

Exposé

# HOCH. *Zwei*

STADT.NAH.WOHNEN



Ein Projekt von

**GREENROCK**

04 **Traunstein**

MAKROLAGE

06 **So nah ...**

DIE LAGE

08 **HOCH.zwei**

DAS OBJEKT

10 **Highlights**

FAKTEN

14 **Lageplan**

ÜBERSICHT

19 **Erdgeschosswohnung**

BEISPIELGRUNDRISS

23 **Etagenwohnung**

BEISPIELGRUNDRISS

29 **Dachgeschosswohnung**

BEISPIELGRUNDRISS

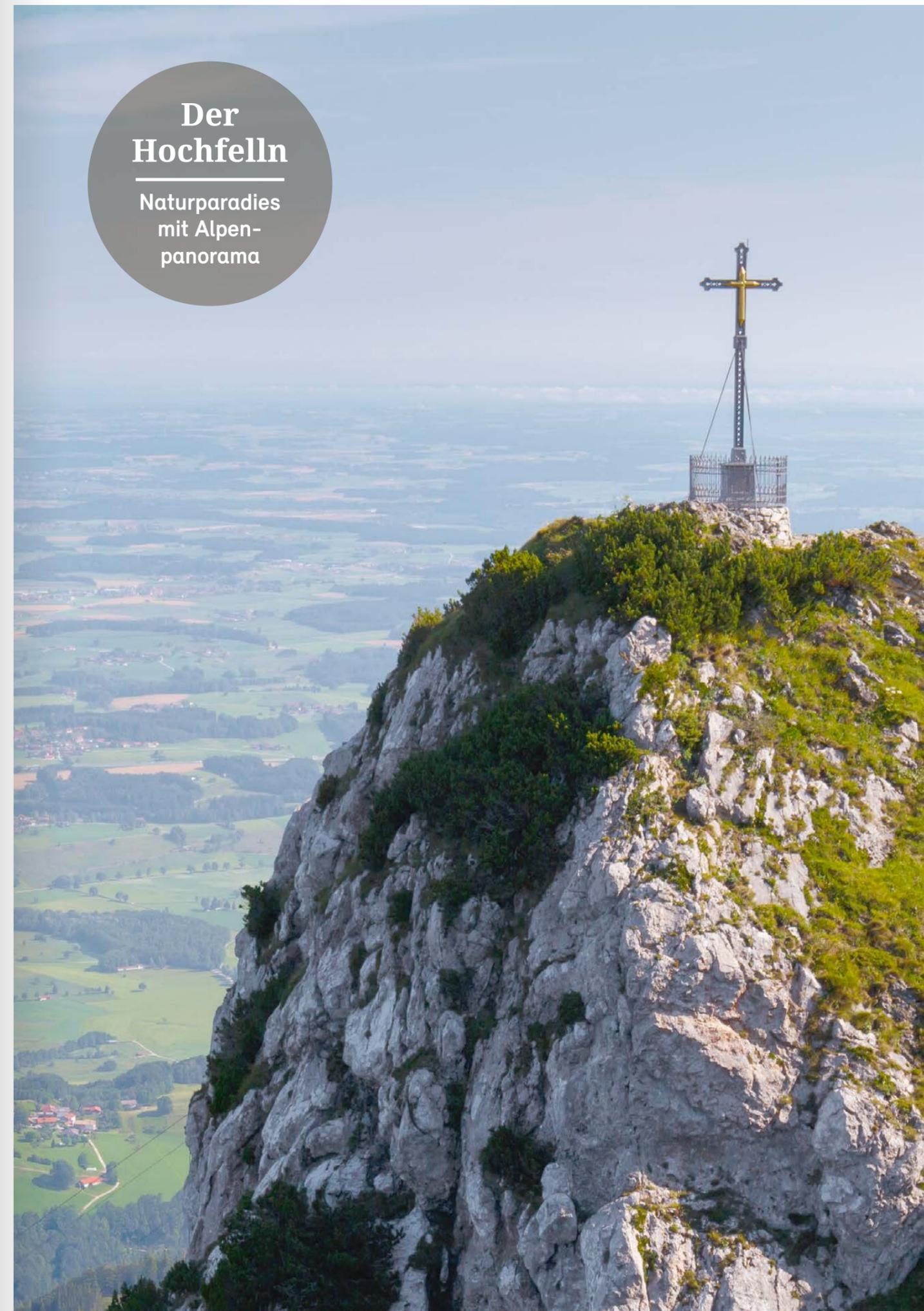
42 **Ihre Auswahl für ihr Zuhause**

INDIVIDUELLE AUSSTATTUNGSMÖGLICHKEITEN

46 **Baubeschreibung**

**Der  
Hochfelln**

Naturparadies  
mit Alpen-  
panorama



# Traunstein, Herz des Chiemgaus

Auf 591 m gelegen schmiegt sich die Große Kreisstadt Traunstein malerisch zwischen Chiemsee und Waginger See an den Fuß der Chiemgauer Alpen. Ihre rund 20.000 Einwohner leben mit viel Traditionsbewusstsein in Symbiose und enger Nachbarschaft zu den umliegenden Bergen, dem nur 10 km entfernten Chiemsee und dem Fluss Traun, der die Stadt in ihren östlichen Teilen durchfließt. Traunstein ist ein Sehnsuchtsort inmitten von Oberbayern: Bergnah und städtisch zugleich, ohne die hektischen Attitüden einer Großstadt!

