



Adlerfarnstraße 11  
80935 München





Adlerfarnstraße 11 | 80935 München

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten  
in München/Lerchenau

3- bis 5 Zimmer mit  
ca. 80 m<sup>2</sup> bis ca. 147 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

## Beschreibung & Ausstattung

Auf ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entsteht in hochwertiger und moderner Bauweise ein kleines Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohnungen.

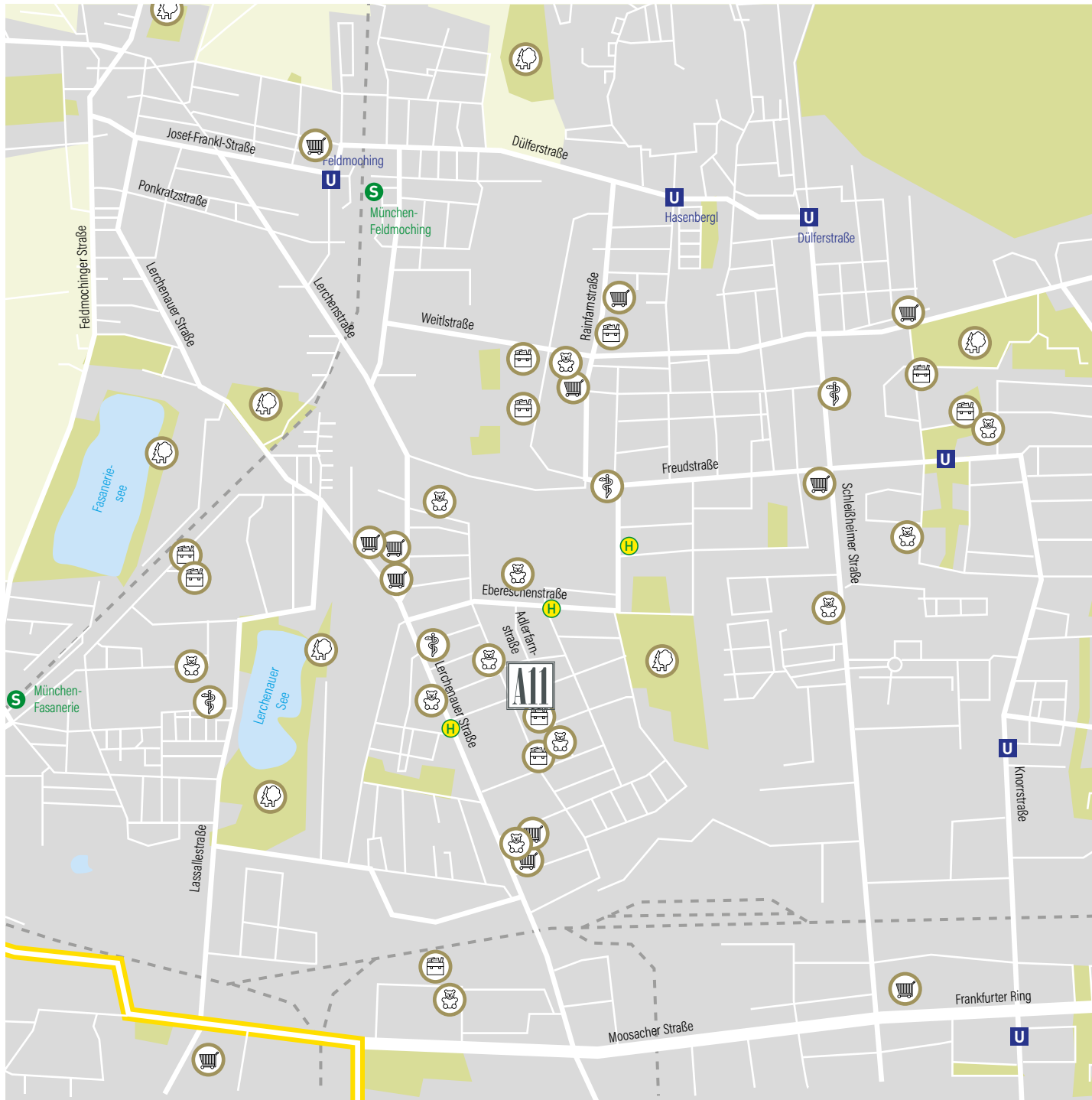
Der Neubau liegt inmitten des attraktiven Stadtteils Feldmoching/Lerchenau in München und bietet das ideale Umfeld für Ihr neues Zuhause.

