

LEUTSTETTENER STRASSE 30

81477 MÜNCHEN
www.emslander-co.de





WILLKOMMEN IN DER Leutstettenerstraße 30

Auf einem sonnigen Eckgrundstück entsteht ein kleines Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten und schönen Freiflächen. Individuelle Grundrisse, moderne Architektur und große Fensterflächen schaffen ein einzigartiges Ambiente, während ausgewählte Materialien für eine hochwertige Optik sorgen. Sonnige Privatgärten, Balkone und Terrassen bieten jede Menge Platz für entspannte Auszeiten. Einkäufe für den täglichen Bedarf lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Rad erledigen und diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese Kombination aus hoher Wohnqualität, Naturnähe und guter Anbindung mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln macht dieses Wohngebiet so beliebt.

LAGE & ENTFERNUNGEN

In und um München

Leutstettener
Straße 30

Einkauf

Bank

Schule / KiGa

Klinik / Apotheke

Tankstelle

ÖPNV

Stadtmitte

ca. 23 min

ca. 21 min

Hauptbahnhof

ca. 19 min

ca. 25 min

Flughafen

ca. 45 min

ca. 59 min

Flaucher und Isarauen

ca. 12 min

Hinterbrühler See

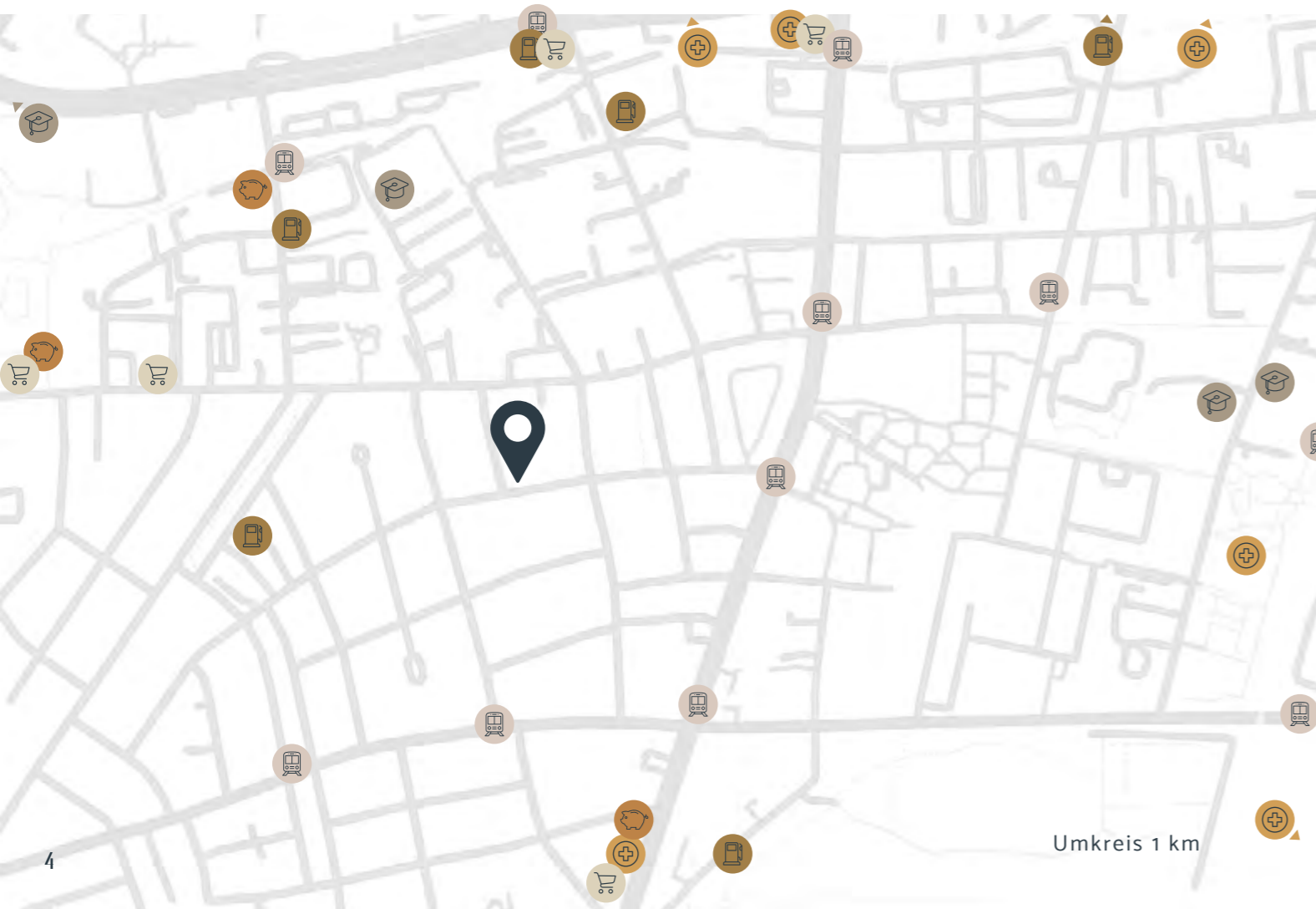
ca. 12 min

Münchener Golf Club

ca. 10 min

Starnberger See

ca. 18 min



STANDORT

Symbiose aus Stadt und Natur - Die Immobilie vereint eine zentrale Lage und eine ruhige Umgebung in unmittelbarer Nähe zu den malerischen Isarauen. Das Viertel zeichnet sich durch charmante Häuser aus und verspricht eine hohe Lebensqualität, nicht zuletzt aufgrund der attraktiven Lage an der Isar.

