 m ²	8,00 m ²	
08	DG	2	51,25 m ²	8,00 m ²	
09	DG	2	73,67 m ²	8,00 m ²	

* ca. Wohnfläche inkl. Balkon
(50% angerechnet)

** ca. Balkonfläche absolut

Es stehen 14 TG-Einzelstell-
plätze zum Verkauf.

ZUKUNFTSGERECHT UND NACHHALTIG: Die Wohnungen werden über eine Zentralheizung mit Fußbodenheizung durch Wohnungsverteiler mit Einzelraumregelung beheizt. Die Heizwassererwärmung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Pufferspeicher und intelligenter Regelung der neuesten Generation. Wärmequelle ist die Außenluft. Die Brauchwassererwärmung erfolgt über das Zentralsystem mit hygienischer Warmwasserbereitung. Zudem ist eine Enthärtungsanlage für das Gesamtwasser vorgesehen. Durch die nachhaltige Massivbauweise erreichen wir eine energieeffiziente Gebäudehülle mit sehr guter Ökobilanz.

DIE GARTEN- UND ETAGENWOHNUNGEN

GROSSZÜGIG UND MODERN WOHNEN

Die drei Erdgeschoss- und Obergeschosswohnungen sind modern und großzügig geschnitten. Die Wohnräume sind geprägt von bodentiefen Fenstern und stilvollem Parkettboden. Herzstück ist jeweils der Wohn-Essbereich mit offener Küche. Während die Erdgeschosswohnungen über große Terrassen verfügen, die in Privatgärten übergehen, haben die Obergeschosswohnungen 8 m² große Balkone mit schönem Ausblick ins Grün. Die Balkone und Terrassen sind perfekt nach Westen ausgerichtet, so dass Sie bei schönem Wetter die Abendsonne genießen können.



DIE DACHGESCHOSS- WOHNUNGEN

HOHE DECKEN UND GEMÜTLICHE
DACHSCHRÄGEN

Wie in den unteren Etagen verfügt das Dachgeschoss über drei Einheiten. Der Charme der Dachgeschosswohnungen liegt in den Dachschrägen und Raumhöhen im First von bis zu 3 Metern. Alle drei Wohnungen sind ebenfalls großzügig geschnitten mit großem Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Auf den großen Westbalkonen haben Sie einen herrlichen Blick auf die Alpenkulisse.

Durch die barrierefreie Ausführung eignen sich die Wohnungen gleichermaßen für junge und ältere Singles, Paare oder Familien mit einem Kind.



KLEINE WELLNESS- OASE INKLUSIVE

STILVOLLE WOHLFÜHLBÄDER

Auf die Bäder in unseren Bauprojekten legen wir grundsätzlich sehr großen Wert. Und so sind auch im Caroline die Badezimmer echte kleine Wellness-oasen. Sie verfügen allesamt über Badewanne und bodengleiche Dusche mit modernen Armaturen. Die Sanitärgegenstände sind hochwertig und von deutschen Markenherstellern, die Fliesen großformatig und edel. Selbstverständlich können Sie Ihre eigenen Wünsche mit einbringen.

Für den Käufer wird eine Musterausstellung bei den jeweiligen Fachbetrieben eingerichtet.

Caroline

LEBENSQUALITÄT PUR IN OBERBAYERN

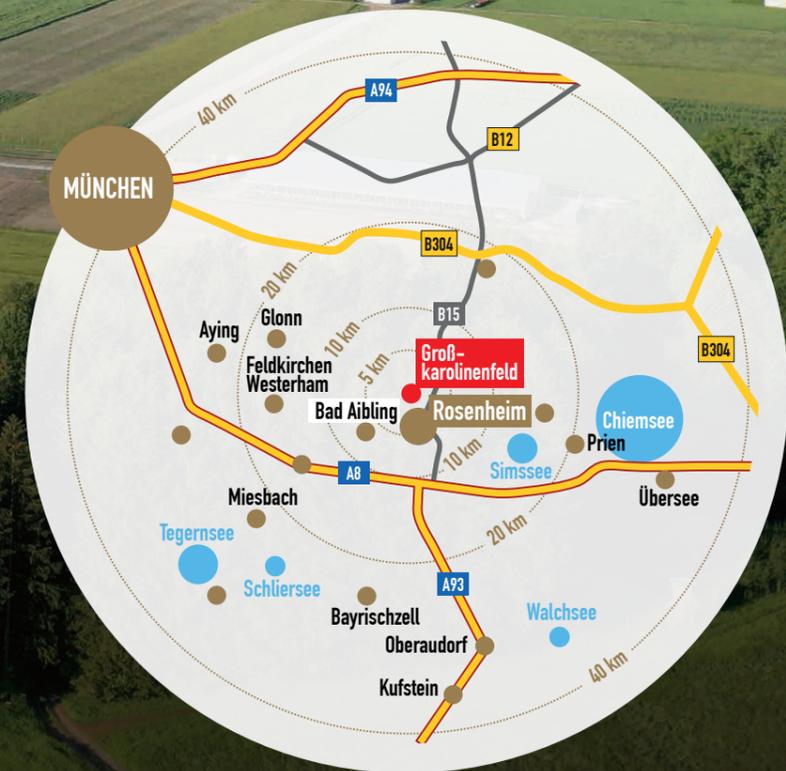
BERGE, SEEN UND ROSENHEIM:
DIREKT VOR DER HAUSTÜRE

