



# Prinz Regenten Quartier

2|4|6

BOGENHAUSEN



## NACHHALTIGES WOHNEN, MITTEN IN MÜNCHEN



## ZWISCHEN KULTUR UND NATUR: IHR ZUHAUSE IN DER WAGENBAUERSTRASSE

Das Prinzregenten Quartier 2|4|6 vereint urbanes Lebensgefühl mit exklusiver Wohnqualität. In einer der begehrtesten Lagen Münchens entsteht ein Zuhause, das moderne Architektur mit hochwertiger Ausstattung kombiniert und ein inspirierendes Wohnkonzept für anspruchsvolle Eigennutzer und Kapitalanleger bietet.

Das Ensemble besteht aus drei eigenständigen Häusern mit separaten Eingängen. Neben der umfassenden Kernsanierung der bestehenden Gebäudeteile wurde die Westfassade neu gestaltet und nach vorne erweitert. So entstanden großzügigere Grundrisse und zusätzlicher Wohnraum.

Die nach Westen ausgerichteten Balkone und Dachterrassen laden zum Verweilen ein und schenken Abendsonne sowie stimmungsvolle Sonnenuntergänge. Besonders in den oberen Etagen eröffnen die Balkone im 7. Obergeschoss und die Dachterrassen im 8. Obergeschoss einen atemberaubenden Blick über die Dächer Münchens. Auf diese Weise verbindet das Quartier Bestandsarchitektur und Neubau zu einem Wohnkonzept, das modernen Komfort auf höchstem Niveau bietet.

Mit insgesamt 78 Wohneinheiten bietet das Projekt eine einmalige Gelegenheit für stilvolles und nachhaltiges Wohnen in Bogenhausen.

# INHALT

LIFESTYLE	7
ARCHITEKTUR	15
INTERIEUR	19
GRUNDRIFFE	34
KONTAKT & IMPRESSUM	46





## LIFESTYLE

In Bogenhausen trifft eine erstklassige Infrastruktur auf eine besondere Wohnqualität. Hier, auf der rechten Seite der Isar, genießen Anwohner die perfekte Mischung aus urbanem Komfort, grünen Rückzugsorten und einem hochwertigen kulturellen Angebot. Das Viertel bietet eine unvergleichliche Lebensqualität, geprägt von modernen Gebäuden, charmanten Plätzen und einer lebendigen Gastronomie- und Kunstszenen.

><

# BOGENHAUSEN – MÜNCHEN VON SEINER SCHÖNSTEN SEITE

Bogenhausen steht für eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Die Mischung aus erstklassiger Infrastruktur, gehobener Wohnqualität und historischem Charme macht diesen Stadtteil einzigartig. Perfekt für alle, die es urban und doch mondän lieben.



Englischer Garten



Prinzregententheater

## NATUR & ERHOLUNG – ENGLISCHER GARTEN & ISARUFER

Weitläufige Grünflächen, schattige Wege und idyllische Ufer – der Englische Garten ist eine der schönsten Naherholungszonen der Stadt und bietet perfekte Bedingungen für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden am Wasser.

## KULTUR & UNTERHALTUNG – PRINZREGENTENTHEATER

Ein architektonisches Juwel, das seit über einem Jahrhundert die Münchner Kulturlandschaft prägt. Von Oper und Konzerten bis hin zu modernen Bühnenstücken – hier erlebt man hochkarätige Veranstaltungen in stilvollem Ambiente.

## GENUSS & LEBENSART – MARKT AM WIENER PLATZ

Ein charmantes Stück Alt-München, das mit regionalen Spezialitäten, frischem Obst und Gemüse sowie einer geselligen Atmosphäre lockt. Ideal für Genießer, die Wert auf hochwertige Produkte und das besondere Einkaufserlebnis legen.

