

80634 München

Neues Wohngefühl. Bestes Neuhausen.



Kaufpreis

919.900 €

Wohnfläche

89,2 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

08801914852

info@flemmer-immobilien.de

| Flächen & Zimmer         |         |
|--------------------------|---------|
| Nutzfläche               | 93,2 m² |
| Wohnfläche               | 89,2 m² |
| Zimmer                   | 4       |
| Balkone / Terrassen      | 1       |
| Badezimmer               | 1       |
| Schlafzimmer             | 3       |
| Balkon / Terrassenfläche | 4,8 m²  |

| Preise & Kosten |           |
|-----------------|-----------|
| Kaufpreis       | 919.900 € |

| Ausstattung            |                    |
|------------------------|--------------------|
| Bad                    |                    |
| Bodenbelag             | Parkett            |
| Gäste-WC               | ja                 |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung             | Gas                |
| unterkellert           | JA                 |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN        |

| Zustand |              |
|---------|--------------|
| Baujahr | 1959         |
| Zustand | vollsanziert |

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

Objekt-Titel

Neues Wohngefühl. Bestes Neuhausen.

Lage-Beschreibung

.....

Online-ID:  
AWCKCVVS

.....

Objekt-Nr.:  
LEONI | 12

.....



## 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
- 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 attraktive und hell geschnittene Wohnung bietet auf rund 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche den idealen Grundriss für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten. Der zentrale Flur verbindet alle Räume optimal miteinander und bietet im Eingangsbereich ausreichend Platz für eine Garderobe. Das Herzstück: Die großzügige Wohnküche (ca. 21,7 m<sup>2</sup>) bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Hier verschmelzen gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen zu einem echten Wohlfühl-Erlebnis.

Neben dem großem Elternschlafzimmer (ca. 18,9 m<sup>2</sup>) stehen zwei weitere Kinder- oder Arbeitszimmer (ca. 15,3 m<sup>2</sup> und 12,4 m<sup>2</sup>) zur Verfügung – ideal für den Nachwuchs, Homeoffice oder Hobbys.

Das Tageslichtbad ist modern geschnitten, verfügt über Badewanne sowie Dusche und wird durch ein separates Gäste-WC optimal ergänzt.

Ein Balkon zum Innenhof lädt zum Verweilen im Freien ein, während charmante französische Balkone in den Zimmern viel Licht und frische Luft in die Wohnräume lassen.

Ein durchdachter, klassischer Grundriss, der Großzügigkeit mit Gemütlichkeit verbindet und flexibel an Ihre persönlichen Lebensbedürfnisse angepasst werden kann.

## 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