Großkarolinenfeld mit seinen etwa 7.500 Einwohnern liegt im schönsten, südlichen Oberbayern, nur ca. 6 Kilometer von der Rosenheimer Innenstadt entfernt. In „Großkaro“ lässt es sich leben, für jung und alt, Familie und Single. Supermärkte, Grundschule, Kita und Kindergarten sind schnell fußläufig erreichbar. Gepflegte Gasthäuser mit schönen Biergärten und Restaurants laden zum Genießen ein. Der örtliche Sportverein verfügt u.a. über Tennis-, Eishockey-, Fitness- und Basketball-Abteilungen. Das Freizeitangebot für Naturfreunde ist schier endlos, mit traumhaften Radl- und Wanderwegen, Seen und der atemberaubende Bergwelt.

Ortskern
Großkarolinenfeld

Rosenheim

Caroline



AUCH FÜR PENDLER DER PERFEKTE ORT

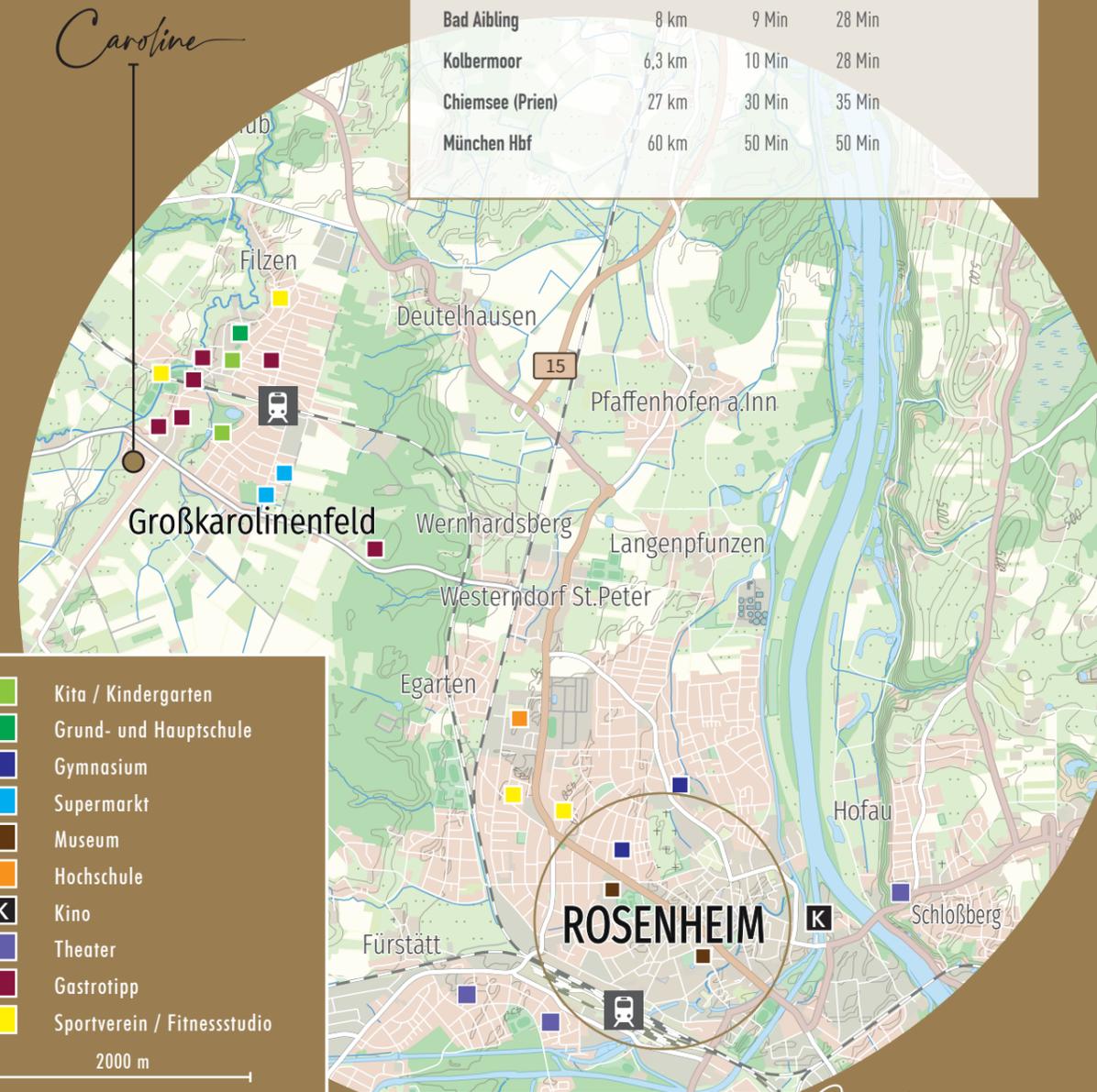
OB ROSENHEIM ODER MÜNCHEN -
GROSSKARO IST PERFEKT ANGESCHLOSSEN