# INFRASTRUKTUR UND UMGEBUNG

## INFRASTRUKTUR

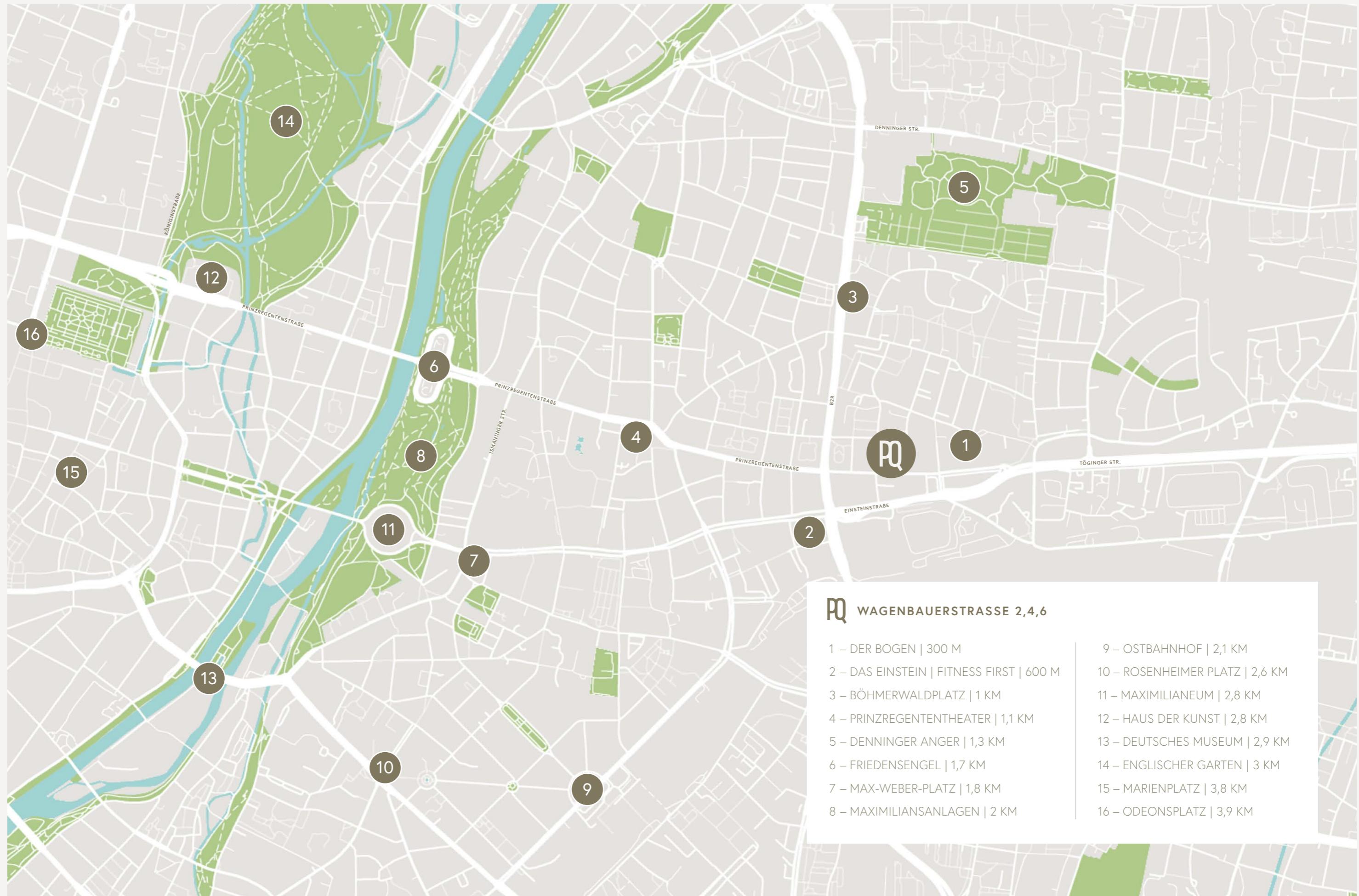
Durch die hervorragende Verkehrsanbindung rund um das PRINZ QUARTIER sind zentrale Ziele in München schnell und bequem erreichbar. Die nahegelegene A94 verbindet direkt mit der Messe München sowie der Ringautobahn A99. U-Bahn (U4/U5), S-Bahn (S4) und die Tramlinie 19 liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten beste Mobilität in alle Richtungen.