Individuelle Grundrisse, moderne Architektur und große Fensterflächen schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Ausgewählte Materialien sorgen für eine hochwertige Optik. Die großzügigen Privatgärten, Balkone und Terrassen bieten jede Menge Platz für entspannte Auszeiten.

## Highlights

- Massive Ziegelbauweise
- Helle, freundliche Räume mit bodentiefen Fenstern
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperaturregelung
- Hochwertige Sanitärausstattung und Handtuchheizkörper in den Badezimmern
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Video-Gegensprechanlage
- Privatgärten, Terrassen und Balkone





# Lage

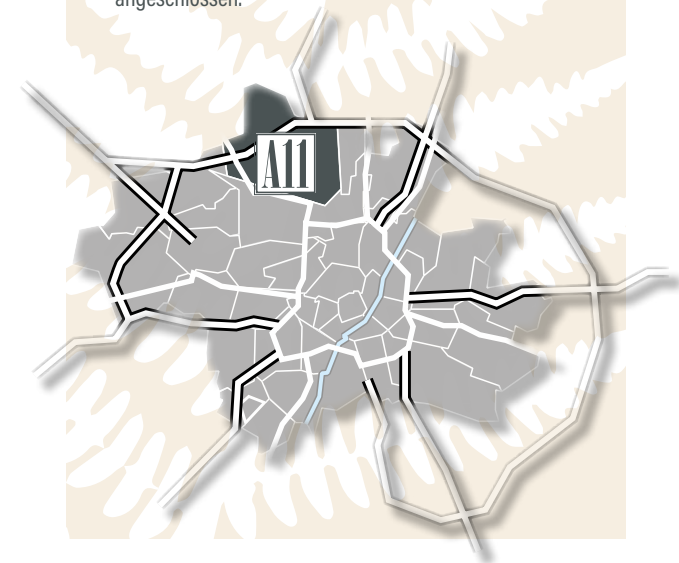
Adlerfarnstraße 11  
80935 München

Die Lage in der Adlerfarnstraße, München Feldmoching, bietet alles was urbanes Leben in München ausmacht.

Eingebettet in eine gutbürgerliche Nachbarschaft sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten auch fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Zur Erholung und zum Freizeitvergnügen dient die wenige hundert Meter entfernte Sportanlage Lerchenau und der Lerchenauer See, ein beliebtes Ausflugsziel für Familien. Auch das Olympiagelände ist mit dem Fahrrad nur einen Katzensprung entfernt.

Die nahegelegenen Bushaltestellen bilden die perfekte Anbindung an das Münchner S- und U-Bahn-Netz und über die Lerchenauer Str. ist man mit dem Auto schnell auf dem Münchner Ring oder an die Autobahnen angeschlossen.





