

flow.  
LEBENSRAUM  
LANDSHUT

MODERNE EIGENTUMSWOHNUNGEN  
UND ATTRAKTIVE REIHENHÄUSER  
KLÖTZLMÜLLERSTRASSE - LANDSHUT-WEST





# ZUHAUSE ZWISCHEN STADT, GRÜN UND WASSER.

Vogelgezwitscher aus den hohen alten Bäumen, die den kleinen Bachlauf säumen. Ab und an ein leises Plätschern des Wassers. Sträucher, Grün und ein Meer aus Blüten zwischen den modernen Gebäuden, deren helle Fassaden moderne Wohnlichkeit ausstrahlen. Ruhige Idylle, nur wenige Minuten vom historischen Stadtzentrum Landshuts entfernt. Ja, das neue Quartier FLOW ist ein Ausnahmeprojekt, das in der sympathischen Burgstadt ein Zeichen setzt: als wunderschöner Wohn- und Lebensraum, der auf dem weitläufigen Grundstück an der Klötzlmüllerstraße Tradition und Zukunft, Vielfalt und Komfort vereint. Als einzigartiger Wohlfühlort mit dem Klötzlmühlbach als integriertem Teil des Quartiers.

Freuen Sie sich auf Wohnungen und Reihenhäuser, die perfekt zu Ihrem Leben passen, mit traumhafter Atmosphäre begeistern und die – egal ob Selbstbezug oder Kapitalanlage – eine einmalige Gelegenheit für eine wertvolle Immobilien-investition mit attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis und besten Zukunftsaussichten darstellen.



KRAFT DES WASSERS, STÄRKE DES EIGENTUMS.

In direkter Bachlage und von der Natur umspielt wird FLOW zur perfekten Adresse für alle, die grünes Wohnen und urbanes Leben schätzen.

Abbildung aus Sicht des Illustrators

# WOHNEN, WO DAS BESTE ZUSAMMENFLIEßT.



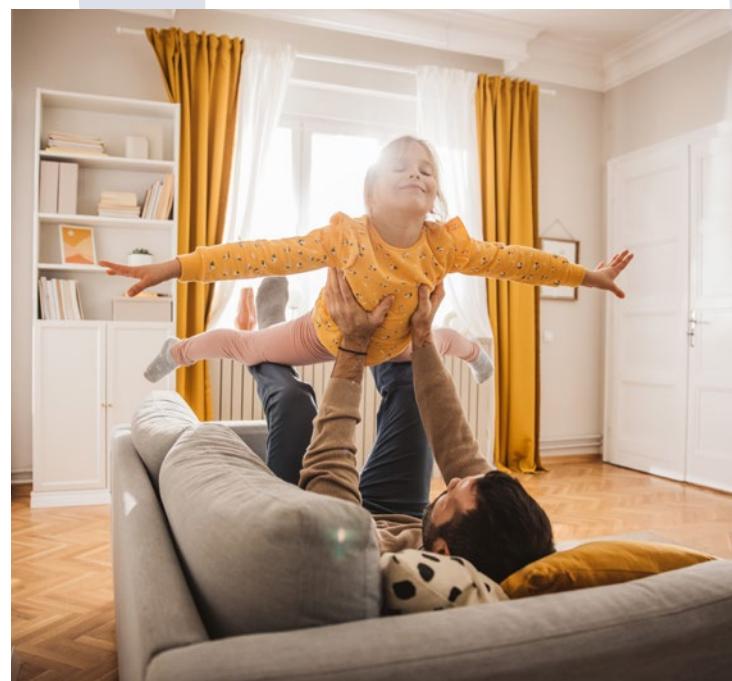
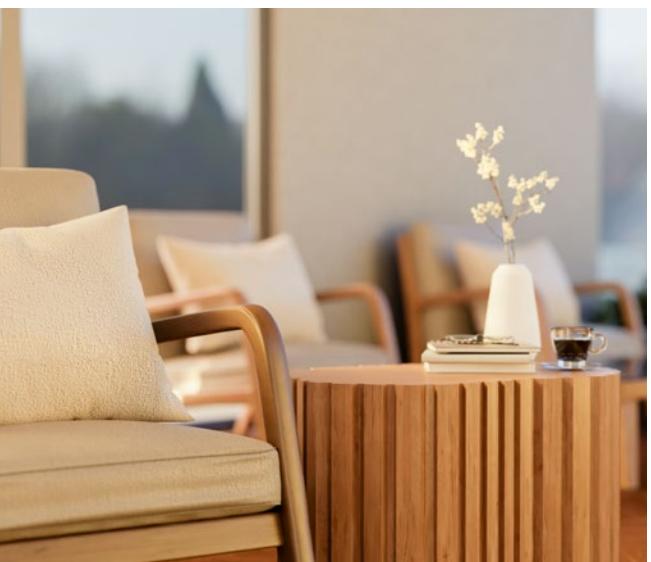
Im Norden schlängelt sich der Klötzlmühlbach durchs Quartier, im Süden verläuft die ruhige Klötzlmüllerstraße, die auf direktem Weg das Quartier mit dem Stadtzentrum verbindet. Dazwischen werden insgesamt neun Einzelgebäude harmonisch in das großzügige Grundstück eingebettet, umgeben von üppig bepflanzten Grünflächen, Wegen und Sitzplätzen, teilweise direkt am Wasser.

