



*wohnt  
sich*



# LA<sup>ngbehn</sup> BELLEZZA

Am Tor zum Stocket.



## INHALT

VORWORT .....	3
BAUVORHABEN .....	4 - 5
LAGE UND INFRASTRUKTUR .....	6 - 7
ARCHITEKTUR .....	8 - 9
FREIANLAGEN .....	10
ÜBERSICHT .....	11
GRUNDRISSSE .....	12 - 15
AUSSTATTUNG .....	16 - 17
KONTAKT .....	18 - 19

# Wohnbauwerte seit 1970

In den vergangenen 50 Jahren haben wir in Salzburg und Bayern mehr als 4.000 Wohneinheiten mit höchster Lebensqualität errichtet. Alle Projekte werden sorgfältig entwickelt und wir sind immer Ihr direkter Ansprechpartner.

Von der durchdachten Grundrissplanung bis hin zum kleinsten Detail – seit jeher steht der Name MYSLIK für Verlässlichkeit und Kundenzufriedenheit. Bei uns erwerben Sie stets zukunftssichere Qualitätsimmobilien in ausgewählten Wohnlagen.

Als Bauträger, tief in Rosenheim verwurzelt, sind wir stolz, erneut im Herzen Bayerns, tätig sein zu können. Diese tiefe Verbundenheit und Freude spiegelt sich in jedem Detail unseres neuen Bauvorhabens wider. In der begehrten Innenstadtlage „Am Stocket“ entstehen einmalige Eigentumswohnungen, die eine seltene Gelegenheit darstellen, urbanes Wohnen mit außergewöhnlichem Komfort und Stil zu erleben.

Wir laden Sie herzlich ein, Teil dieser außergewöhnlichen Wohnkultur zu werden.

Herzlichst Ihr



Ing. Johann Myslik



Dipl.-Ing. Lukas Gehwolf



Ing. Johann Myslik  
Geschäftsführer und Haupteigentümer



Dipl.-Ing. Lukas Gehwolf  
Geschäftsführer





LA *ngbehn*  
BELLEZZA

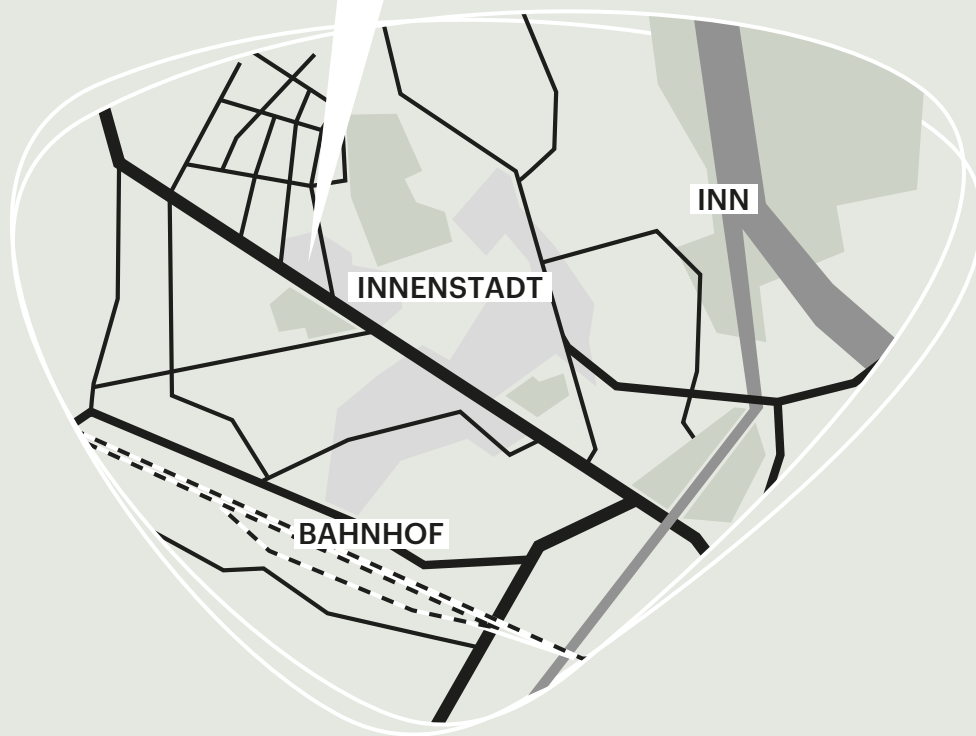
Am Tor zum Stocket.