Die Isarauen bieten ein Paradies für Joggen, Spaziergänge oder Fahrradtouren. Ebenfalls bequem mit dem Fahrrad zu erreichen sind der nahegelegene Tierpark Hellabrunn, der idyllische Hinterbrühler See, das Naturbad Maria Einsiedel sowie zahlreiche schöne Biergärten. Der Münchener Golfclub ist in nur 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Der U-Bahnhof Aidenbachstraße liegt nur wenige Fußminuten entfernt. Die Lage bietet zudem eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Süden und das Voralpenland mit unzähligen Freizeitangeboten für Sommer und Winter. Der Starnberger See liegt weniger als 20 Minuten entfernt.

81477 MÜNCHEN
Stadtbezirk 19

ARCHITEKTUR

und Baudetails

Das attraktive Gebäude überzeugt durch seine zeitlos, schöne Architektur und die bodentiefen Fenster- und Türelemente. Es besteht aus 5 schönen Wohneinheiten, zu denen je ein Stellplatz sowie ein Abstellraum gehören. Alle Erdgeschosswohnungen verfügen über sonnige Terrassen und Gärten. Die Raumaufteilung aller Wohnungen wird dem Bedarf sowohl an Komfort als auch an Funktionalität gleichermaßen gerecht: Offen gestaltete Wohn/Ess-Kochbereiche sind auf einen modernen Lebensstil ausgelegt. Durchdachte Grundrisse

bieten helle Wohnbereiche, private Rückzugsorte, großzügige Bäder und ausreichend Stellflächen. Darüber hinaus verfügen alle Einheiten über schöne Freiräume: einen Privatgarten mit Terrasse, Balkone oder Dachterrassen. Im Untergeschoss stehen für die Wohnungen 1 und 3 Hobbyräume für die individuelle Nutzung zur Verfügung. Das Gebäude wird mit einer Luftwärmepumpe beheizt.