In den eleganten viergeschossigen Mehrfamilienhäusern wartet ein facettenreiches Wohnangebot mit individuell geschnittenen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Jedes Domizil verfügt über einen privaten Outdoorbereich: Ob eigene Terrasse, sonniger Balkon oder – besonders schön – aussichtsreiche Dachterrasse, immer genießt man das einzigartige Flair der natürlich schönen Umgebung. Tiefgaragen-Einzel parker und Fahrradstellplätze, barrierefreie Zugänge, praktische Kellerabteile und moderne Aufzüge in jede Etage ergänzen den angenehmen Komfort. Zusätzlich werden im Osten des Grundstücks zeitgemäß geplante Reihenhäuser errichtet, die den Traum vom eigenen Haus mit Garten erfüllen. Alles fließt hier zum perfekten Wohnen zusammen.

Abbildung aus Sicht des Illustrators

# AUS RAUM WIRD WOHNTRAUM.

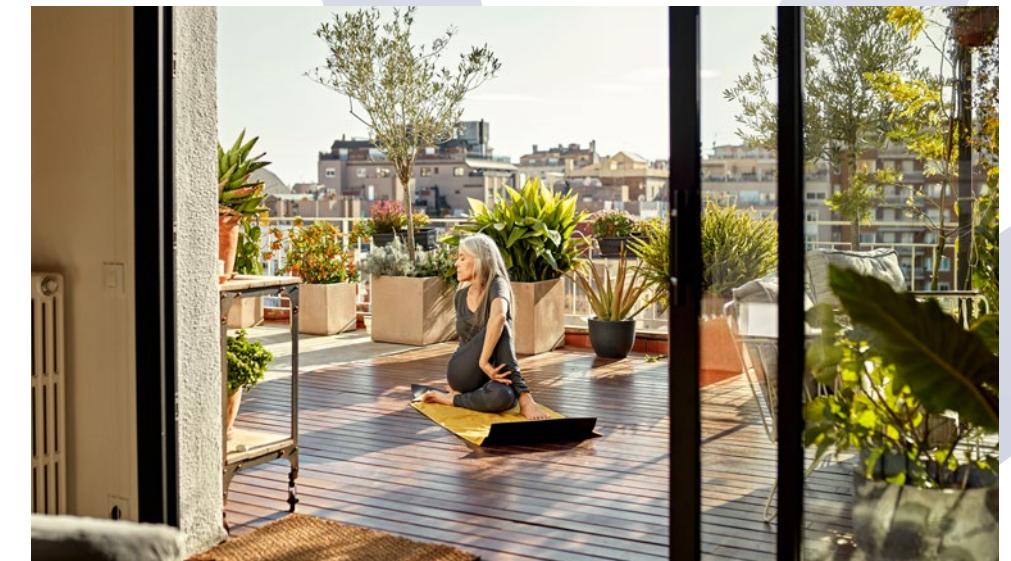
FLOW wird zum Synonym für Leben und Wohnen in schönster Balance: Die durchdacht geplanten Eigentumswohnungen verteilen sich auf moderne viergeschossige Häuser – aufgelockert mit großzügigen Abständen zueinander und einige sogar unmittelbar am idyllischen Klötzlmühlbach, der das Grundstück im Norden durchfließt.