## Eine Symbiose aus bayerischem Handwerk und mediterranem Flair.

In einer der exklusivsten Lagen Rosenheims, entsteht ein außergewöhnliches Mehrfamilienhaus, das die traditionelle bayerische Baukunst mit mediterraner Eleganz vereint. Inspiriert von spanischem und italienischem Design, bietet das Vorhaben eine einzigartige Wohnatmosphäre am Tor zum Stocket.

Die sorgfältig und liebevoll gestalteten Außenanlagen schaffen eine Stadtoase – ein exklusiver Rückzugsort inmitten des urbanen Treibens. Dieses Projekt richtet sich an anspruchsvolle Eigentümer, die das Beste aus zwei Welten suchen: die zeitlose Schönheit traditioneller Baukunst, perfekt kombiniert mit einem modernen, anspruchsvollen Lebensstil. Ein Zuhause, das nicht nur lebt, sondern auch leben lässt.

LA *ngbehr*  
BELLEZZA



## Im Herzen Bayerns, umgeben von der malerischen Alpenlandschaft, erstrahlt Rosenheim – ein Juwel traditioneller bayerischer Kultur.

Die Stadt Rosenheim verbindet Naturverbundenheit mit exzellenter Verkehrsanbindung, ideal für Liebhaber kultureller Ausflüge. Bildung wird in Rosenheim großgeschrieben, mit einer renommierten Technischen Hochschule und einer Auswahl an erstklassigen Schulen, die den Nachwuchs auf eine erfolgreiche Zukunft vorbereiten.

Kulturell bietet Rosenheim ein reichhaltiges Programm, angeführt vom legendären Herbstfest, das in seiner Tradition

und Atmosphäre dem Münchner Oktoberfest in nichts nachsteht. Die historische Altstadt, ein Mosaik aus sorgfältig restaurierten Gebäuden, spiegelt den Stolz und die Werte der Bewohner wider. Wirtschaftlich steht Rosenheim stark da, mit einer florierenden Arbeitsmarktsituation und führenden Unternehmen in zukunftsorientierten Branchen. Die hohe Lebensqualität, gepaart mit einem ausgeprägten Bewusstsein für Nachhaltigkeit, macht Rosenheim zu einem begehrten Wohnort.

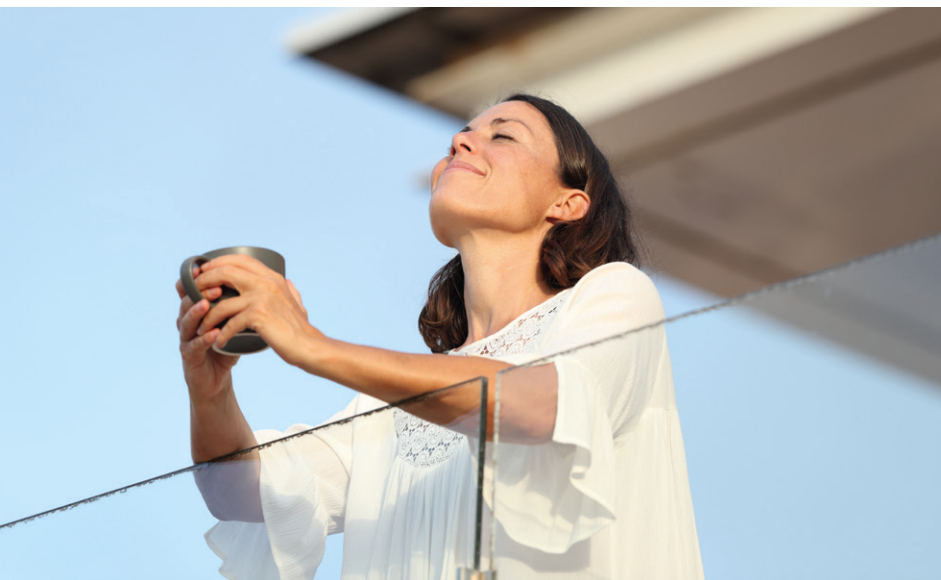


ROSENHEIM – EINE STADT,  
DIE TRADITION UND MODERNE,  
NATUR UND KULTUR, WIRTSCHAFT  
UND LEBENSQUALITÄT IN  
PERFEKTER HARMONIE VEREINT.