## WIR IN BAYERN

Das „Grüß Gott“ spielt in diesem sehr authentischen Teil Bayerns nach wie vor eine wichtige Rolle, es steht durchaus auf gleicher Höhe wie der Zwiefache, der Leberkäs oder das Hofbräuhaus, von dem es übrigens auch eines in Traunstein gibt. Neben zwei weiteren Brauereien, die ihren Stammsitz in Traunstein haben, ist das Angebot an traditionellen Wirtshäusern, Brauereigaststätten, Biergärten und Restaurants mit kulinarischen Angeboten aus aller Welt entsprechend umfassend. Nichts hat diese Stadt aber so sehr geprägt wie das „weiße Gold“! Mit ihrer historischen Altstadt und den Salinengebäuden im Stadtbild ist die lange Tradition des Salzhandels auch heute noch gut sichtbar.

## GESTERN UND HEUTE

Fast alle wesentlichen Bauten, darunter der Lindlbrunnen und das Rathaus, sind im 16. Jahrhundert entstanden. Damals war die Stadt von einer geschlossenen Mauer umgeben. Das malerische Ambiente fand durch einen Stadtbrand im 19. Jahrhundert leider ein jähes Ende. Die erst Ende der 90er Jahre abgeschlossene Umgestaltung hat der Stadt allerdings wieder viel von ihrem ursprünglichen Charakter zurückgegeben und das „Herz des Chiemgaus“ nicht nur zur Anlaufstation für Urlauber, sondern auch zu einem attraktiven Wohnort geformt.

## STADTNAH

Die Nähe zu Metropolen wie München oder Salzburg, ein moderner Hochschulcampus und zahlreiche Schulen, vielfältige Sport- bzw. Freizeiteinrichtungen, mehrere Ärzten- und Gesundheitspraxen machen Traunstein und das im Stadtzentrum gelegene H2 als Lebensmittelpunkt ebenso interessant, das großartige regionale Angebot an kleinen und großen Läden.

## INSIDERWISSEN

Dass Traunstein auch „Vaterstadt“ von Papst Benedikt XVI. ist, der seine Jugend hier verbrachte und seit 2005 Ehrenbürger von Traunstein ist, wissen selbst viele Einheimische nicht. Aber die Stadt hat noch weitaus mehr Kleinode und Geschichten – unter anderem erzählt von Ludwig Thoma oder Thomas Bernhard - die es zu entdecken gilt! Der wohl schönste Spaziergang führt an der Traun entlang stadtauswärts zur alten Panzerstraße. Er bietet all die Eigenschaften, die Traunstein bei den Chiemgauern und Urlaubern so beliebt macht: außergewöhnliche Bauwerke, hervorragende Infrastruktur, heimatkundliche Geschichte, aber vor allem eines: idyllische Natur!

