

80634 München

Ganz oben. Ganz neu. Ganz Neuhausen.



Kaufpreis

1.475.000 €

Wohnfläche

111,82 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

08801914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	117,98 m ²
Wohnfläche	111,82 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Balkon / Terrassenfläche	12,31 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.475.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	1959
Zustand	Erstbezug

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.05.2036
Ausstelldatum	2026-05-05
Endenergiebedarf	35.6
Primär-Energieträger	Gas

Objekt-Titel

Ganz oben. Ganz neu. Ganz Neuhausen.

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
UWCVAKBE
.....

Objekt-Nr.:
LEONI | 35
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

MITTEN IN NEUHAUSEN. MITTEN IM MÜNCHNER LEBEN.

LEONI liegt im Herzen von München-Neuhausen – einem der beliebtesten und gewachsensten Stadtviertel der Landeshauptstadt. Rund um den nahen Rotkreuzplatz verbindet sich echtes Münchner Lebensgefühl mit einer Infrastruktur, die im Alltag kaum Wünsche offenlässt.

Cafés, Restaurants, Bäckereien und kleine Geschäfte prägen das Viertel ebenso wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Der Rotkreuzplatz mit seinem vielfältigen Angebot ist schnell erreicht und bildet eines der lebendigen Zentren Neuhausens. Hier wohnt man nicht irgendwo in München – sondern mittendrin in einem Viertel mit Charakter und eigener Identität.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Lage attraktive Möglichkeiten. Der nahegelegene Hirschgarten mit seinen weitläufigen Grünflächen und seinem traditionsreichen Biergarten gehört zu den beliebtesten Freizeitadressen der Stadt. Der Nymphenburger Schlosspark und der Olympiapark erweitern das außergewöhnliche Freizeitangebot im Umfeld.

PERFEKT VERNETZT

Ein besonderer Vorteil von LEONI ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Bus und Tram befinden sich praktisch vor der Haustür, die U-Bahn am Rotkreuzplatz ist ebenfalls schnell erreichbar. Von hier bestehen direkte und schnelle Verbindungen in die Münchner Innenstadt und zu zahlreichen weiteren Stadtteilen.

Auch mit dem Fahrrad sind viele zentrale Ziele Münchens bequem erreichbar.

Für Autofahrer bietet die Landshuter Allee eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Münchner Straßennetz.

URBAN NACH AUSSEN. WOHNLICH NACH INNEN.

Die Lage an der Leonrodstraße und Landshuter Allee steht für echtes urbanes München: zentral, lebendig und hervorragend angebunden. Gleichzeitig orientieren sich zahlreiche Wohnungen mit ihren Balkonen, Loggien oder Terrassen zum begrünten Innenhof und schaffen damit einen wohltuenden Gegenpol zum pulsierenden Stadtleben.

Genau dieser Kontrast macht die Lage besonders: draußen die Stadt mit all ihren Möglichkeiten – drinnen ein neues Zuhause in einem gewachsenen Münchner Viertel.

LEONI – Neuhausen neu erleben.

Ausstattungs-Beschreibung

Penthouse-Living at its best!

- Stilvoll modernisierte Wohnungen
 - Zeitloses und stilvolles Wohnkonzept
 - Hochwertige Eichen-Mehrschicht-Landhausdielen mit weißer Holzsockelleiste
 - Neue Innentüren in Weißlack, stumpf einschlagend
 - komfortable Fußbodenheizung
 - Moderne Badezimmer mit erlesenem Feinsteinzeug
 - Design-Sanitärausstattung (Kartell by Laufen, Hansgrohe u.v.m.)
 - Hochwertige hansgrohe-Armaturen, Duschabtrennungen in Ganzglasausführung
 - Große, neue Panorama-Fenster mit 3-fach-Verglasung
 - Angenehm helle Wohnräume durch große Fensterflächen
 - bedarfsgerechte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für optimales Raumklima
 - Flexible Grundrissvarianten für individuelle Wohnkonzepte, Ausstattungs- und Änderungswünsche können tlw. noch berücksichtigt werden!
 - Energetisch modernisiertes Gebäude: Neues Wärmedämmverbundsystem, komplett neues Dach (Aufstockung!), ressourcenschonende Fernwärmeversorgung mit modernisierter Unterstation
 - Erneuerte Fassadenelemente
 - Neue Raffstores mit Funkfernbedienung und elektrische Dachflächenfenster
 - Modernisierte Gemeinschaftsflächen
 - Neues Entrée mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage
 - bequemer Lift
 - praktisches Kellerabteil
- Perfekt als Stadtwohnung oder als attraktive Kapitalanlage – bestens vermietbar in einzigartiger, unwiederbringlicher Lage
 - Nachhaltig investieren mit Wertsteigerungschancen!
 - keine zusätzliche Käuferprovision!
- u.v.m.

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese exklusive Dachgeschosswohnung im 7. Obergeschoss eines modern aufgestockten Münchner Wohnhauses – ein echtes Highlight für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Licht, Raum und Komfort legen. Ein wahres Masterpiece!

Auf einer großzügigen Wohnfläche von gut 112m² verteilen sich vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer sowie ein einladender Wohn- und Essbereich. Die beiden stilvollen Bäder werden durch ihre Dachfenster mit natürlichem Tageslicht geflutet. Das großzügige Master-Bad überzeugt mit einer eleganten Badewanne und sorgt für echte Wohlfühlatmosphäre, während das separate Duschbad praktischen Komfort für den Alltag bietet. Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich mit XXL-Panorama-Fensterfront. Von hier aus gelangen sie auf die über 12 m² große Dachterrasse, die zu entspannten Abenden im Freien einlädt.

Als Teil einer hochwertigen Aufstockung profitiert die Wohnung von zeitgemäßen Baustandards und modernen Ausstattungsmerkmalen. Ein Aufzug erschließt alle Etagen des Hauses bequem und barrierefrei, sodass der Alltag stets angenehm und unkompliziert bleibt. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerabteil, der wertvolle Zusatzfläche für Stauraum bietet.

Die Kombination aus begehrter Münchner Lage, durchdachtem Grundriss und besonderer Architektur macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt.

sonstige Angaben

*****Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen*****

OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer sonntags, 11-13 Uhr in der Leonrodstraße 20.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Impressionen