Maßgeschneidert für die individuellen Wohnwünsche von Paaren, Familien und Alleinlebenden bietet sich hier ein facettenreiches Angebot, das von kompakten 2-Zimmer- über großzügige 3- bis zu familiengerechten 4-Zimmer-Domizilen reicht. Die Gebäude am Wasser zeigen sich mit rückspringender Fassade im Dachgeschoss, so dass sich hier traumhafte Penthouse-Wohnungen mit Dachterrassen ergeben. Wer einen nachhaltig schönen Lebensmittelpunkt in ruhiger, zentraler Lage in Landshut sucht, wird im Quartier FLOW seinen idealen Wohntraum finden – und dazu eine sympathische Nachbarschaft.



ERFRISCHENDE  
ÄSTHETIK TRIFFT  
EINLADENDE  
WOHNLICHKEIT.



Die zeitgemäße Architektur der kubusförmigen Gebäude, in denen die FLOW-Eigentumswohnungen untergebracht sind, strahlt Eleganz und Frische aus: Mit klaren Linien und einer Kombination aus hellen, abgestuften Grautönen zeichnen die Fassaden ein ästhetisches und hochwertiges Erscheinungsbild.

Dazu kommen feine Details: strahlend weiße Rahmen der überwiegend bodentiefen Fenster, die einen zeitgemäßen Akzent setzen. Perforierte metallene Geländer bei Balkonen, die den edlen Charakter unterstreichen. Oder auch die dunkler abgesetzte Putzstruktur im Bereich der überdachten Hauseingänge, die ein besonderes Flair prägt. Schon von außen lässt sich erahnen, wie hell, einladend und gelungen die inneren Raumkonzepte aussehen.



## DURCHSTRÖMT VON WÄRME UND WOHLGEFÜHL.

Natürliches Licht erfüllt die großzügigen Wohnräume, die nach Süden oder Westen ausgerichtet sind und mit offenen Küchen zum attraktiven Mittelpunkt im Zuhause werden. Ebenfalls zur Sonnenseite hin wenden sich die privaten Außenbereiche – Balkone, Terrassen und Dachterrassen laden mit hoher Aufenthaltsqualität ins Freie ein.

Auch Schlaf- und Kinderzimmer bieten angenehmen Freiraum und Platz – auch für große Schränke und Möbel. Bäder und WCs, Flure und Abstellräume präsentieren sich mit durchdachtem Schnitt und konzeptstarker Raffinesse. Entdecken Sie in FLOW Wohnqualität auf hohem Niveau – mit Design und Funktionalität, hochwertiger Atmosphäre und echtem Wohlfühlcharakter.

# HINREIBEND SCHÖN, MITREIBEND INNOVATIV.



## EINZIEHEN, EINSTECKEN, STROM SPAREN.

Jede Wohneinheit verfügt über ein betriebsbereites Balkonkraftwerk. Mit diesem produzieren Sie Ihren eigenen Strom zum privaten Verbrauch – ganz ohne Aufwand und Anschaffungskosten.

- Bereits installiert und ready-to-use
  - Mehr Energieautarkie
  - Reduzierte Stromkosten
  - Beitrag zur Energiewende

Freuen Sie sich auf modernes Wohnen mit besonderem Komfort, der aus dem gelungenen Zusammenspiel von innovativer Baukunst, ausgewählten Materialien und fein abgestimmten Ausstattungsdetails entspringt.

### Energieeffizienz und Technik

- Endenergiebedarfsklasse A+
- Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpen
- PV-Dachanlage für Wärmepumpen und Hausstrom
- Balkon-PV-Anlage je Wohnung zur Eigenstromnutzung
- Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung

### Gesundes Bauen und Nachhaltigkeit

- Zertifiziertes, wohngesundes Parkett
- Lösemittel- und weichmacherfreie Innenfarbe
- Mineralischer Innenputz, feuchteregulierend
- Edelstahlleitungen, zentrale Kalkschutzanlage
- Solide Massivbauweise

### Wohnkomfort und Innenausstattung

- Eichenparkett in den Wohnräumen, Fluren und Küchen
- Wohltuende Fußbodenheizung
- Designbäder mit
  - ◊ bodengleichen Duschen
  - ◊ Echtglaskabinen, Designerarmaturen
  - ◊ eckigen Waschtischen, randlosen WCs u.v.m.
  - ◊ großformatigen Steinzeug-Designerfliesen
  - ◊ formschönen Handtuchheizkörpern
  - ◊ Waschmaschinen-/Trocknerstellplatz (weitere Anschluss- und Stellmöglichkeiten im KG)