108 km / 60 min  
München

A8

Rosenheim

A12

Innsbruck /  
Brenner

10 km / 10 min  
Chiemsee



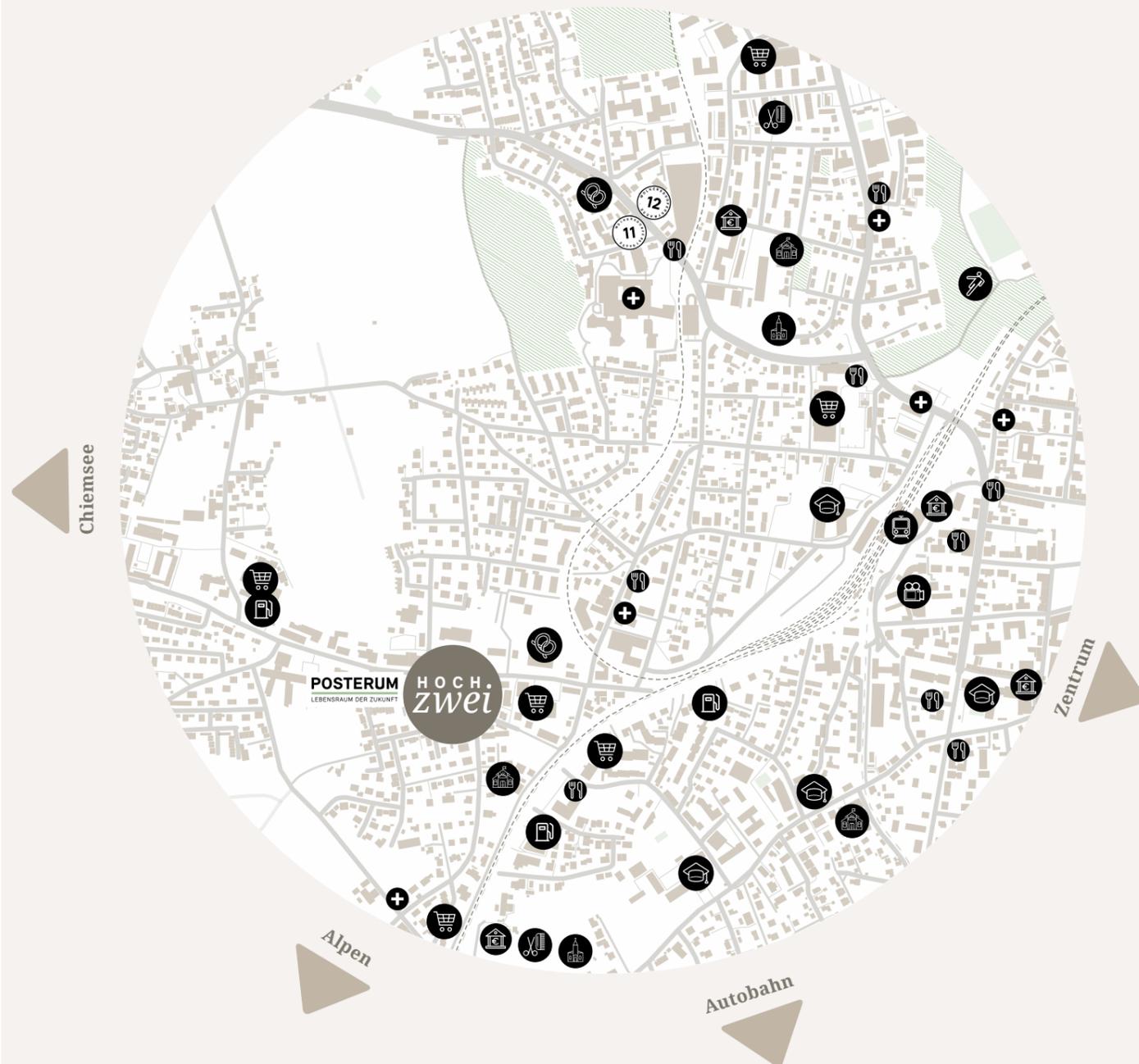
Traunstein

48 km / 40 min  
Salzburg

# So nah...

Nahe dem Stadtzentrum ist das **HOCH.zwei** verkehrsgünstig gelegen. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Traunsteiner Klinikum, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Supermärkte und Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten uvm. Auch der Bahnhof ist es nicht weit entfernt.

<b>Bäcker</b>	zu Fuß 1 Min.
<b>Supermärkte</b>	zu Fuß 2 Min.
<b>Fitnessstudio</b>	zu Fuß 2 Min.
<b>Kindergarten</b>	zu Fuß 6 Min.
<b>Apotheke</b>	Rad 2 Min.
<b>Traunsteiner Stadtplatz</b>	Rad 3 Min.
<b>Traunsteiner Bahnhof</b>	Rad 4 Min.
<b>Kino</b>	Rad 4 Min.
<b>Restaurants</b>	Rad 5 Min.
<b>Bankfilialen</b>	Rad 5 Min.
<b>Traunsteiner Klinikum</b>	Rad 5 Min.
<b>Erlebniswarmbad / Freibad</b>	Rad 6 Min.
<b>Kletterturm</b>	Rad 6 Min.
<b>Sportzentrum</b>	Rad 6 Min.
<b>Tennisanlage</b>	Rad 7 Min.
<b>Traunauen / Sportplätze</b>	Rad 8 Min.
<b>FOS / BOS Traunstein</b>	Rad 10 Min.
<b>Tankstelle</b>	Auto 1 Min.
<b>Zur Autobahn A8 München / Salzburg</b>	Auto 7 Min.
<b>Chiemsee</b>	Auto 10 Min.
<b>Hochfelln / Bergen</b>	Auto 11 Min.
<b>Waginger See</b>	Auto 16 Min.



# HOCH.zwei

Traunstein ist ein überaus liebenswerter Lebensort im Herzen des Chiemgaus. In unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und dennoch naturnah, befindet sich die Hochfellnstraße 2. Hier entstehen weitere 24 neue Wohneinheiten im direkten Umkreis zu unserem architektonisch höchst ansprechenden Wohnquartier POSTERUM. Ebenso wie unsere drei voll bezogenen exquisiten Stadtvillen wird auch das neue Objekt im KfW 40 Plus Standard erbaut und erfüllt somit sowohl hohe energetische als auch höchste gestalterische Ansprüche.

## LICHT, ARCHITEKTUR UND QUALITÄT

Mit diesen drei Begriffen lässt sich die Bauweise des Objektes in der Hochfellnstraße am besten umschreiben. Der Zugang zu den Wohnungen ist größtenteils barrierefrei gestaltet, ein Aufzug befördert Sie entspannt von der Tiefgarage in alle Stockwerke. Die 24 Wohneinheiten sind verteilt auf einen 2- und 3-geschossigen Wohnkomplex - Das Adelheid und das Leopold - einerseits modern, andererseits aber auch regionaltypisch umgesetzt. Der Bezug zum Chiemgau und der umliegenden Bergwelt findet daher natürlich auch in der Ausrichtung der Wohnungen Berücksichtigung.