Impression  
Aus Sicht des Illustrators



# Grundstück

Adlerfarnstraße 11  
80935 München

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten

UG mit TG, Kellerabteilen und Hobbybereich

Gartenanteil Whg 1.: ca. 65 m<sup>2</sup>

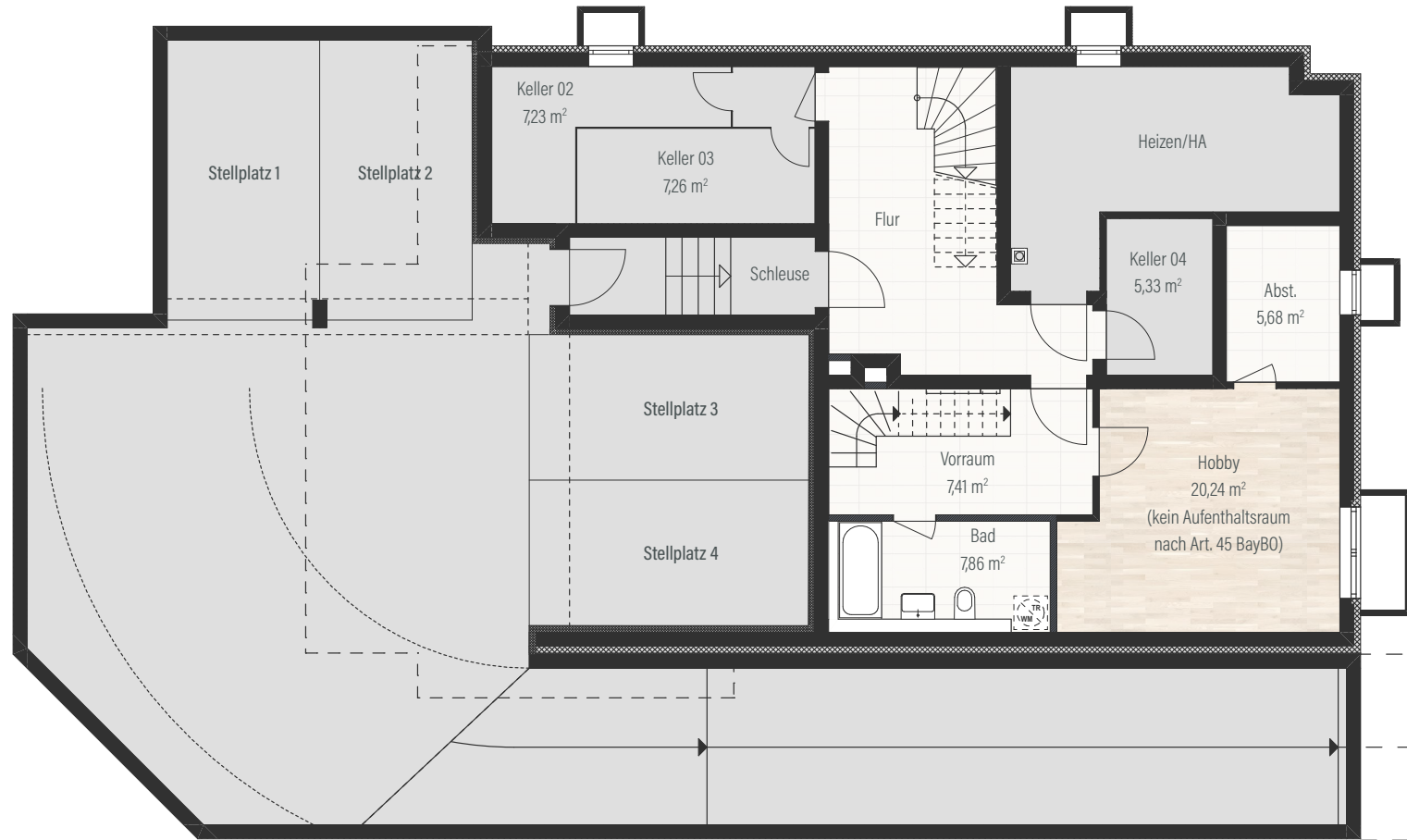
Gartenanteil Whg 2.: ca. 77 m<sup>2</sup>