### Elektro und Kommunikation

- Großflächenschalter im Bauhaus-Design
- Schnelles Internet bis 1.000 Mbit/s
- CAT-7-Verkabelung
- Farbvideogegensprechanlage

### Sicherheit und Komfort

- Einbruchhemmende Wohnungseingangstür
- Fenster mit Pilzkopfverriegelung
- Elektr. Rollläden, im EG mit Hochschiebeschutz
- Aufzüge, barrierefrei ab TG bis ins DG
- Tiefgaragen-Einzelstellplätze, optional Wallbox für E-Autos



STARK FÜR DIE ZUKUNFT – UND FÜR  
ALLE MIT SINN FÜR DAS BLEIBENDE.

Vorausschauende Planung sowie hochwertige  
Bau- und Ausstattungsqualität prägen einen  
beständigen Wohn- und Lebenswert.

# AUFRÈGEND DYNAMISCH, ANGENEHM BESCHAULICH.



Mit seiner Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht, präsentiert sich Landshut als sehenswerte Kulturstadt mit reichem Erbe. Prachtvolle Bauwerke wie die auf dem Hofberg thronende Burg Trausnitz oder die gotische Martinskirche mit dem weltweit höchsten Backsteinturm in der Altstadt erzählen von der Vergangenheit als Hauptstadt der Wittelsbacher.

Heute gesellen sich zur Tradition lebendige Urbanität und Weltoffenheit: Als bedeutender Wirtschaftsstandort innerhalb der Metropolregion München beherbergt Landshut zahlreiche

Global Players und Hidden Champions, darunter die BMW Group, Schott, ebm-papst und Brandt. Die Nähe zum Flughafen München und zur bayerischen Landeshauptstadt verstärkt zusätzlich die wirtschaftliche Dynamik. Mit LINK ist ein aktives Gründerzentrum wichtige Zukunftsschmiede in der Isarstadt, die außerdem als renommierter Hochschulstandort etabliert ist und das junge, kosmopolitische Flair mitprägt. Mit der Isar, ihren grünen Ufern und Inseln fließt lebenswerte Natur in das Stadtbild Landshuts ein, dessen hohe Lebensqualität aktuell rund 75.000 Einwohner schätzen.



## EINE ADRESSE, DIE WELLEN SCHLÄGT.

FLOW liegt im Stadtteil Landshut-West, das direkt an das lebendige Stadtzentrum angrenzt. Mal eben hinein ins bunte Cityleben mit Shopping, Cafés und Restaurants, Kino, Sport und Kultur – das ist auf kurzem Weg mit dem Fahrrad möglich. Auch der Landshut Park, ein Gewerbezentrum mit einer Vielzahl von Geschäften und Gastronomieangeboten, liegt nur wenige Autominuten entfernt.

Zugleich präsentiert sich die Adresse an der Klötzlmüllerstraße als ruhige, gewachsene Wohnlage, die sich angenehm bodenständig zeigt und sich vielerorts gerade neu herausputzt. Überwiegend Wohnhäuser prägen die Nachbarschaft, dazu kommt intensives Grün: Mit dem Klötzlmühlbach vor der Tür, den Isarauen im Süden, dem Stadtpark im Osten oder der nordwestlich verlaufenden Flutmulde liegen natürliche Erholungsgebiete im direkten Umfeld. Entdecken Sie mit FLOW eine Wohnlage, in der alle schönen Seiten Landshuts zusammenfließen – ganz einfach erreichbar zu Fuß, mit dem Fahrrad oder über die ideale Anbindung ans Bus- und Straßennetz.



ALTER GLANZ TRIFFT  
MODERNES STADTLEBEN



SOMMERTRADITION –  
KULTUR PUR UND OPEN AIR



FIT BLEIBEN  
IM GRÜNEN

# ÜBERQUELLENDE LEBENSFREUDE.

Durchatmen, umgeben von idyllischer Natur oder historischer Kulisse. Sportlich aktiv auf Jogging- und Radwegen, im Stadion oder im Stadtbad. Durch die Altstadt schlendern, den Feierabend auf der Mühleninsel genießen oder ins Kino, Konzert oder Theater? Die Möglichkeiten, die Freizeit zu genießen und jeden Tag abwechslungsreich zu gestalten, sind grenzenlos.



