

80634 München

München von oben. LEONI von innen.



Kaufpreis

1.098.000 €

Wohnfläche

90,83 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

08801914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer	
Nutzfläche	93,18 m²
Wohnfläche	90,83 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Balkon / Terrassenfläche	4,7 m²

Preise & Kosten	
Kaufpreis	1.098.000 €

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

Objekt-Titel

München von oben. LEONI von innen.

Lage-Beschreibung

.....

Online-ID:
YVEQVLYL

.....

Objekt-Nr.:
LEONI | 32

.....

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

- komfortable Fußbodenheizung
- Neue Innentüren in Weißlack, stumpf einschlagend
- 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

Diese modern gestaltete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im sechsten Obergeschoss eines kernmodernisierten Wohngebäudes und wird im Rahmen einer Aufstockung neu errichtet. Auf einer großzügigen Wohnfläche von 90,83 m² erwarten Sie helle, gut geschnittene Räume, die höchste Wohnansprüche erfüllen.

Die Wohnung verfügt über drei separate Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten - ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Zwei vollwertige Badezimmer sorgen für maximalen Komfort im Alltag: Das lichtdurchflutete Tageslichtbad überzeugt mit einer hochwertigen Badewanne und lädt zum Entspannen ein, während das separate Duschbad für eine unkomplizierte und schnelle Nutzung im Tagesablauf steht.

Als Neubauwohnung profitieren Sie von zeitgemäßer Bausubstanz, moderner Ausstattung und aktuellen energetischen Standards. Ein praktischer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Sportgeräte oder seltener benötigte Gegenstände. Der vorhandene Aufzug erschließt das Gebäude barrierefrei und komfortabel bis in Ihre Etage.

Die Lage im begehrten München rundet dieses attraktive Angebot ab und verspricht eine hervorragende Infrastruktur sowie einen nachhaltigen Werterhalt Ihrer Investition.

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