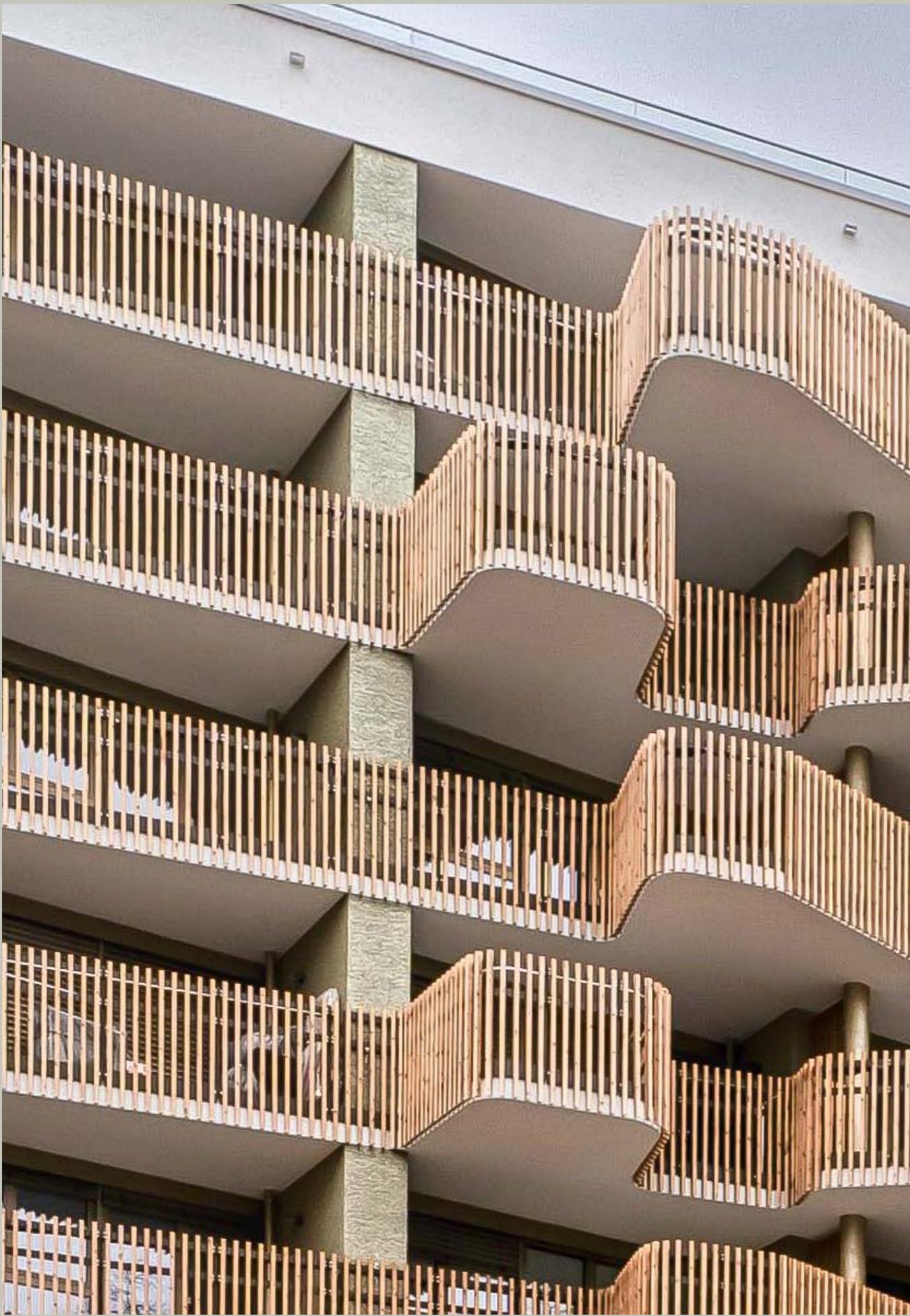
## UMGEBUNG

Das PRINZ QUARTIER liegt im Herzen von Bogenhausen – einem der gefragtesten Stadtteile Münchens. Nur 300 Meter entfernt befindet sich DER BOGEN in der Prinzregentenstraße 159 – ein modernes Quartierszentrum mit EDEKA, Gastronomie (Kulinarium), öffentlicher Kantine, Fitnessstudio (Elbgym), BeautySalon, DHL-Paketstation (im Aufbau) sowie 60 öffentlichen E-Ladestationen.

Auch das kulturelle und grüne Umfeld überzeugt: Denninger Anger, Prinzregententheater, Englischer Garten und Maximiliansanlagen sind schnell erreichbar – ebenso wie der Friedensengel, das Haus der Kunst oder das Maximilianeum.







14

# ARCHITEKTUR

Ein Gebäude mit Charakter: Die umfassende Sanierung des Prinzregenten Quartier 2|4|6 setzt auf klare Linien, hochwertige Materialien und moderne Akzente – für zeitgemäßes Wohnen mit Stil.

><

15

# ARCHITEKTUR, DIE BEGEISTERT

Ein Designstatement mit Charakter

---

Die markante Architektur des Prinzregenten Quartier 2|4|6 verbindet stilvolle Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Im Zuge der Kernsanierung wurden hochwertige Materialien und zeitgemäße Technik integriert, um ein anspruchsvolles Wohnambiente zu schaffen. Großzügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine einladende Wohnatmosphäre. Im Prinzregenten Quartier 2|4|6 entstehen 78 hochwertig kernsanierte Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und Wohnflächen von ca. 49 m<sup>2</sup> bis 161 m<sup>2</sup>. Die offenen und flexiblen Raumkonzepte ermöglichen individuellen Wohnkomfort – von kompakten Apartments bis hin zu großzügigen Wohnungen mit Garten oder Dachterrasse.





# INTERIEUR

Jede Wohnung ist ein Statement für stilvolles Wohnen. Lichtdurchflutete Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung sorgen für ein besonderes Wohngefühl.

><



“Zuhause” ist mehr als ein Ort – es ist ein Gefühl. Genau dieser Gedanke stand im Mittelpunkt der Konzeption des Prinzregenten Quartier 2|4|6. Und das spürt man in jedem Raum: Hier verschmelzen durchdachtes Design und hochwertige Materialien zu einem Wohnkonzept, das gleichermaßen stilvoll, modern und einladend ist.



# WOHNRAUM

## EIN WOHNKONZEPT, DAS ELEGANZ UND BEHAGLICHKEIT VEREINT

Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre. Eichenbodendielen verleihen den Wohnräumen Wärme und Natürlichkeit, während die hochwertigen Holz-Aluminium-Fenster für eine gelungene Verbindung aus Ästhetik und Energieeffizienz sorgen. Weiße Fußleisten runden das harmonische Gesamtbild ab.

Ob beim ersten Kaffee am Morgen oder beim gemeinsamen Kochen mit Freunden – die Küche ist ein zentraler Ort des täglichen Lebens. Im Prinzregenten Quartier 2|4|6 verbindet sie funktionales Design mit hochwertigen Materialien, um den Alltag komfortabel und stilvoll zu gestalten.