## LEBENSGEFÜHL

Die Menschen kommen schließlich nicht nur nach Traunstein der Arbeit wegen, im Gegenteil: Es gibt kaum eine Große Kreisstadt, in der es sich angenehmer leben lässt als hier. Sonnenterrassen, Balkone und die angrenzenden Gärten in der Nachbarschaft geben einem auch im Quartier das Gefühl, mitten in der Natur zu leben, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Selbstverständlich verfügen sämtliche

Wohnungen über ausreichend Abstellflächen im Keller sowie Tiefgarageneinzelstellplätze. Die Ausführung erfolgt mit hochwertigen Materialien und orientiert sich im Innenausbau weitestgehend am Wunsch des Kunden.

## SMART UND GRÜN

Ökologisch Bauen liegt im Trend. Nicht ohne Grund! Durchdachte Technologien helfen dabei, Ressourcen zu sparen und damit vor allem die Umwelt, aber auch den Geldbeutel zu schonen. Aus diesem Grund kombinieren wir in unseren Gebäuden gerne mehrere eng aufeinander abgestimmte Komponenten, um so für eine Extraklasse an Komfort, Sicherheit und Ökologie zu sorgen. Bewohner profitieren von der zeitgemäßen Kombination aus Photovoltaikanlagen mit Batteriespeichersystem, einer hocheffizienten Wärmepumpe und einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Darüber hinaus sieht das Mieterstromkonzept vor, dass der am Dach erzeugte Strom ohne große Umwege smart dort verbraucht wird, wo Sie ihn individuell für Ihre privaten Zwecke nutzen können. Daher wirkt sich unser optimiertes Energiekonzept nicht nur positiv auf Umwelt aus, sondern überzeugt auch langfristig durch sehr geringe Betriebskosten.



### Baubegleitendes Qualitätscontrolling

- baubegleitende Baustellenbegutachtungen zur Beurteilung der Bauqualität und des Leistungsstandes
- gutachterliche Betreuung der Abnahme (optional)

[www.tuev-sued.de/bt-bauwerke](http://www.tuev-sued.de/bt-bauwerke)