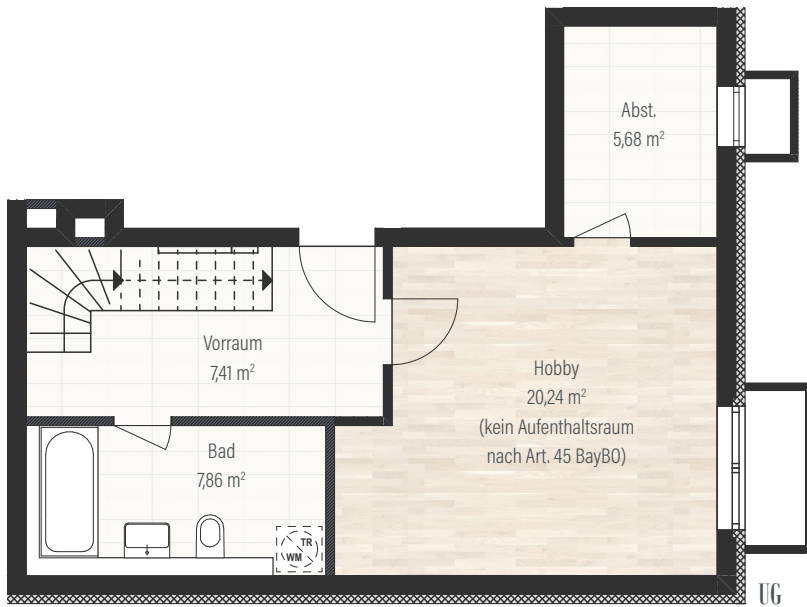
Kinderspielplatz.: ca. 60 m<sup>2</sup>

# UG | TG

Adlerfarnstraße 11  
80935 München

- Tiefgarage mit 4 Stellplätzen
- Kellerabteile
- Hobbybereich mit Bad für Wohnung 1



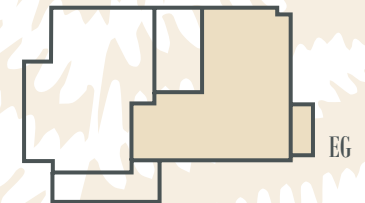
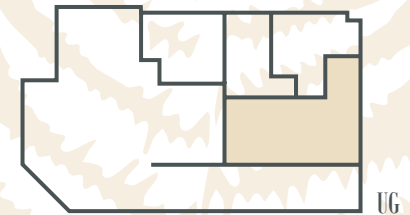


# Wohnung 1

Adlerfarnstraße 11  
80935 München

3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Gartenanteil  
+ Hobbyraum mit Bad im Souterrain

Verkaufsfläche: 96,55 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 120,14 m<sup>2</sup>  
Gartenanteil:  
(inkl. Terrasse) ca. 65 m<sup>2</sup>



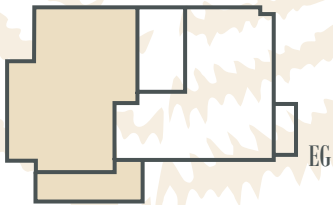
Maßstab 1 : 100 | 1 cm = 1 m

# Wohnung 2

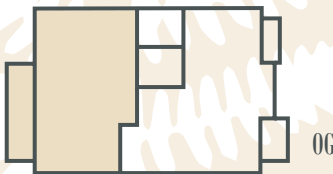
Adlerfarnstraße 11  
80935 München

5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Terrasse und Gartenanteil im EG, sowie einer Dachterrasse im OG

Verkaufsfläche: 147,27 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 161,72 m<sup>2</sup>  
Gartenanteil: ca. 77 m<sup>2</sup>  
(inkl. Terrasse)