# SCHLAFRAUM

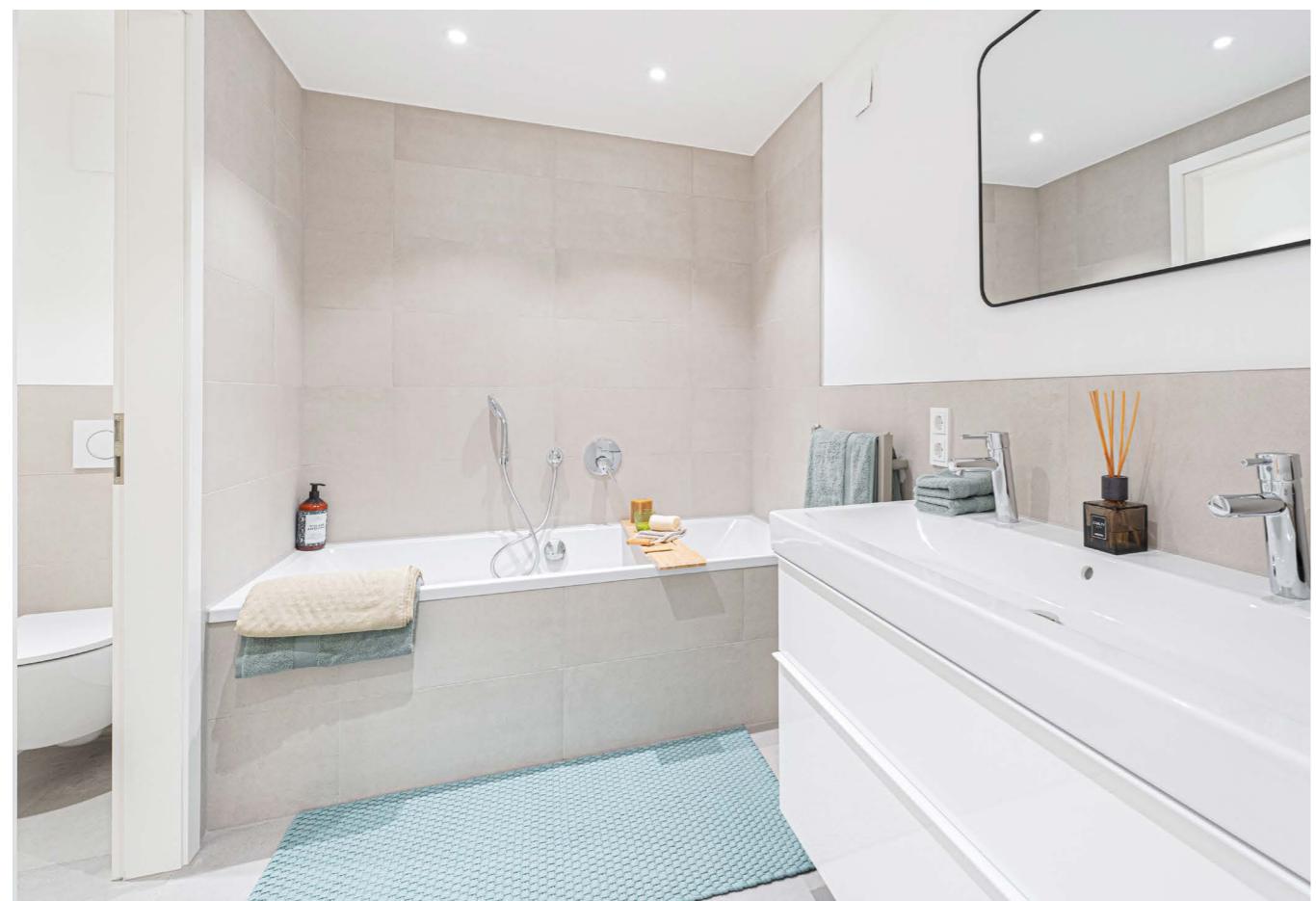




# BÄDER

Ein Raum, der jeden Tag beginnt und endet, sollte mehr sein als nur funktional – er sollte ein Ort zum Wohlfühlen sein. Deshalb sind die Bäder im Prinzregenten Quartier 2|4|6 darauf ausgelegt, sowohl funktionale Ansprüche als auch ästhetische Erwartungen zu erfüllen. Hochwertige Materialien, stilvolle Armaturen und eine durchdachte Gestaltung sorgen für eine angenehme Wohlfühl-atmosphäre.

Durch die klare Formensprache, edle Materialien und funktionale Details wird jedes Badezimmer zu einem Rückzugsort, der Komfort und Ästhetik vereint – Tag für Tag.



## AUSSTATTUNG & MATERIALIEN:

- Bodenfliesen: Großformatiges Feinsteinzeug (Marazzi oder gleichwertig) in sorgfältig abgestimmten, eleganten Naturtönen wie Sand, Grau oder Taupe.
- Wandfliesen: Feinsteinzeug (Marazzi oder gleichwertig), 30x60 cm, mit schmalen Fugen für eine moderne Optik.
- Sanitärobjecte: Waschbecken von Geberit/ Keramag, Villeroy & Boch oder gleichwertig.
- Dusche & Badewanne: Hochwertige Armaturen von Grohe oder gleichwertig, mit Dusch- oder Wannenset.
- WC: Villeroy & Boch Subway 2.0, spülrandlos für eine einfache Reinigung.
- Heizkörper: Zehnder Zeno oder gleichwertig, in modernem Concrete Grey.

><

# WOHNEN MIT WEITBLICK

Alle Einheiten des Prinzregenten Quartier 2|4|6 verfügen über großzügige Außenflächen, die den Wohnraum nach draußen erweitern und so luftige Rückzugsorte mit urbanem Flair schaffen. Balkone, Terrassen und Dachterrassen bieten Platz für entspannte Stunden im Freien und schaffen eine besondere Wohnqualität. Die Dachterrassen im 8. Obergeschoss eröffnen einen beeindruckenden Blick über München und sind mit langlebigem Feinsteinzeug in modernen Quarz-Farbtonen ausgestattet.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über private Gärten, die einen geschützten grünen Rückzugsort mitten in der Stadt bieten. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine stilvolle Aufkantung für Pflanzen sowie einen hochwertigen Sichtschutz aus Holz, der sich harmonisch ins architektonische Gesamtkonzept einfügt. Ein Zuhause, das Innen und Außen perfekt verbindet – für mehr Lebensqualität mitten in München.