Barrierefreie  
**HAUSZUGÄNGE**  
& viele barrierefreie  
**WOHNUNGEN**

Außenanlagen  
mit  
**Spielplatz**

**RAIN-  
SHOWER**

**2-3**  
ZIMMER  
Wohnungen

**NIEDRIGE  
BETRIEBS-  
kosten**

KfW  
Energie-  
effizienzhaus  
**40** PLUS  
Standard

TÜV-  
ZERTIFIZIERTE  
**Qualität**

Fußboden-  
**heizung**

Dusch-  
abtrennung  
aus  
ECHTGLAS

Bodengleiche  
**DUSCHEN**

Komfortable  
**HANDTUCH  
TROCKNER**

**Aufzug**  
über alle  
Stockwerke  
inkl. Tiefgarage

Individuelle  
**AUS-  
STATTUNG**

**Video**  
Gegen-  
sprechanlage

Elektrische  
**ROLL-  
LÄDEN**

KOMFORTABLE  
**Handtuch-  
trockner**

ROBUSTE  
**Design-  
böden**

ECHTHOLZ-  
**Eichen-  
parkett**

**Batterie-  
speicher**  
für Strom

Innovative  
**WÄRME-  
PUMPE**

3-SCHEIBEN  
Isolier  
verglasung

Kontrollierte  
Wohnraumlüftung  
FÜR BESTES  
**Raum-  
klima**

**Viele  
Fahrrad-  
ABSTELL-  
FLÄCHEN**

**PHOTO-  
VOLTAIK**  
Mieterstrom

**Große**  
TIEFGARAGEN  
STELLPLÄTZE

# HOCH. Zwei

STADT.NAH.WOHNEN



Darstellung aus der Sicht des Illustrators / Änderungen vorbehalten



HOCHFELLNSTRASSE



Darstellung ohne Maßstab



Wohnung 01 - 04

## Adelheid &

## Leopold

Wohnung 15 - 18



# HOCH. Zwei

STADT.NAH.WOHNEN





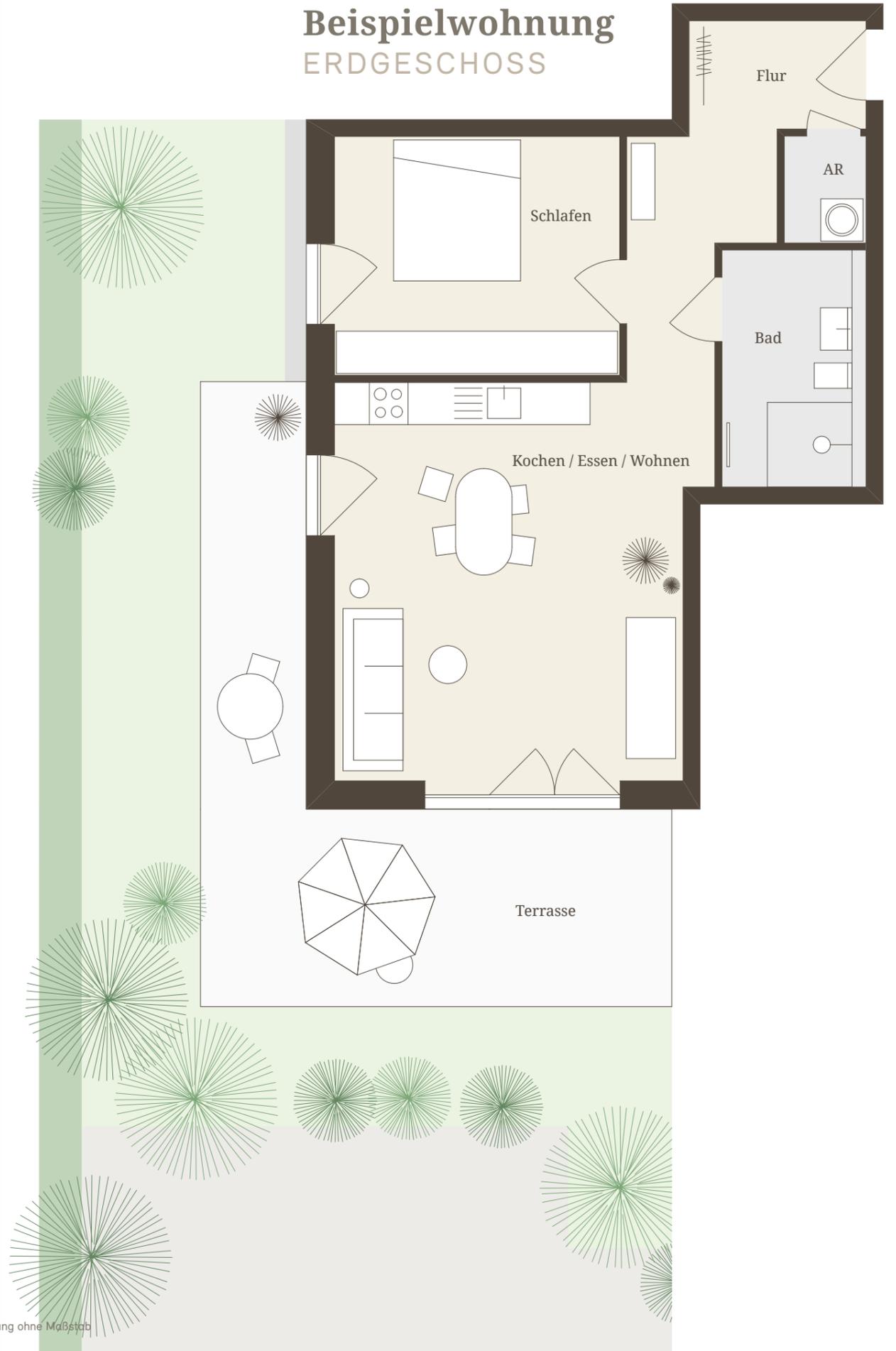
Darstellung aus der Sicht des Illustrators / Änderungen vorbehalten