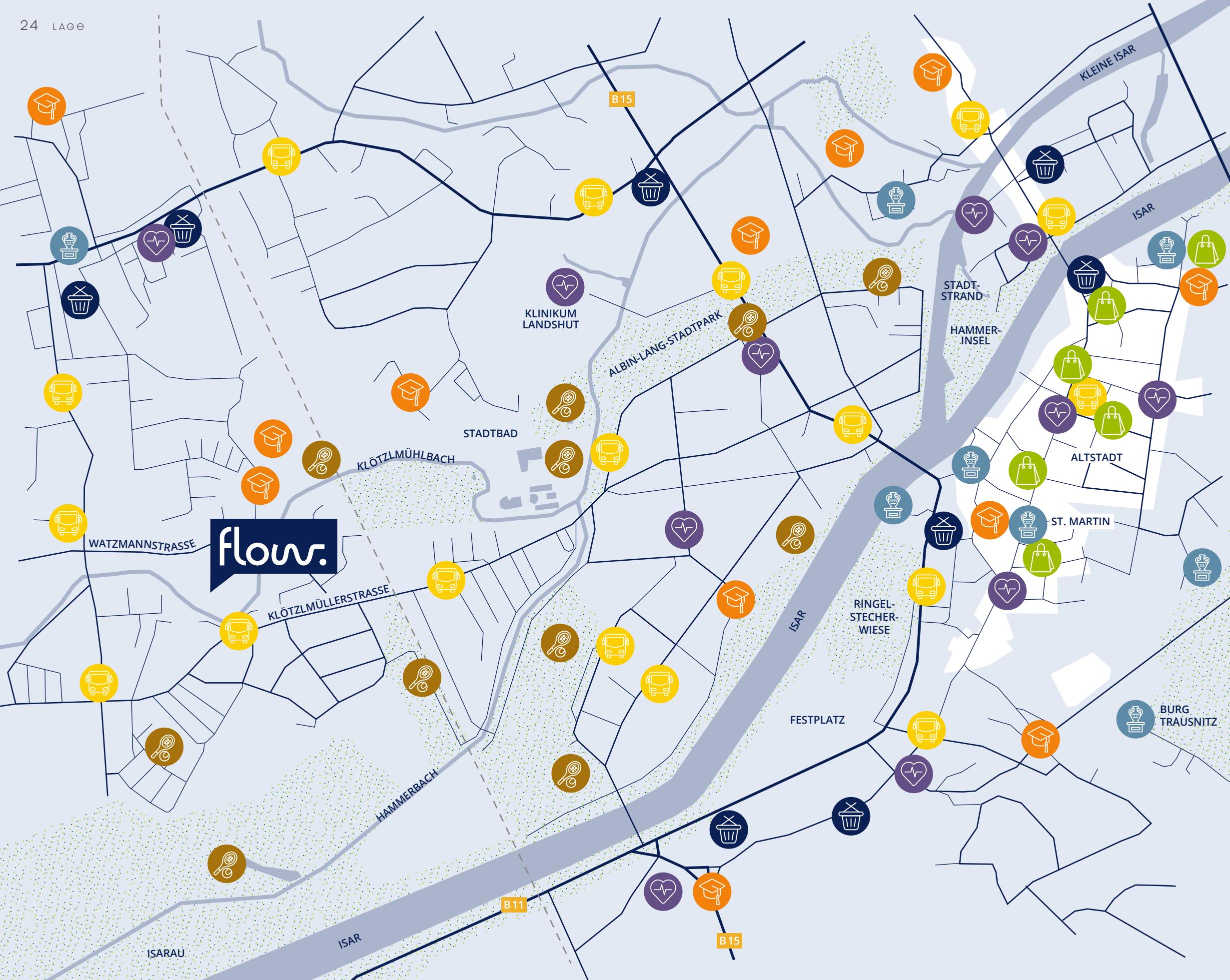
HEUTE ACTION,  
MORGEN FAMILIENFILM



KULINARIK MIT BLICK  
AUFS WASSER



BADESPASS  
AN HEISSEN  
TAGEN



# EINTAUCHEN INS LEBEN.

 Bequeme tägliche Versorgung (Lidl, Aldi, Rewe, Kaufland etc.) im 2-km-Radius

 Shopping: Gewerbegebiet, Altstadt, City Center

 Mobilität: Bushaltestelle (3 Linien) 250 m vom Grundstück, Bundesstraßen und die Autobahn A 92 schnell erreichbar

 Bildung: Kitas und Schulen zahlreich im Umkreis, Hochschule ca. 20 Fahradmin.