# EFFIZIENT WOHNEN, NACHHALTIG PROFITIEREN

## BESONDERHEITEN

- Urbane Lage mit spektakulärem Blick über München
- Jede Wohnung mit eigenem Balkon oder Dachterrasse
- EG-Wohnungen mit Garten im Sondernutzungsrecht
- Offene oder separate Küchen – Sie haben die Wahl
- Dreifach verglaste Fenster für exzellenten Schallschutz & Energieeffizienz
- Tiefgarage mit 44 Stellplätzen
- Großer, absperrbarer Fahrradraum für maximale Sicherheit
- Mobilitätskonzept mit Carsharing-Plätzen

><

# GRUNDRIFFE

## EG

1. OG



Wohnung	5	4	3	2	1
Haus	WAG 06	WAG 04	WAG 04	WAG 02	WAG 02
Anzahl Zimmer	3 ZL.	5 ZL.	4 ZL.	3 ZL.	4 ZL.
Wohnfläche	99,72 m <sup>2</sup>	161,40 m <sup>2</sup>	138,04 m <sup>2</sup>	125,68 m <sup>2</sup>	141,43 m <sup>2</sup>



Wohnung	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6
Haus	WAG 06	WAG 06	WAG 06	WAG 04	WAG 04	WAG 04	WAG 02	WAG 02	WAG 02	WAG 02
Anzahl Zimmer	3 ZL.	1 ZL.	3 ZL.	3 ZL.	1 ZL.	3 ZL.	3 ZL.	1 ZL.	1 ZL.	3 ZL.
Wohnfläche	66,73 m <sup>2</sup>	45,83 m <sup>2</sup>	79,51 m <sup>2</sup>	87,35 m <sup>2</sup>	53,47 m <sup>2</sup>	87,87 m <sup>2</sup>	82,35 m <sup>2</sup>	54,53 m <sup>2</sup>	49,52 m <sup>2</sup>	87,48 m <sup>2</sup>

# GRUNDRIFFE

## 2. OG



## 3. OG



Wohnung	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16
Haus	WAG 06	WAG 06	WAG 06	WAG 04	WAG 04	WAG 02				
Anzahl Zimmer	3 Zl.	1 Zl.	3 Zl.	3 Zl.	1 Zl.	3 Zl.	3 Zl.	1 Zl.	1 Zl.	3 Zl.
Wohnfläche	66,76 m <sup>2</sup>	45,34 m <sup>2</sup>	79,52 m <sup>2</sup>	88,46 m <sup>2</sup>	58,15 m <sup>2</sup>	83,03 m <sup>2</sup>	87,27 m <sup>2</sup>	48,98 m <sup>2</sup>	50,02 m <sup>2</sup>	88,45 m <sup>2</sup>

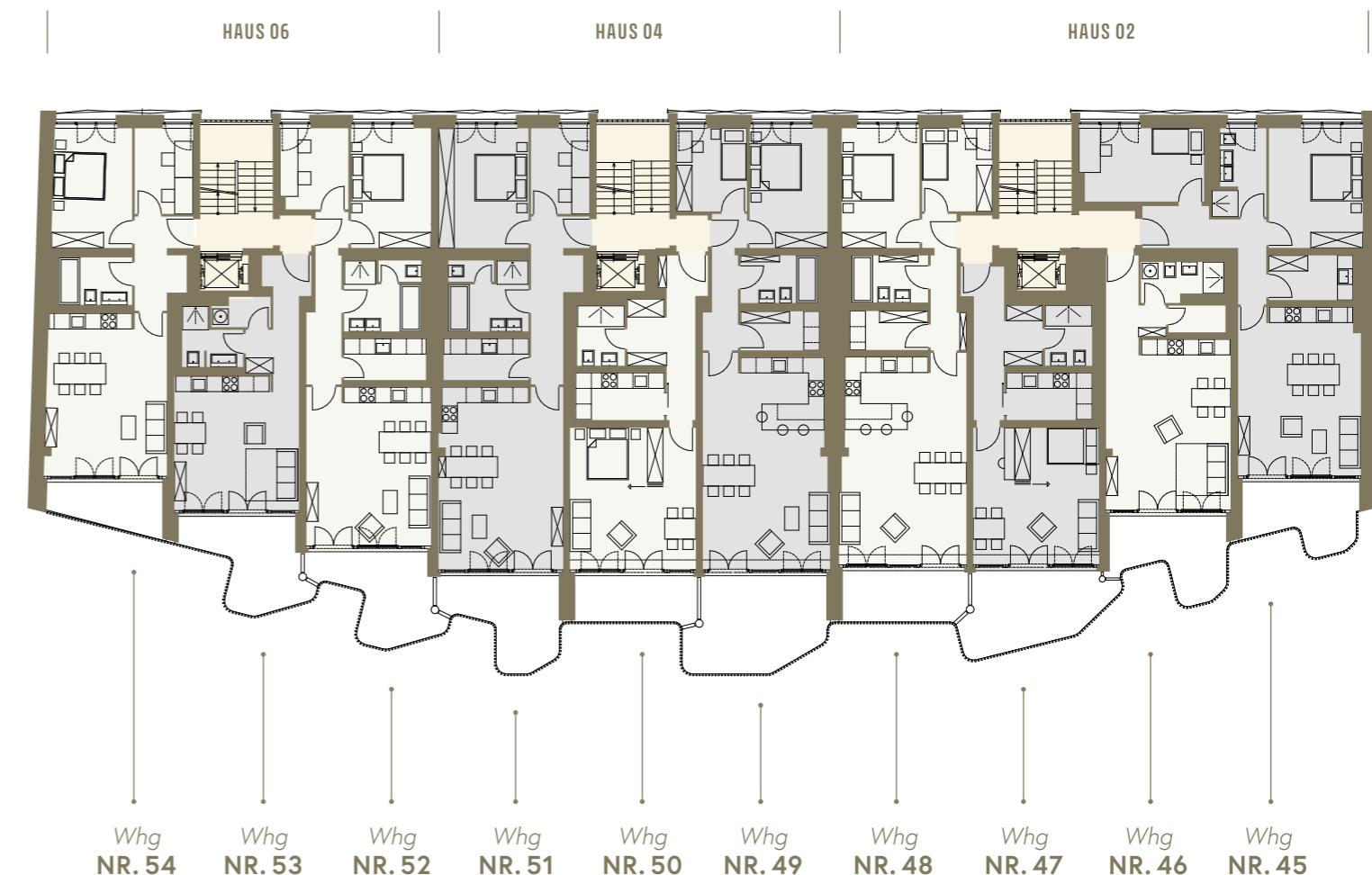
Wohnung	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26
Haus	WAG 06	WAG 06	WAG 06	WAG 04	WAG 04	WAG 04	WAG 02	WAG 02	WAG 02	WAG 02
Anzahl Zimmer	3 Zl.	1 Zl.	3 Zl.	3 Zl.	1 Zl.	3 Zl.	3 Zl.	1 Zl.	1 Zl.	3 Zl.
Wohnfläche	66,75 m <sup>2</sup>	45,83 m <sup>2</sup>	79,53 m <sup>2</sup>	87,36 m <sup>2</sup>	53,47 m <sup>2</sup>	87,89 m <sup>2</sup>	82,36 m <sup>2</sup>	54,53 m <sup>2</sup>	49,52 m <sup>2</sup>	87,52 m <sup>2</sup>