WOHNUNGSÜBERSICHT

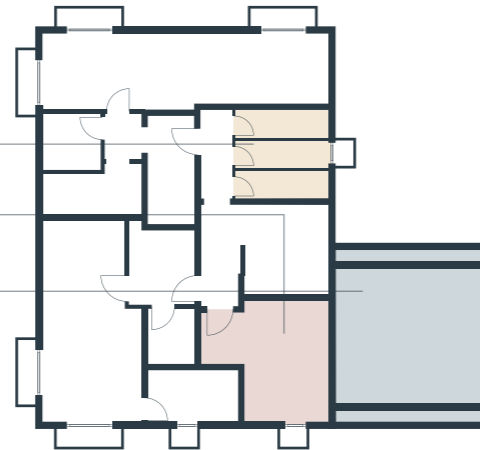
Planung und Aufbau

UNTERGESCHOSS

KELLERABTEIL 3 - 5

TECHNIKRUM

DUPLEXGARAGE



QUERSCHNITT OST-ANSICHT

DACHSPITZ

DACHGESCHOSS

OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

UNTERGESCHOSS



DACHGESCHOSS & DACHSPITZ

WOHNUNG 5

4,5 Zimmer | Dachterrasse | Speicher | 149,60 m²

OBERGESCHOSS

WOHNUNG 4

3 Zimmer | Balkon | 79,70 m²

WOHNUNG 3

3 Zimmer | Balkon | 71,87 m²



ERDGESCHOSS

WOHNUNG 2

3,5 Zimmer | Garten & Terrasse | 108,24 m²

WOHNUNG 1

3,5 Zimmer | Garten & Terrasse | 98,55 m²

UNTERGESCHOSS

ZU WOHNUNG 2

Hobby & Abstellraum

ZU WOHNUNG 1

Hobby- & Abstellraum



ECKDATEN

NUTZFLÄCHE - 128,11 m²

3,5 ZIMMER WOHNUNG

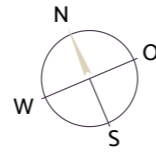
KELLERGECHOSS

WOHNFLÄCHE - 98,55 m²

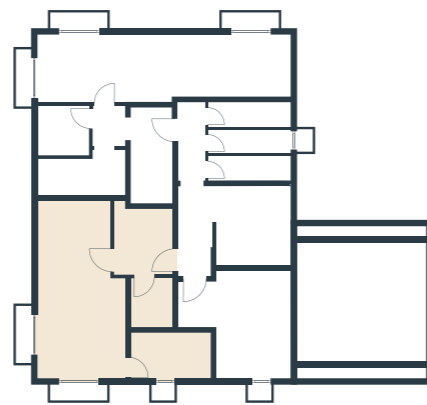
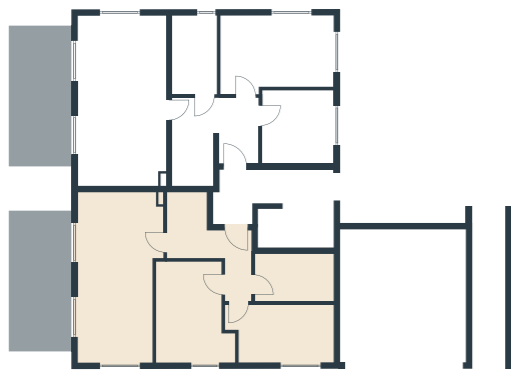
GARTEN & TERRASSE

PARKPLATZ

WOHNUNG EINS



ERDGESCHOSS



FLÄCHEN | ERDGESCHOSS

Flur/Treppe	9,94 m ²
Wo/Es/Ko	26,39 m ²
Bad	6,51 m ²
Kind	12,33 m ²
Schlafen	13,16 m ²
Terrasse (1/2)	8,45 m ²
Garten mit Terrasse	108,55 m ²

FLÄCHEN | UNTERGESCHOSS

Flur (1/2)	2,72 m ²
Abstellraum (1/2)	2,00 m ²
Hobby (1/2)	13,95 m ²
Bad	3,10 m ²