Darstellung aus der Sicht des Illustrators / Änderungen vorbehalten

# Beispielwohnung

## ERDGESCHOSS



Darstellung ohne Maßstab



Darstellung ohne Maßstab



Wohnung 05 - 08

*Adelheid* &

*Leopold*

Wohnung 19 - 22





Darstellung aus der Sicht des Illustrators / Änderungen vorbehalten



Darstellung aus der Sicht des Illustrators / Änderungen vorbehalten

## Beispielwohnung ETAGENWOHNUNG







Darstellung ohne Maßstab



Wohnung 09 - 12

*Adelheid* &

*Leopold*

Wohnung 23 - 24

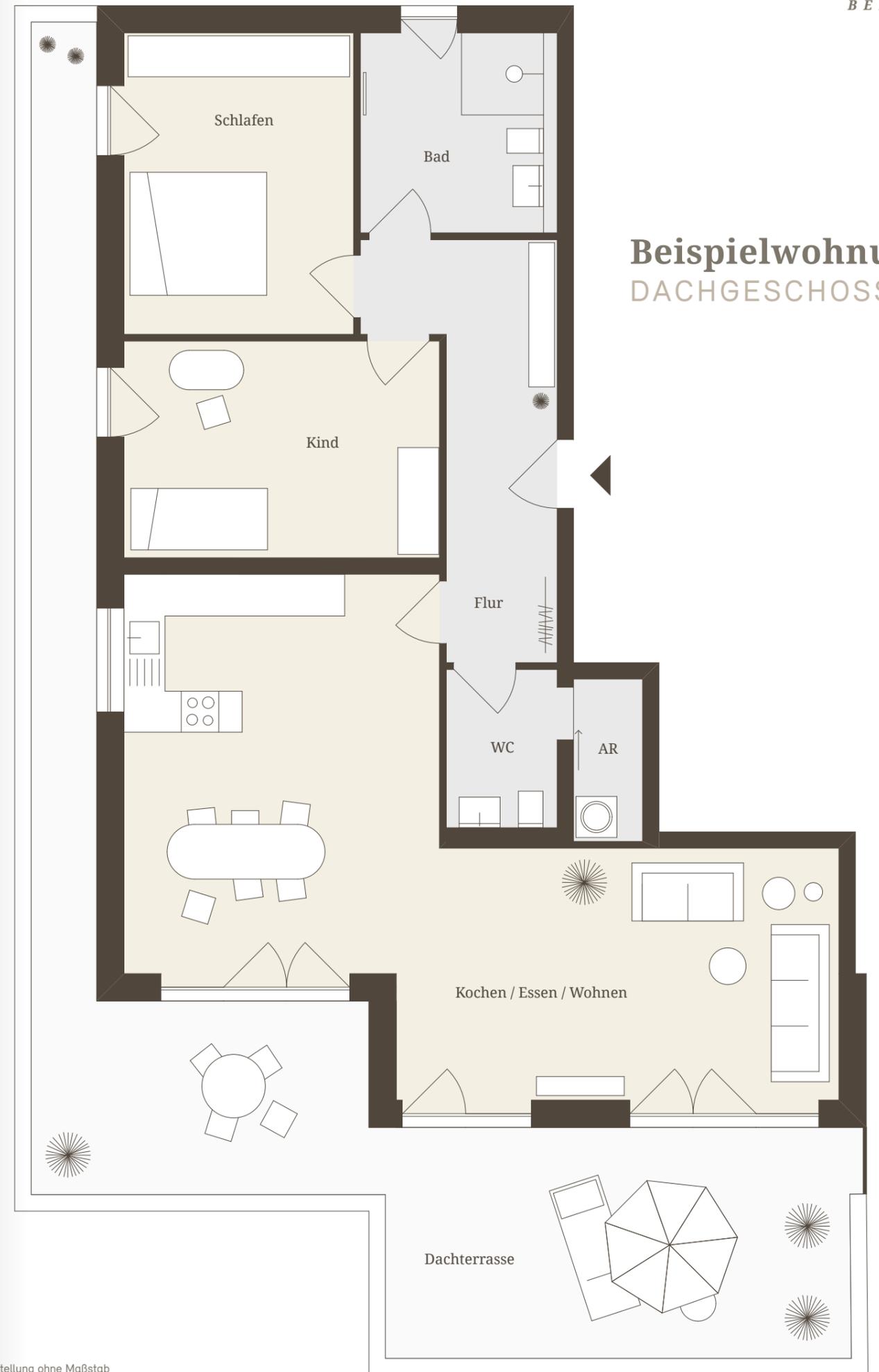




Darstellung aus der Sicht des Illustrators / Änderungen vorbehalten



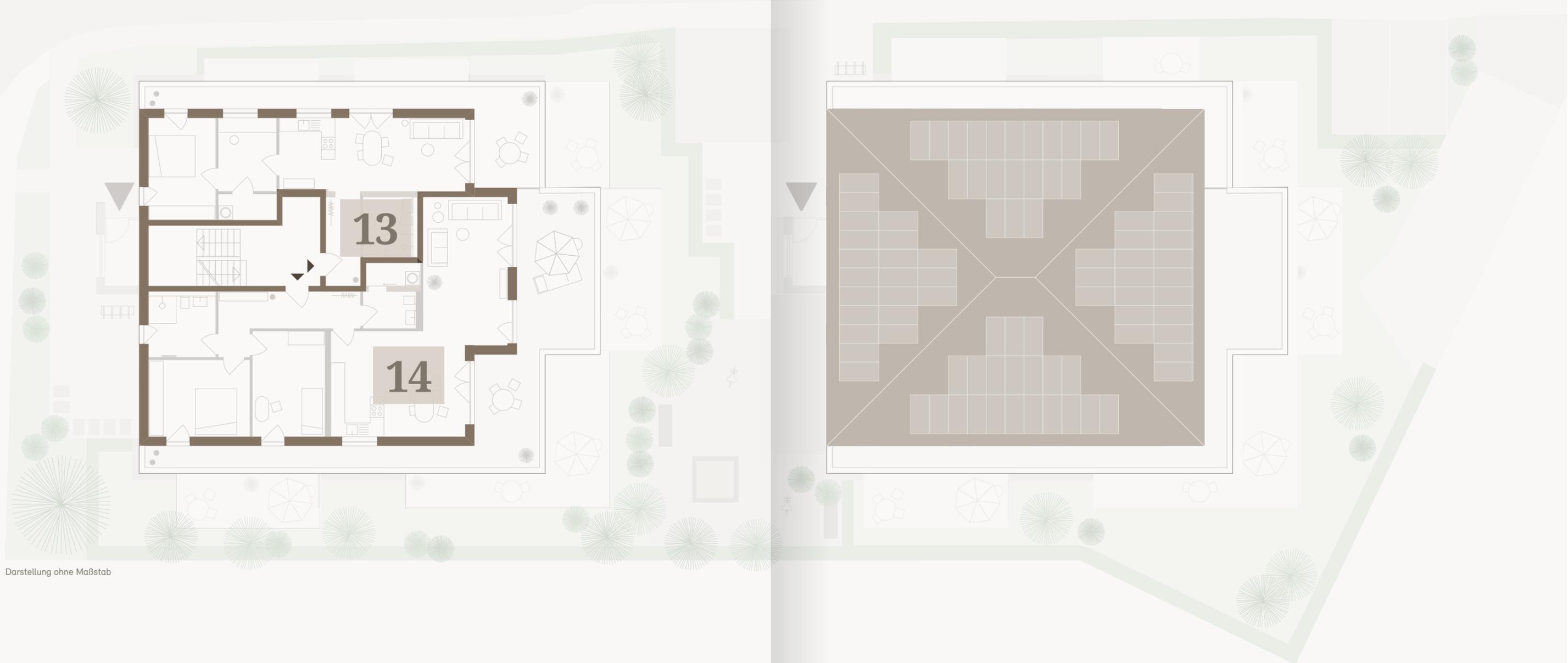
Darstellung aus der Sicht des Illustrators / Änderungen vorbehalten