# GRUNDRIFFE

## 4. OG



## 5. OG



Wohnung	44	43	42	41	40	39	38	37	36
Haus	WAG 06	WAG 06	WAG 04	WAG 04	WAG 04	WAG 02	WAG 02	WAG 02	WAG 02
Anzahl Zimmer	4 Zl.	3 Zl.	3 Zl.	1 Zl.	3 Zl.	3 Zl.	1 Zl.	1 Zl.	3 Zl.
Wohnfläche	110,08 m <sup>2</sup>	84,94 m <sup>2</sup>	88,44 m <sup>2</sup>	58,15 m <sup>2</sup>	83,03 m <sup>2</sup>	87,27 m <sup>2</sup>	48,98 m <sup>2</sup>	50,02 m <sup>2</sup>	88,45 m <sup>2</sup>

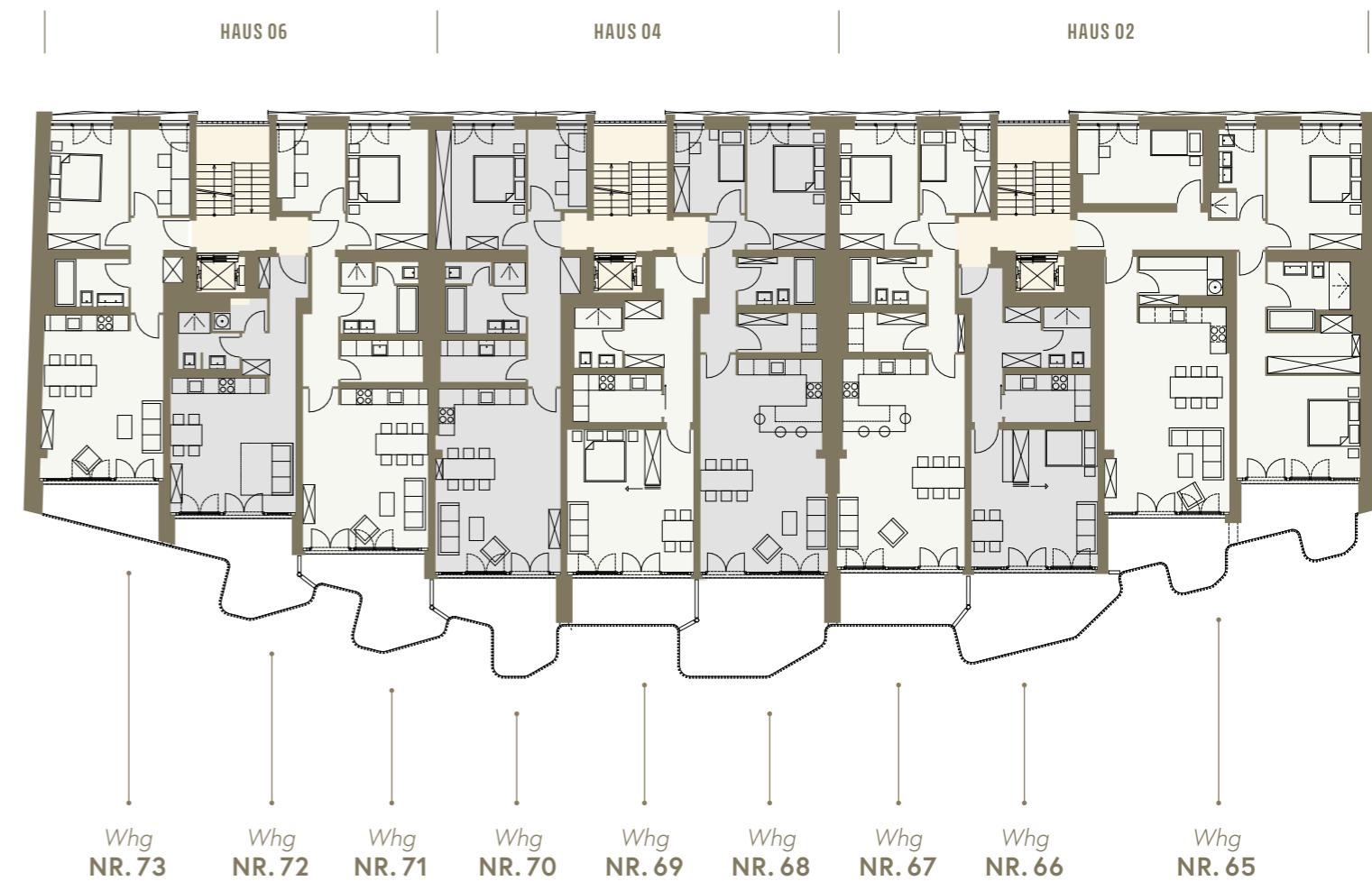
Wohnung	54	53	52	51	50	49	48	47	46	45
Haus	WAG 06	WAG 06	WAG 06	WAG 04	WAG 04	WAG 04	WAG 02	WAG 02	WAG 02	WAG 02
Anzahl Zimmer	3 Zl.	1 Zl.	3 Zl.	3 Zl.	1 Zl.	3 Zl.	3 Zl.	1 Zl.	1 Zl.	3 Zl.
Wohnfläche	66,75 m <sup>2</sup>	45,83 m <sup>2</sup>	79,53 m <sup>2</sup>	87,36 m <sup>2</sup>	53,47 m <sup>2</sup>	87,89 m <sup>2</sup>	82,36 m <sup>2</sup>	54,53 m <sup>2</sup>	49,52 m <sup>2</sup>	87,52 m <sup>2</sup>

# GRUNDRIFFE

## 6. OG



## 7. OG



Wohnung	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55
Haus	WAG 06	WAG 06	WAG 06	WAG 04	WAG 04	WAG 04	WAG 02	WAG 02	WAG 02	WAG 02
Anzahl Zimmer	3 Zl.	1 Zl.	3 Zl.	3 Zl.	1 Zl.	3 Zl.	3 Zl.	1 Zl.	1 Zl.	3 Zl.
Wohnfläche	66,76 m <sup>2</sup>	45,34 m <sup>2</sup>	79,52 m <sup>2</sup>	88,46 m <sup>2</sup>	58,15 m <sup>2</sup>	83,03 m <sup>2</sup>	87,27 m <sup>2</sup>	48,98 m <sup>2</sup>	50,02 m <sup>2</sup>	87,63 m <sup>2</sup>

Wohnung	73	72	71	70	69	68	67	66	65