Symbolabbildungen, enthalten Sonderausstattung





# Jedes Element ist darauf ausgerichtet, ein anspruchsvolles und ausgewogenes Wohnerlebnis zu schaffen.

LA BELLEZZA vereint in seiner Architektur traditionelle Eleganz mit moderner Funktionalität. Die Holz-Alufenster strahlen sowohl Natürlichkeit als auch technische Raffinesse aus. Die feingliedrigen, bronzefarbenen Geländer neben den Glasbrüstungen verleihen den Balkonen eine leichte und elegante Ausstrahlung, während die auskragenden Konstruktionen ein Gefühl von Großzügigkeit und Offenheit vermitteln. Der Einsatz von Klinkersteinen unterstreicht ein zeitloses Design, das Wertbeständigkeit und solide Baukunst repräsentiert.



- **Exklusivität und Privatsphäre:** Die begrenzte Anzahl von nur 15 Wohnungen schafft eine ruhige, private Wohnatmosphäre.
- **Komfort und Zugang:** Der Aufzug bis ins Dachgeschoss und das altersgerechte Design ohne hohe Schwellen bieten Komfort und Sicherheit für alle Altersgruppen.
- **Klimaneutrale Ziegelbauweise:** Unsere Verwendung von klimaneutral produzierten Ziegeln sorgt für exzellente Wärmedämmung und vereint so Ökologie mit modernem Wohnkomfort.
- **Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:** Optimiert durch regionale Fernwärme, Belüftung mit Wärmerückgewinnung, Wohnungsübergabestationen und eine ideale Süd-West-Ausrichtung des Gebäudes.
- **Ästhetik und Umweltschutz im Außenbereich:** gezielt gestaltete Freianlagen und ein umweltgerechtes Biodiversitätsdach unterstützen die lokale Flora und Fauna.
- **Anpassungsfähigkeit und Sonderausstattung:** Variable Bäder, individuelle Wohnraumgestaltung oder ein Kamin im Dachgeschoss – sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche.



Änderungen vorbehalten.

## Moderne Freianlagen – Ihr grüner Akzent im urbanen Raum

Unsere Freianlagen kombinieren Ästhetik und Funktion für ein angenehmes Wohnumfeld.

- Die Grünstreifen sind sorgfältig mit einem bedachten Abstand zur Straße angelegt, um eine angenehme Atmosphäre zu schaffen, ohne übermäßig zu wirken.
- Das Biodiversitätsdach trägt zur Artenvielfalt und Luftreinigung bei und wirkt kühlend an heißen Sommertagen.
- Die Fahrradabstellflächen bieten eine praktische und sichere Lösung für Radfahrer.
- Zudem sind unsere Stadtgärten nach Süden und Westen ausgerichtet, um optimale Sonneneinstrahlung und eine natürliche Wachstumsförderung zu gewährleisten.

Insgesamt bieten unsere Freianlagen einen harmonischen und nachhaltigen Raum im Herzen der Stadt.

# La Grande Fusione: Erweitern Sie Ihr Zuhause durch Zusammenlegung.

Gerne legen wir für Sie Wohnungen zusammen  
um noch geräumigeren Wohnraum zu schaffen.  
**Sprechen Sie uns an!**



\*Flächenangaben sind ca. Angaben in m<sup>2</sup> und können geringfügig abweichen.