Die öffentliche Verkehrsanbindung von Großkarolinenfeld ist sehr gut. Der Bahnhof liegt an der Strecke München-Rosenheim-Salzburg und ist vom CAROLINE aus in wenigen Gehminuten erreichbar. In die Rosenheimer Innenstadt mit vielfältigen Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen gelangt man per Bahn in nur 10 Minuten. Hier befinden sich zudem renommierte Krankenhäuser, Gymnasien und eine große Auswahl an Restaurants, Biergärten und Bars.

Aber auch für Pendler nach München ist Großkarolinenfeld ein idealer Wohnstandort: Mit dem Zug (BOB) sind Sie in 50 Minuten am Münchener Hauptbahnhof. Mit dem PKW geht es genauso schnell: Nur 1,5 km entfernt befindet sich der neue Anschluss an die Westtangente am Öllerschlößl, die direkt zur Autobahnanbindung Rosenheim-West führt.



Rosenheim	6 km	10 Min
Bad Aibling	8 km	9 Min
Kolbermoor	6,3 km	10 Min
Chiemsee (Prien)	27 km	30 Min
München Hbf	60 km	50 Min



Mit dem Meridian in nur 8 Minuten nach Rosenheim
und in 49 Minuten nach München



Die Karolinenkirche von 1822
im Ortskern



Natur pur vor der Haustüre -
wohnen, wo andere Urlaub machen



Der Alte Wirt in Großkarolinenfeld -
eine von vielen Einkuhmöglichkeiten

IHR BAUTRÄGER

ÜBER 25 JAHRE ERFAHRUNG IN DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Die ROHA GmbH & Co.KG als Bauträger sowie die IMMOENTEC GmbH sind Familienunternehmen, geführt von Helmut Stix und Sohn Daniel Stix. Der Name Stix steht im Landkreis Rosenheim seit über 25 Jahren für hochwertige, solide und zukunftsgerechte Wohnbauprojekte. Die Projektentwicklung und der Bau obliegen der ROHA GmbH & Co.KG. Die IMMOENTEC GmbH übernimmt den Generalbau, die Beratung und den Verkauf.

Unten sehen Sie eine Auswahl realisierter Projekte der Gesellschafter/Geschäftsführer.

Sie möchten mehr über uns erfahren oder Sie planen ein Grundstück zu verkaufen?

Sprechen Sie einfach mit uns.



MEHRFAMILIENHAUS
KOLBERMOOR, 2011-2012



MEHRFAMILIENHAUS
ROSENHEIM, 2005-2006



CAPITOL TERRASSEN
ROSENHEIM, 2014-2015



PRINZREGENTENPARK I MEHRFAMILIENHÄUSER
ROSENHEIM, 2007-2008



MEHRFAMILIENHÄUSER
ROSENHEIM, 2003-2004



TOSKANAHÄUSER
ROSENHEIM, 2002-2003



KASTANIENHOF I MEHRFAMILIENHÄUSER
ROSENHEIM, 2005-2006



K13 I MEHRFAMILIENHAUS
WASSERBURG, (2013-2014)

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt dieses Prospekts entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung (Juni 2023). Änderungen in der Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Die Darstellungen der Objektansicht und der Innenräume in dieser Broschüre sind nicht bindend und geben die Gestaltung des Illustrators wieder. Gleiches gilt für die verwendeten Fotos, die nur beispielhaft sind. Abgebildete Möbel und Einrichtungsdetails sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts wird keine Haftung übernommen.

PROJEKTENTWICKLUNG & REALISIERUNG

ROHA GmbH & Co.KG
Wendelsteinstr. 4
83109 Großkarolinenfeld

IMPRESSUM

Gestaltung und Fotos: CONNECTING.ART, München
3D Visualisierung: VIS.ART, München

STAND

15.06.2024

environment

EIN BAUPROJEKT DER

RO|HA
ROSENHEIMER HAUSBAU

ROHA GmbH & Co.KG
Wendelsteinstr. 4
83109 Großkarolinenfeld

T: +49 (0)8031.80794 75
F: +49 (0)8031.80794 77
info@roha-hausbau.de

BERATUNG & VERKAUF

IMMO  **ENTEC**

IMMOENTEC GmbH
Wendelsteinstr. 4
83109 Großkarolinenfeld

T: +49 (0)8031.80794 70
F: +49 (0)8031.80794 77
info@immoentec.com
www.immoentec.com