Haus	WAG 06	WAG 06	WAG 06	WAG 04	WAG 04	WAG 04	WAG 02	WAG 02	WAG 02
Anzahl Zimmer	3 Zl.	1 Zl.	3 Zl.	3 Zl.	1 Zl.	3 Zl.	3 Zl.	1 Zl.	4 Zl.
Wohnfläche	66,76 m <sup>2</sup>	45,50 m <sup>2</sup>	79,57 m <sup>2</sup>	86,05 m <sup>2</sup>	53,42 m <sup>2</sup>	87,92 m <sup>2</sup>	82,34 m <sup>2</sup>	54,70 m <sup>2</sup>	140,49 m <sup>2</sup>

# GRUNDRIFFE

## 8. OG



Wohnung	78	77	76	75	74
Haus	WAG 06	WAG 06	WAG 04	WAG 02	WAG 02
Anzahl Zimmer	2 Zl.	5 Zl.	4 Zl.	4 Zl.	4 Zl.
Wohnfläche	54,80 m <sup>2</sup>	151,53 m <sup>2</sup>	92,99 m <sup>2</sup>	91,12 m <sup>2</sup>	112,49 m <sup>2</sup>

JETZT VORMERKEN.  
BALD EINZIEHEN.



Scannen Sie den QR-Code  
und lassen Sie sich unverbindlich  
vormerken. Ihr neues Zuhause  
wartet auf Sie!

# Mehr als Bank

Licus Finance GmbH bietet eine unabhängige und umfassende Finanzierungsberatung, die weit über die Möglichkeiten traditioneller Banken hinausgeht. Mit einer breiten Auswahl an Finanzinstitutionen und einer fundierten Expertise stellt das Unternehmen sicher, dass jede Finanzierung den individuellen Bedürfnissen der Kunden gerecht wird.



## Finanzierung durch die Licus Finance GmbH

Licus Finance GmbH ist eine unabhängige Finanzierungsberatungsunternehmung, die von Jürgen Zillenbiehler geleitet wird. Er ist ein erfahrener Finanzexperte mit über 27 Jahren Erfahrung im Finanzsektor.