<b>DACH- GESCHOSS</b>	<b>Wohnung 13</b> 3 Zimmer   98,35 m <sup>2</sup> Wfl. Terrasse   40,02 m <sup>2</sup>	<b>Wohnung 14</b> 2 Zimmer   62,77 m <sup>2</sup> Wfl. Terrasse   21,90 m <sup>2</sup>		<b>Wohnung 15</b> 3 Zimmer   124,54 m <sup>2</sup> Wfl. Terrasse   58,50 m <sup>2</sup>
<b>2. OBER- GESCHOSS</b>	<b>Wohnung 9</b> 3 Zimmer   87,42 m <sup>2</sup> Wfl. Balkon   10,46 m <sup>2</sup>	<b>Wohnung 10</b> 2 Zimmer   65,16 m <sup>2</sup> Wfl. Balkon   14,56 m <sup>2</sup>	<b>Wohnung 11</b> 3 Zimmer   104,64 m <sup>2</sup> Wfl. Balkon   23,84 m <sup>2</sup>	<b>Wohnung 12</b> 3 Zimmer   96,06 m <sup>2</sup> Wfl. Balkon   12,24 m <sup>2</sup>
<b>1. OBER- GESCHOSS</b>	<b>Wohnung 5</b> 3 Zimmer   87,42 m <sup>2</sup> Wfl. Balkon   10,46 m <sup>2</sup>	<b>Wohnung 6</b> 2 Zimmer   65,16 m <sup>2</sup> Wfl. Balkon   14,56 m <sup>2</sup>	<b>Wohnung 7</b> 3 Zimmer   104,64 m <sup>2</sup> Wfl. Balkon   23,84 m <sup>2</sup>	<b>Wohnung 8</b> 3 Zimmer   96,06 m <sup>2</sup> Wfl. Balkon   12,24 m <sup>2</sup>
<b>ERDGESCHOSS</b>	<b>Wohnung 1</b> 3 Zimmer   90,58 m <sup>2</sup> Wfl. Garten*   83,98 m <sup>2</sup>	<b>Wohnung 2</b> 2 Zimmer   75,21 m <sup>2</sup> Wfl. Garten*   43,34 m <sup>2</sup>	<b>Wohnung 3</b> 3 Zimmer   109,06 m <sup>2</sup> Wfl. Garten*   103,59 m <sup>2</sup>	<b>Wohnung 4</b> 3 Zimmer   99,30 m <sup>2</sup> Wfl. Garten*   76,03 m <sup>2</sup>

Insgesamt stehen 8 Besucherparkplätze zur Verfügung, davon einer in der Tiefgarage. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. \* Gartenfläche inklusive Terrasse(n).

## Wohnung 3 | 109,06 m<sup>2</sup> Wfl.

EG	Flur	14,05 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen/Kochen	34,39 m <sup>2</sup>
	M.Bad	5,61 m <sup>2</sup>
	Bad	5,39 m <sup>2</sup>
	Schlafen 1	20,33 m <sup>2</sup>
	Schlafen 2	12,95 m <sup>2</sup>
	Terrasse 1 (50%)	2,35 m <sup>2</sup>
	Terrasse 2 (50%)	13,99 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>109,06 m<sup>2</sup></b>
	<b>Garten inkl. Terrasse</b>	<b>103,59 m<sup>2</sup></b>



Pläne sind zur Maßenahme nicht geeignet.