### Beispielwohnung DACHGESCHOSS

Darstellung ohne Maßstab





Darstellung ohne Maßstab



Wohnung 01 - 04

*Adelheid*

&

*Leopold*

Wohnung 15 - 18



# HOCH. Zwei

STADT.NAH.WOHNEN



Darstellung aus der Sicht des Illustrators / Änderungen vorbehalten

*Leopold*

EG -  
2. OG

10  
Wohnungen



EG -  
3. OG

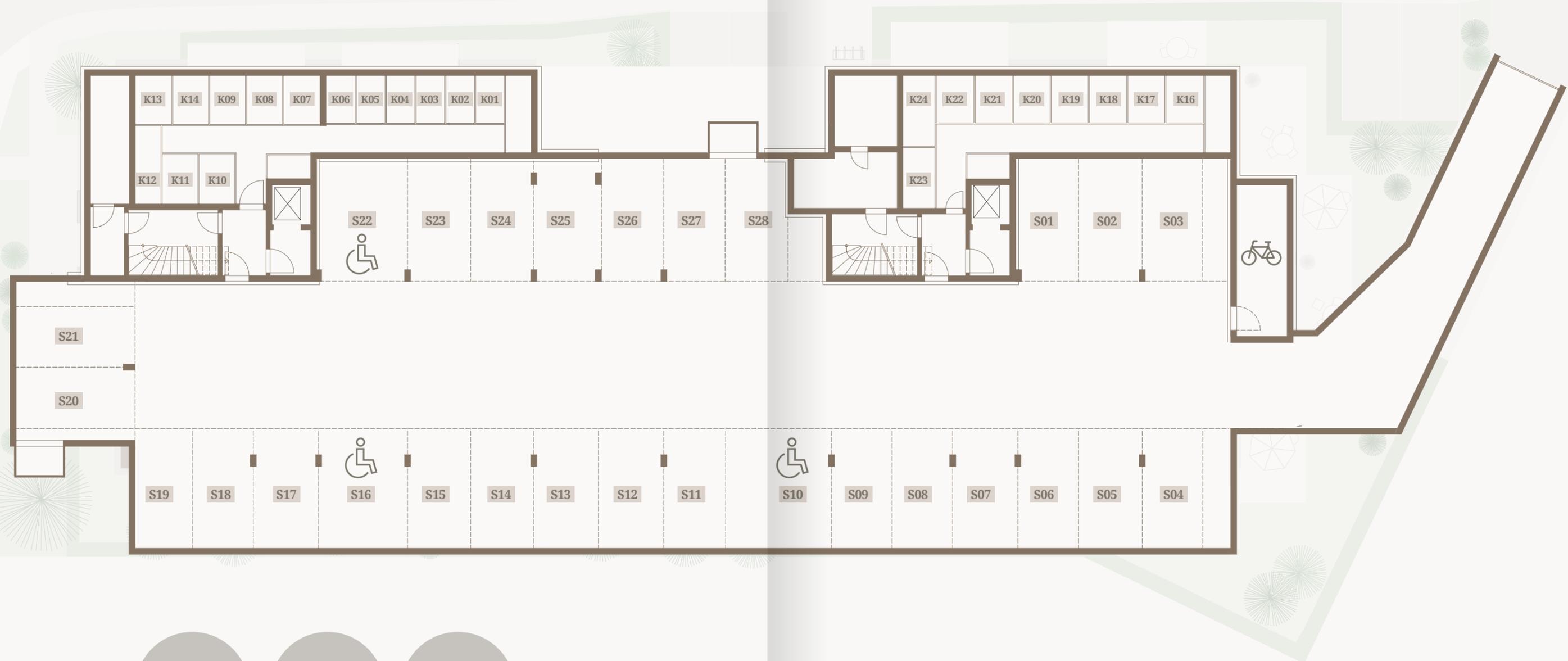
14  
Wohnungen

*Adelheid*

# HOCH. Zwei

STADT.NAH.WOHNEN

Tiefgarage



**3**  
barrierefreie  
TG-Stellplätze

**25**  
Standard  
TG-Stellplätze

**230 V**  
Anschluss  
pro Stellplatz



# HOCH. Zwei

STADT.NAH.WOHNEN

  
Dezentrale  
Wohraumlüftung  
MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG

  
Photovoltaik  
AUF DEM DACH

  
Wärmebrücken-  
optimierte  
Konstruktion  
& Bauteilaufbauten

  
HOCH-  
EFFIZIENTE  
Dämmung

  
3-Scheiben  
ISOLIER  
VERGLASUNG

  
Innenfarbe  
LÖSEMittel- &  
WEICHMACHERFREI

  
Fußboden-  
heizung

  
ELEKTRISCHE  
Rollläden

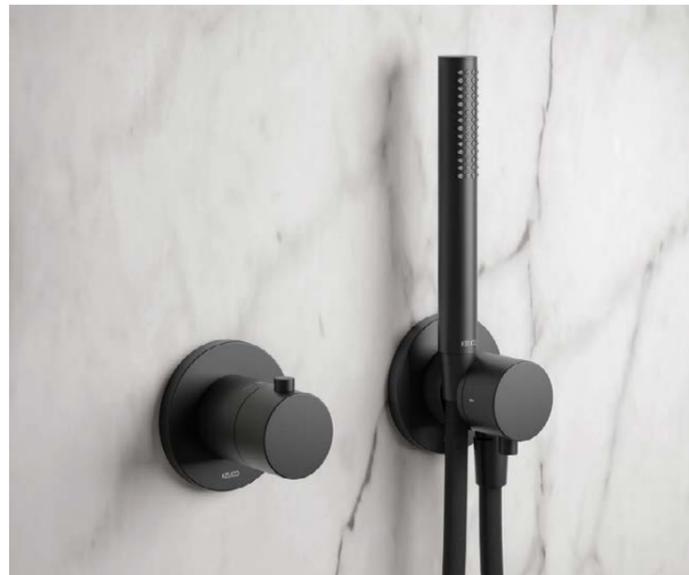
  
E-Mobilität\*  
ANSCHLUSS

  
Wärme-  
pumpe

  
Mieterstrom  
KONZEPT

  
ENERGIESPEICHER  
mit Energiemanagement

  
BARRIEREFREIER  
Zugang



HOCH.  
zwei

Individuell.  
HOCHWERTIG.

# Ihre Auswahl für ihr Zuhause.

Für das HOCH.zwei haben wir drei verschiedene Ausstattungspakete konzipiert, die zusätzlichen Komfort sowie Mitgestaltungsmöglichkeiten für unsere Kunden bieten. Ganz nach dem Motto „Mix & Match“ mischen Sie sich ihre Favoriten ganz nach Ihren Wünschen für Ihre Traumwohnung zusammen.

C

## COMFORT LINE

Die Comfort Line bildet die elegante Basis. Einzeln ausgewählte Produkte verbinden Klassik mit Schick. Schiffsboden, 60 x 60 cm<sup>2</sup> Steinfliesen sowie zeitlos ansprechende Sanitärausstattung innerhalb eines Pakets vereint.

P

## PREMIUM LINE

Darf es etwas mehr sein? Unsere Premium Line bietet neben luxuriösen Sanitärprodukten ebenfalls großflächigere Fliesen und elegante Landhausdielen.

B

## BLACK LINE

Zeitgemäß und modern - unsere Black Line. Sie wünschen ein hochmodernes Badezimmer? Diese Linie bietet neue Kontraste im Badezimmer.





# Impressum

## BERATUNG & VERMARKTUNG

**ju:niz Real Estate GmbH**  
 Bahnhofplatz 4  
 83278 Traunstein  
 T +49 (0)861 / 868 499 30  
 F +49 (0)861 / 868 499 29  
 realestate@juniz.com  
 www.juniz.com  
 Registergericht: Amtsgericht Traunstein  
 Registernummer: HRB 28156  
 USt.-Id.-Nr.: DE311911747

Vertreten durch die persönlich  
 haftende Gesellschafterin:

**HFI Verwaltungs GmbH**  
 Bahnhofplatz 4  
 83278 Traunstein  
 Geschäftsführung:  
 Alexander Schuster, Dr.-Ing. Franz Hauk  
 Registergericht: Amtsgericht Traunstein  
 Registernummer: HRB 23963  
 USt.-Id.-Nr. DE815785409

Zuständige Aufsichtsbehörde nach § 34 c GewO:  
 Landratsamt Traunstein  
 Papst-Benedikt-XVI-Platz  
 Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2  
 RStV: Dr.-Ing. Franz Hauk (Anschrift wie oben)

## BAUHERR

**GreenRock H2 GmbH & Co. KG**  
 Bahnhofplatz 4, 83278 Traunstein  
 Registergericht: Amtsgericht Traunstein  
 Registernummer: HRA 12578  
 USt.-Id.-Nr.: DE316545660  
 Vertreten durch die HFI Verwaltungs GmbH

## PROSPEKTVORBEHALT

Die abgebildeten Ansichten und 3-D-Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude und die finalen Ausstattungen der Wohnungen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen aus diesem Prospekt kann nicht übernommen werden. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Außengestaltungsplan und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Produktabbildungen sind teilweise Sonderausstattungen. Dargestellte Bäder, Möbel und Küchen sind als beispielhaft zu sehen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

## BILDNACHWEIS

Coverfoto: Rendering  
 Stockfotos: Tanja Kuehn, Adobe Stock,  
 Shutterstock, depositphotos, unsplash, pexels

Darstellung aus der Sicht des Illustrators /  
 Änderungen vorbehalten.

Stand November 2023

**Baubeschreibung**  
**HOCH.zwei**



SCAN ME

KONTAKT

**Gerne senden wir Ihnen bei Interesse weitere  
Informationen zu diesem Objekt zu!**

**0861 868 499 30 / [vertrieb.realestate@juniz.com](mailto:vertrieb.realestate@juniz.com)**



Darstellung aus der Sicht des Illustrators / Änderungen vorbehalten

**JUNIZ.COM**