## Vorteile im Vergleich zu einer Bank

- ✓ Unabhängigkeit: Wir handeln nicht im Interesse einzelner Banken, sondern ganz in Ihrem – mit Zugriff auf zahlreiche Angebote finden wir die optimale Finanzierung für Sie.
- ✓ Umfangreiche Auswahl: Mit Zugriff auf über 500 Finanzinstitutionen bietet das Unternehmen eine breite Palette von Finanzierungsmöglichkeiten.
- ✓ Individuelle Beratung: Das Team entwickelt maßgeschneiderte Lösungen, die perfekt auf die Bedürfnisse der Kunden abgestimmt sind.
- ✓ Fundierte Expertise: Mit über 27 Jahren Erfahrung bringt Jürgen Zillenbiehler ein tiefes Verständnis für die Finanzierungsbedürfnisse seiner Kunden mit.

## Wir sind für Sie erreichbar:

Via Telefon: +49 (0) 89 24411992 0  
Via E-Mail: [jz@licus-finance.de](mailto:jz@licus-finance.de)

# KONTAKT & IMPRESSUM

><

Immobilien in Bogenhausen sind begehrte – und das aus gutem Grund. Die erstklassige Lage, die hochwertige Ausstattung und die sofortige Bezugsfertigkeit machen das Prinzregenten Quartier 2|4|6 zu einer attraktiven Wahl für Eigennutzer und Kapitalanleger. Mit Kaufpreisen ab 500.000 € erwerben Sie eine moderne Wohnung mit nachhaltiger Bauweise und durchdachtem Wohnkonzept. Dank der Sanierung nach KfW 85-Standard profitieren Bewohner von niedrigerem Energieverbrauch und optimierter Effizienz – für zeitgemäßes Wohnen mit Zukunft.

## KEIN BAUZEITENRISIKO, KEINE WARTEZEITEN – EINFACH EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN:

Da die Wohnungen im Prinzregenten Quartier 2|4|6 bereits fertiggestellt sind, entfällt jegliches Bauzeitenrisiko – Käufer profitieren von einer sofortigen Bezugsfertigkeit und sparen sich zusätzliche Finanzierungskosten wie Bereitstellungszinsen.

## Ihr Kontakt

SIEMAX IMMOBILIEN GMBH  
Bahnhofstraße 9  
82166 Gräfelfing  
Telefon: +49 (0) 89 23 16 444 50  
E-Mail: [wagenbauer@siemax.de](mailto:wagenbauer@siemax.de)  
[www.siemax.de](http://www.siemax.de)

**SIEMAX**  
IMMOBILIEN

[www.prinzregenten-quartier.de](http://www.prinzregenten-quartier.de)

## Urheberrechte, Haftungs- und Angabenvorbehalte

Der Inhalt dieser Broschüre ist urheberrechtlich geschützt. Ohne die ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers sind Vervielfältigungen, Bearbeitungen und die Weitergabe von Daten und Informationen nicht gestattet. Die abgebildeten Bilder sind Interpretationen des Visualisierers und können kostenpflichtige Sonderwünsche enthalten. Die Möbel sind beispielhaft dargestellt. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und dienen nicht zur Planung der Möblierung.

Die zeichnerischen Darstellungen der Perspektiven und Fassaden sowie deren Farbgestaltung spiegeln die Sicht des Illustrators wider und sind daher unverbindlich. Die Gestaltung der Freiflächen basiert ebenfalls auf der Perspektive des Illustrators. Obwohl alle Angaben und Darstellungen in diesem Prospekt mit größter Sorgfalt geprüft wurden, können sie Änderungen unterliegen. Für die Inhalte sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt erkennbaren Sachverhalte relevant.

Die Baurechts-, Planungs- und Verwaltungspraktiken sowie die Rechtsprechung können sich ändern. Weder die Siemax Immobilien GmbH noch deren Gesellschafter sowie die übrigen im Impressum aufgeführten juristischen Personen sind verpflichtet, den Empfänger über etwaige Änderungen zu informieren. Technische Angaben, wie z. B. Wohnungsgrößen, können Abweichungen aufweisen. Die Innenraumdarstellungen und Abbildungen von Sanitärgegenständen sowie weiteren Ausstattungen sind unverbindliche Beispiele.

Die beschriebenen Ausstattungselemente sowie Herstellerangaben sind vorbehaltlich der Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Realisierung. Änderungen durch technische Neuerungen oder Alternativprodukte sind möglich. Maßgeblich für den Leistungsumfang und die Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Ausgestaltungsplan sowie die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Planungsvarianten und Abbildungen können auch gegen Aufpreis verfügbare Sonderausstattungen zeigen.

Die Siemax Immobilien GmbH, deren Gesellschafter sowie die übrigen im Impressum aufgeführten juristischen Personen übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts, wobei die Haftung für Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit sowie für Verletzungen von Leben, Körper und Gesundheit unberührt bleibt.

Diese Broschüre wurde im März 2025 erstellt und herausgegeben.  
Design & Copy: BURKE Agentur - [www.burke-agentur.de](http://www.burke-agentur.de)  
ALL NEW ARTS - [www.all-new-arts.com](http://www.all-new-arts.com)

**SIEMAX**  
IMMOBILIEN

**SIEMAX.DE**