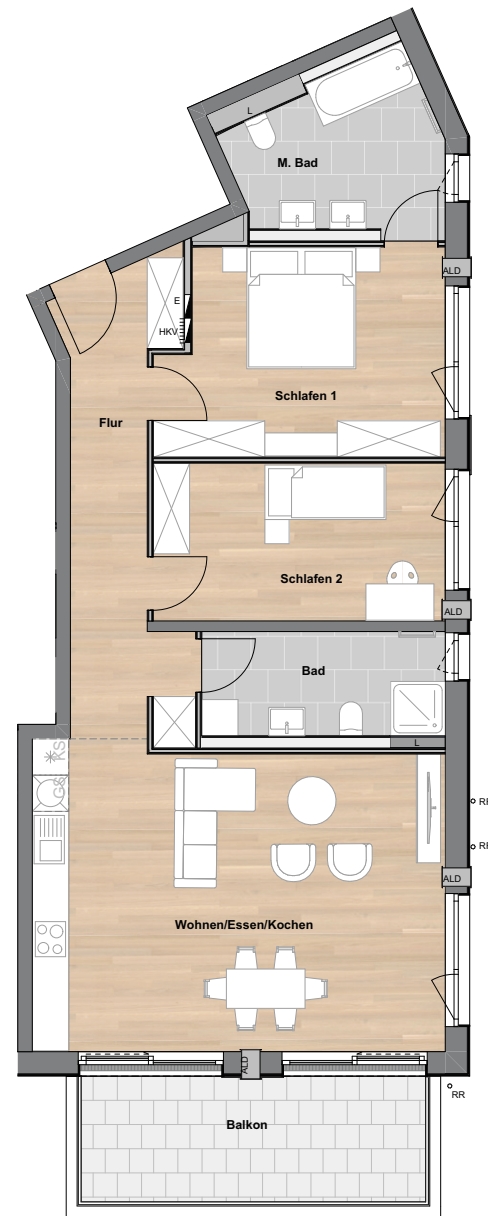


## Wohnung 6 | 65,16 m<sup>2</sup> Wfl.

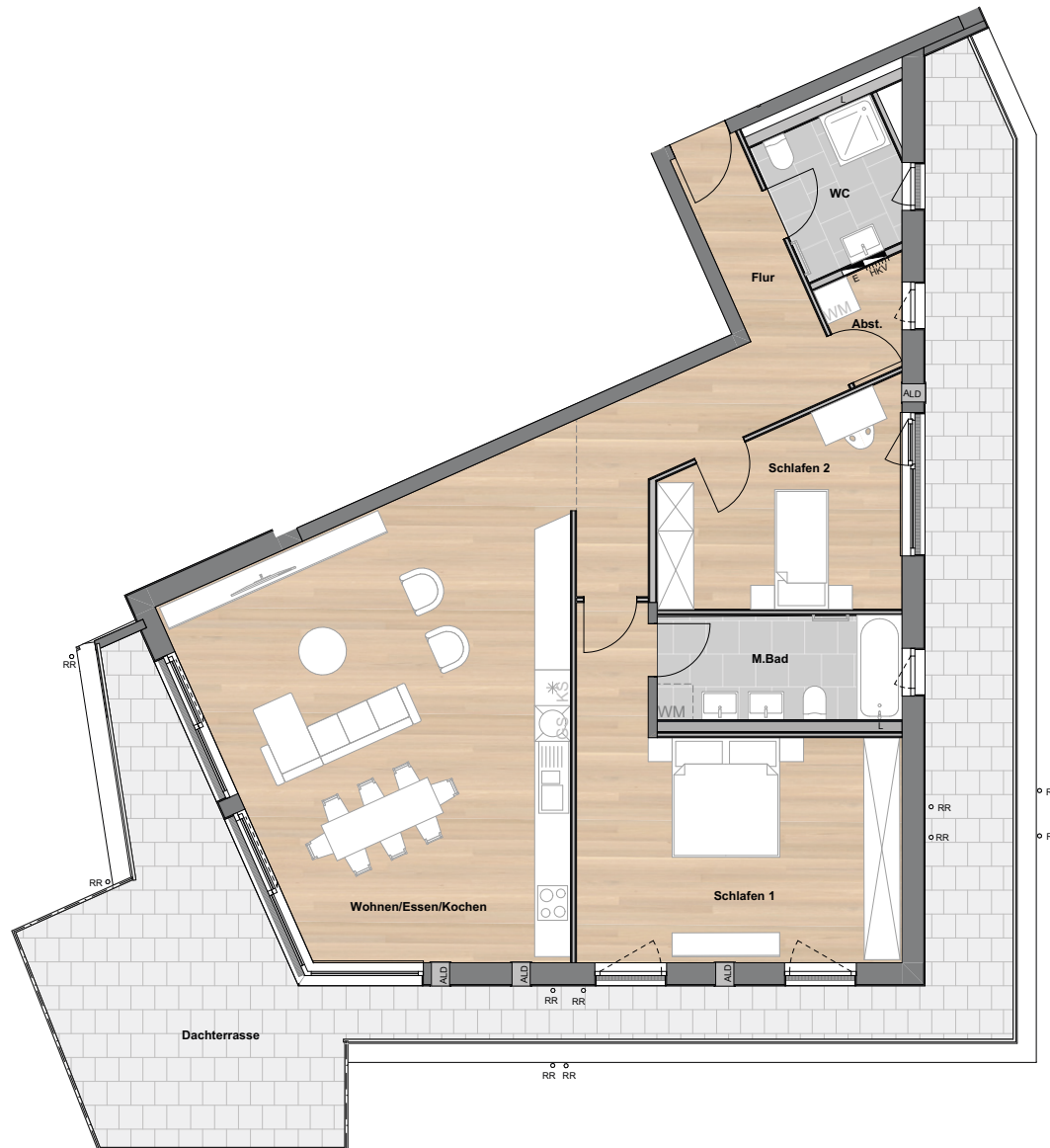
1.OG	Eingang	6,11 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen/Kochen	29,13 m <sup>2</sup>
	Schlafen	15,83 m <sup>2</sup>
	Bad	6,81 m <sup>2</sup>
1.OG	Balkon (50%)	7,28 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>65,16 m<sup>2</sup></b>

## Wohnung 8 | 96,06 m<sup>2</sup> Wfl.

1.OG	Flur	12,33 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen/Kochen	33,96 m <sup>2</sup>
	M.Bad	8,51 m <sup>2</sup>
	Schlafen 1	15,62 m <sup>2</sup>
	Schlafen 2	12,58 m <sup>2</sup>
	Bad	6,94 m <sup>2</sup>
	Balkon (50%)	6,12 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>96,06 m<sup>2</sup></b>



Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet.



