



Kaufpreis
985.000 €

Wohnfläche
84,05 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	87,56 m ²
Wohnfläche	84,05 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Balkon / Terrassenfläche	7,02 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	985.000 €
Heizkosten enthalten	ja

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Gäste-WC	ja
Fahrradst. Personen-Fahrradst.	
Befeuerung	Gas
WG-geeignet	ja
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	1959
Zustand	Erstbezug

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.05.2036
Ausstellungsdatum	2026-05-05
Endenergiebedarf	55.4
Primär-Energieträger	Gas

Objekt-Titel

Ihr Logenplatz über München. Neue 3-Zimmer-Wohnung mit Ausblick

Lage-Beschreibung

Online-ID:
ANPZESPF

Objekt-Nr.:
LEONI | 33



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

- 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
- Energetisch modernisiertes Gebäude: Neues Wärmedämmverbundsystem, komplett neues Dach (Aufstockung!)

- Erneuerte Fassadenelemente
- Neue Rollläden/Raffstores bereits vorbereitet
- Modernisierte Gemeinschaftsflächen
- Neues Entrée mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage
- bequemer Lift
- praktisches Kellerabteil

individuelle Ausstattungs- und Änderungswünsche können noch berücksichtigt werden!

- Perfekt als Stadtwohnung oder als attraktive Kapitalanlage – bestens vermietbar in einzigartiger, unwiederbringlicher Lage
- Nachhaltig investieren mit Wertsteigerungschancen!
- keine zusätzliche Käuferprovision!

u.v.m.

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser attraktiven 4-Zimmer-Wohnung im sechsten Obergeschoss eines kernmodernisierten und neu aufgestockten Mehrfamilienhauses in München. Auf einer Wohnfläche von über 84m² erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit drei Schlafzimmern, der sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Paare eine hervorragende Grundlage bietet. Das großzügige Tageslichtbad überzeugt mit Badewanne, Dusche und praktischem Waschmaschinenanschluss und lädt zum Entspannen ein. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und bietet Besuchern die nötige Privatsphäre. Dank des vorhandenen Aufzugs ist die Wohnung bequem und barrierefrei erreichbar, was den Wohnalltag im sechsten Stockwerk erheblich erleichtert. Ein zugehöriger Kellerraum bietet Ihnen wertvollen zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Sportgeräte oder sonstige Gegenstände.

Die Lage im sechsten von sieben Obergeschossen schenkt Ihnen eine ruhige Wohnatmosphäre sowie einen unverbaubaren Blick über die Dächer der bayerischen Landeshauptstadt München. Genießen Sie das urbane Lebensgefühl dieser weltoffenen Metropole, die mit ihrem einzigartigen Charme, einer hervorragenden Infrastruktur und einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot begeistert.

Diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit, in einer der begehrtesten Städte Deutschlands ein Zuhause zu erwerben, das keine Wünsche offenlässt.

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