UNTERGESCHOSS

Maßstab = 1 : 110

ECKDATEN

NUTZFLÄCHE - 141,32 m²

3,5 ZIMMER WOHNUNG

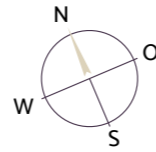
KELLERGECHOSS

WOHNFLÄCHE - 108,24 m²

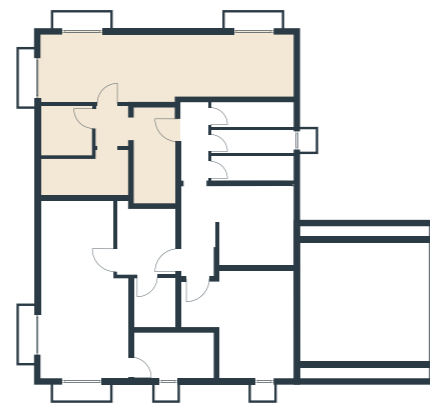
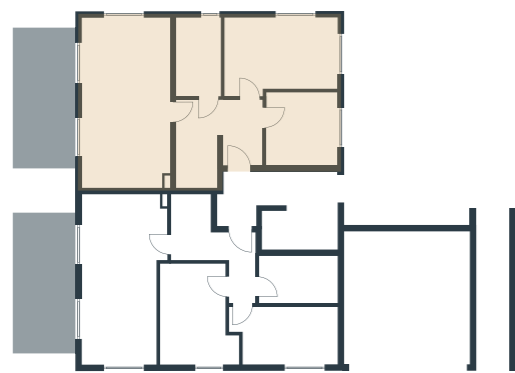
GARTEN & TERRASSE

PARKPLATZ

WOHNUNG ZWEI



ERDGESCHOSS



FLÄCHEN | ERDGESCHOSS

Flur/Treppe	12,59 m ²
Wo/Es/Ko	29,46 m ²
Bad	6,52 m ²
Kind	10,42 m ²
Schlafen	16,50 m ²
Terrasse (1/2)	8,45 m ²
Garten mit Terrasse	60,33 m ²

FLÄCHEN | UNTERGESCHOSS

Flur (1/2)	3,21 m ²
Abstellraum (1/2)	2,50 m ²
Hobby (1/2)	15,89 m ²
Bad	2,88 m ²



UNTERGESCHOSS

Maßstab = 1 : 110

ECKDATEN

NUTZFLÄCHE - 75,95 m²

3 ZIMMER WOHNUNG

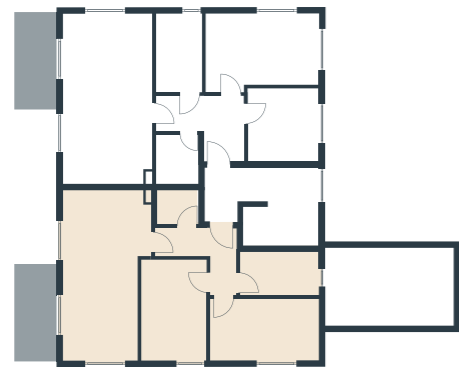
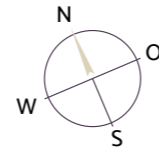
KELLERABTEIL

WOHNFLÄCHE - 71,87 m²

BALKON

PARKPLATZ

WOHNUNG DREI



FLÄCHEN | OBERGESCHOSS

Flur	6,68 m ²
Wo/Es/Ko	26,73 m ²
Bad	6,01 m ²
Kind	13,04 m ²
Schlafen	12,94 m ²
Abstellraum	2,39 m ²
Balkon (1/2)	4,08 m ²



OBERGESCHOSS

Maßstab = 1 : 110

ECKDATEN

NUTZFLÄCHE - 83,94 m²

3 ZIMMER WOHNUNG

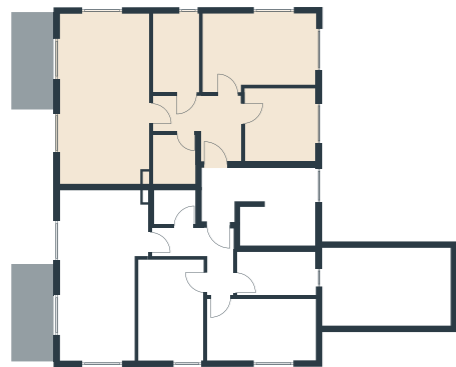
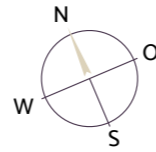
KELLERABTEIL