## Wohnung 15 | 124,54 m<sup>2</sup> Wfl.

DG		
	Flur	12,58 m <sup>2</sup>
	Wohnen/Essen/Kochen	44,40 m <sup>2</sup>
	M.Bad	7,17 m <sup>2</sup>
	Schlafen 1	23,22 m <sup>2</sup>
	Schlafen 2	12,49 m <sup>2</sup>
	Bad	5,18 m <sup>2</sup>
	Dachterrasse (33%)	19,50 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>124,54 m<sup>2</sup></b>



# Bei jedem Schritt auf den warmen Eichenböden ist es zu spüren – das gute Gefühl, auf Qualität gebaut zu haben.

Der Landhausdielen-Parkett in Eiche verleiht jedem Raum ein Gefühl von Wärme und Eleganz. Die großformatigen Fliesen in 60 x 60 cm Format ergänzen das stilvolle Interieur und tragen zu einem modernen und aufgeräumten Erscheinungsbild bei. Darüber hinaus sorgt eine moderne Fußbodenheizung für das warme Wohlfühl-Ambiente in allen Räumen. Die Bäder präsentieren sich klar definiert, hell und aufgeräumt. Dafür sorgen zeitlose Armaturen von HANSA, der formschöne Waschtisch von VILLEROY & BOCH, sowie großformatige Wand- und Bodenfliesen. Es stehen zahlreiche Fliesendesigns zur freien Auswahl - so wird wahrscheinlich kein Bad wie das andere. Die elegante Duschtasse von KALDEWEI samt rahmenloser Glastrennwand rundet das Bild ab.

Die großzügige Raumhöhe im Dachgeschoss von bis zu 2,70 m und die dort überdurchschnittlich hohen Hebe-/Schiebetüren der Glasfronten mit ca. 2,40 m Höhe erweitern das Raumgefühl spürbar. Diese Elemente ermöglichen einen fließenden Übergang zum Außenbereich und verstärken den Lichteinfall deutlich. Alle Fenster sind dreifach verglast und werden sanft mit elektrisch angetriebenen Raffstores verschattet. Sie bieten Ihnen so auf Knopfdruck einen individuell regulierbaren Lichteinfall, der das hochwertige Wohnambiente perfekt ergänzt.

Gerne erfüllen wir Ihre individuellen Sonderwünsche. **Sprechen Sie uns an!**







Unverbindliche Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Enthalten aufpreispflichtige Sonderausstattung.

## 7 Vorteile, die für ein Myslik Bauvorhaben sprechen!

- ✓ Bevorzugte Wohnlage
- ✓ Hohe Wertsicherung
- ✓ Solide Massivbauweise
- ✓ Nachhaltige Energieversorgung
- ✓ Persönliche Betreuung
- ✓ Über 50 Jahre Markterfahrung
- ✓ Traditionsbewusstes Familienunternehmen



# Unser Vertriebspartner und Ihr persönlicher Ansprechpartner


 **Sparkasse**  
**Rosenheim-Bad Aibling**


in Vertretung der  
  
**Sparkassen**  
**Immobilien** GMBH  
VERMITTLUNGS

## IMMOBILIENCENTER

Kufsteiner Str. 1-5, 83022 Rosenheim

**HERRN MATHIAS LIEBHARDT**

 08031 182 93111

 0171 3129211

 [mathias.liebhardt@spk-ro-aib.de](mailto:mathias.liebhardt@spk-ro-aib.de)

LA *ngbehn*  
BELLEZZA

bella-rosenheim.de



**MYSLIK**

*wohnt sich*

**Ein Bauvorhaben der**

**HAMY 4 GmbH & Co. KG**

Zugspitzstraße 18 · 83026 Rosenheim · 08031 409 500 · [www.myslik.com](http://www.myslik.com)