

80637 München

LEONI ABOVE – Wohnen über Neuhausen.



Kaufpreis

975.000 €

Wohnfläche

83,75 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

08801914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	93,3 m ²
Wohnfläche	83,75 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Balkon / Terrassenfläche	7,1 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	975.000 €
-----------	-----------

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
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
Ausstelldatum	2026-05-05
Endenergiebedarf	55.4
Primär-Energieträger	Gas

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.

.....
Online-ID:
YNHHERHC
.....

Objekt-Nr.:
LEONI | 34
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Objekt-Titel

LEONI ABOVE – Wohnen über Neuhausen.

Lage-Beschreibung

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 Briekasten- 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

Entdecken Sie diese exklusive Neubauwohnung, die im Rahmen einer modernen Aufstockung entsteht und Ihnen zeitgemässes Wohnen auf höchstem Niveau bietet. Die grosszügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von 83,75 m² und befindet sich im obersten Geschoss eines 7-stöckigen Gebäudes – ein wahres Highlight für alle, die das Wohnen über den Dächern Münchens und den Weitblick über die Stadt schätzen. Der Balkon in Innenhoflage verheißt entspannte Stunden im Freien - und das mitten in der City! Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei separate Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie oder ein komfortables Homeoffice bieten. Das helle Tageslichtbad überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung, bestehend aus Badewanne, Dusche und praktischem Waschmaschinenanschluss – alles, was der moderne Alltag erfordert. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für noch mehr Komfort und Privatsphäre. Dank des vorhandenen Aufzugs ist die Wohnung bequem und barrierefrei erreichbar, sodass Sie Ihre neue Heimat in der 6. Etage stressfrei genießen können. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Sportgeräte und weitere persönliche Gegenstände. Die Lage in München macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Investition – ob als komfortabler Hauptwohnsitz oder als wertbeständige Kapitalanlage in einer der begehrtesten Städte Deutschlands.

Impressionen