WOHNFLÄCHE - 79,70 m²

BALKON

PARKPLATZ

WOHNUNG VIER



OBERGESCHOSS

FLÄCHEN | OBERGESCHOSS

Flur	8,87 m ²
Wo/Es/Ko	29,42 m ²
Bad	6,79 m ²
Kind	10,24 m ²
Schlafen	16,50 m ²
WC	3,80 m ²
Balkon (1/2)	4,08 m ²

Maßstab = 1 : 110

ECKDATEN

NUTZFLÄCHE - 203,59 m²

4,5 ZIMMER WOHNUNG

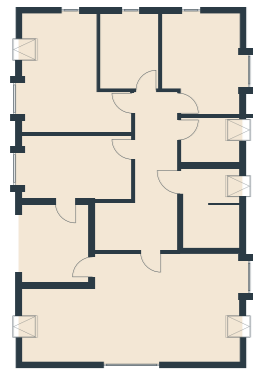
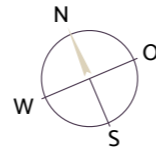
KELLERABTEIL

WOHNFLÄCHE - 149,60 m²

DACHTERRASSE

PARKPLATZ

WOHNUNG FÜNF



FLÄCHEN | DACHGESCHOSS

Flur/Treppe	19,58 m ²
Wo/Es/Ko	38,43 m ²
Bad	7,98 m ²
WC	4,02 m ²
Kind 1	13,06 m ²
Kind 2	11,33 m ²
Schlafen	18,88 m ²
Terrasse (1/2)	5,04 m ²

FLÄCHEN | DACHSPITZ

Hobby 1 (1/2)	14,58 m ²
Hobby 2 (1/4)	16,80 m ²



Maßstab = 1 : 110

HIGHLIGHTS und Ausstattung

- + Eichenparkett in allen Wohnräumen
- + Fußbodenheizung, individuell regulierbar über Raumthermostate
- + Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- + Elektrisch betriebene Rollläden
- + Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- + Stilvolle Sanitärausstattung und Handtuchheizkörper in den Badezimmern
- + Luftwärmepumpe
- + Untergeschoss mit großzügigen Hobby- und Abstellräumen
- + Privatgärten, Balkone und Terrassen
- + Videogegensprechanlage



ANGEBOTSVORBEHALT

und Kontakt

Die dargestellten Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen, Ausstattungen und Einrichtungen in den Abbildungen dieses Exposés haben nur beispielhaften Charakter und sind keinerlei Vertragsbestandteil. Alle Quadratmeterangaben sind ca. Angaben und basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und können von den finalen Flächen abweichen. Die angegebenen Wohnflächen wurden nach den ca. Rohbaumaßen aus der Architektenplanung ermittelt, wobei die Flächen der Gärten, Dachterrassen, Balkone und der Hobbyräume im Untergeschoss und Speichergeschoss bei der Ermittlung der Wohnfläche jeweils zu 1/2 der vorhandenen




Grundfläche gerechnet wurden. Im Dachgeschoss wurde bei der Ermittlung der Wohnfläche bei Raumhöhe zwischen 1 und 2 m jeweils 1/2 und ab 2 m jeweils 1/1 der vorhandenen Grundfläche gerechnet. Ausschließlich maßgeblich ist die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand Februar 2025. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Broschüre wird keine Haftung übernommen.

EMSLANDER & COMPANY

IMMOBILIEN

Emslander & Company
Ottostraße 11
80333 München

Matija Emslander
FON +49 (0)89 416 177 188
FAX +49 (0)89 416 177 189
m.emslander@emslander-co.de

 EmslanderCompany
 Emslander_Co
 emslander_co



EMSLANDER & COMPANY

IMMOBILIEN