 Medizinische Versorgung: Klinikum Landshut, Ärzte und Apotheken schnell erreichbar

 Kultur: Kleines Theater Kammerspiele, Sparkassen-Arena, Kinopolis

 Freizeit: Schwimmbad, Spielplätze, Grünanlagen, Fitnessstudio

# IMMER IN BEWEGUNG FÜR IHRE WOHNZUKUNFT.



LANDSHUT, BRAUNECKWEG  
EIGENTUMSWOHNUNGEN

LANDSHUT, BRAUNECKWEG  
EIGENTUMSWOHNUNGEN



LANDSHUT, BRAUNECKWEG  
REIHENHÄUSER



LANDSHUT, BRAUNECKWEG  
EIGENTUMSWOHNUNGEN



#### PROSPEKTVORBEHALT

Dieser Prospekt gilt nur in Verbindung mit den Grundrissplänen und dem sogenannten Info-Block inklusive der Baubeschreibung. Die Prospektunterlagen wurden sorgfältig erstellt, sie stellen aber nur eine Erstinformation für den Kaufinteressenten dar und sind kein verbindliches Angebot. Änderungen an der Konzeption, d. h. der Planung, Bauausführung und Ausstattung, müssen wir uns vorbehalten. Dies gilt besonders für die im Prospekt gezeigten Illustrationen, Perspektiven, Zeichnungen, Pläne und Ausstattungsdetails (Bilder). Die in den Grundrissplänen eingezeichneten Möbelierungen sind nur ein Vorschlag und gehören nicht zum Verkaufsgegenstand. Auch die in den Plänen eingezeichnete Küche (Küchenmöbelierung oder Kücheneinbaukombination) gehört nicht dazu. Maßgebliche und ausschließliche Vertragsgrundlage ist der beim Notar zu beurkundende Kaufvertrag. Nur die im Kaufvertrag getroffenen Abreden haben Gültigkeit. Irgendwelche Absprachen, die Sie im Namen eines Mitarbeiters der Firma Baywobau oder der Firma Scheidl treffen oder mit jemandem, der im Namen der Firma Baywobau oder

der Firma Scheidl auftritt, müssen im Kaufvertrag aufgenommen werden. Was nicht im Kaufvertrag steht, hat ausdrücklich keine Gültigkeit. Dem Kaufvertrag liegt eine sogenannte Verweisungsurkunde zugrunde, die eine technische Baubeschreibung, die Pläne für das Bauwerk und auch die Teilungserklärung (Bildung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz) enthält. Diese Unterlagen sind allein verbindlich. Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere farbige Ansichten, Fotografien und perspektivische Zeichnungen, ist als künstlerische Darstellung zu verstehen und nicht verbindlich.  
Stand: Juli 2025

**BILDNACHWEISE**  
Seite 8/9: iStock/BongkarnThanyakij/svetikd/LittleBee80, Seite 11: iStock/xavierarnau, Seite 12: shutterstock/Liderina, Seite 18/19: shutterstock/BorisStroujk, iStock/LordHenriVotan/Xantana, Seite 20/21: iStock/vorDa/Simonkr, Seite 22/23: iStock/wundervisuals/South\_agency/bernardbodo/Halfpoint/Xantana/AleksandarNakic, Seite 26/27: Leonie Lorenz  
Visualisierungen: CYCLE ZERO VISUAL GMBH

**KONZEPTION UND DESIGN**  
acm Werbeagentur GmbH, [www.acm.de](http://www.acm.de)

**Ein Projekt der**

Neues Wohnen GmbH & Co. Baywobau Scheidl KG  
Südliche Münchner Straße 2a  
82031 Grünwald

**Vertreten durch:**



Scheidl Bauunternehmen GmbH  
Egerlandstraße 27  
85368 Moosburg  
Tel. 08761 76360  
[www.scheidl-bau.de](http://www.scheidl-bau.de)



**Baywobau®**  
*... wir bauen Ihr Zuhause!*

Baywobau Baubetreuung GmbH & Co. KG  
Geyerstraße 32  
80469 München  
Tel. 089 286 500  
[www.baywobau.de](http://www.baywobau.de)