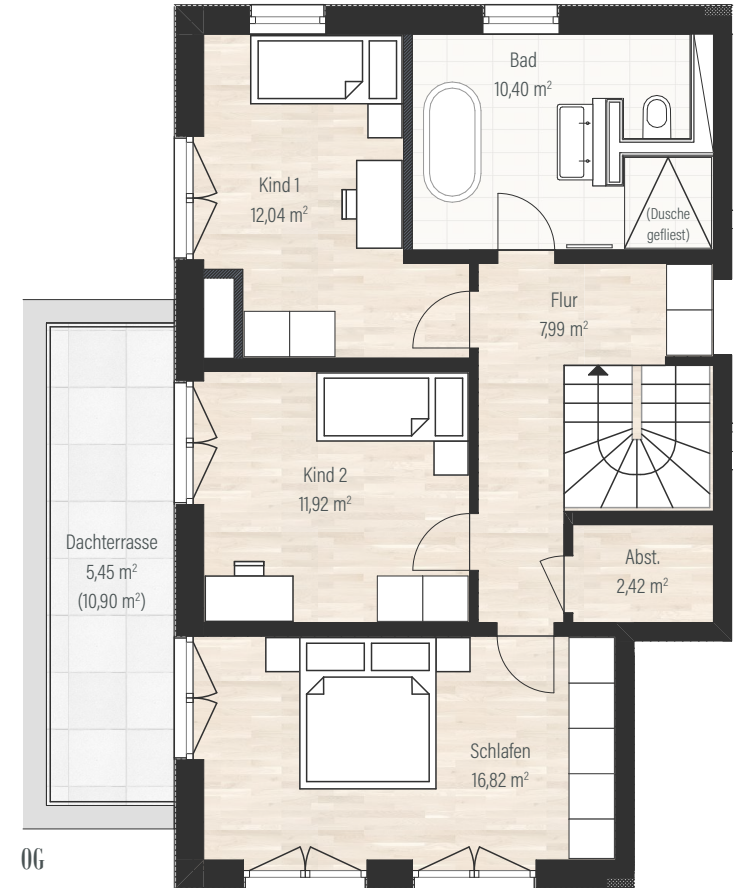
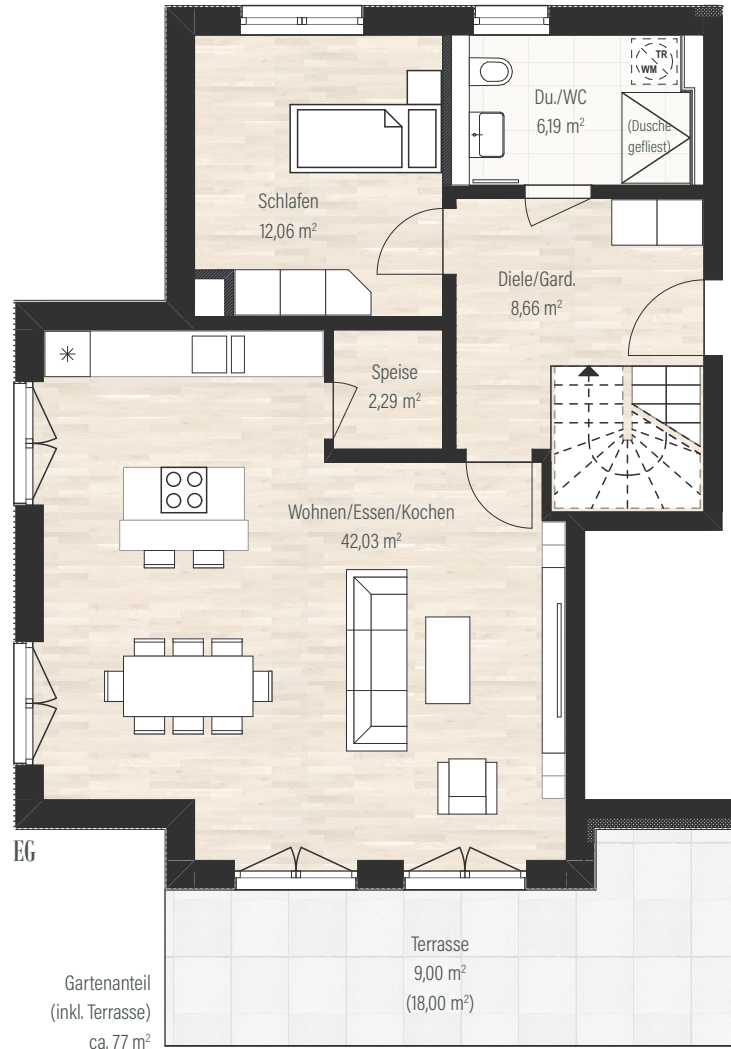


EG



OG

0 1 2 3  
Maßstab 1:100 | 1 cm = 1 m



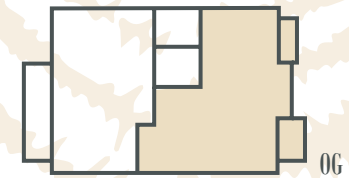


# Wohnung 3

Adlerfarnstraße 11  
80935 München

3-Zimmer-Obergeschosswohnung mit zwei Dachterrassen

Verkaufsfläche: 80,11 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 84,86 m<sup>2</sup>



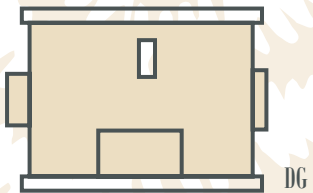
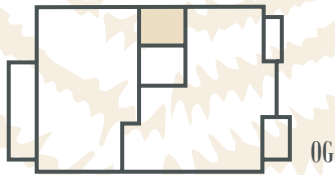
Maßstab 1 : 100 | 1 cm = 1 m

# Wohnung 4

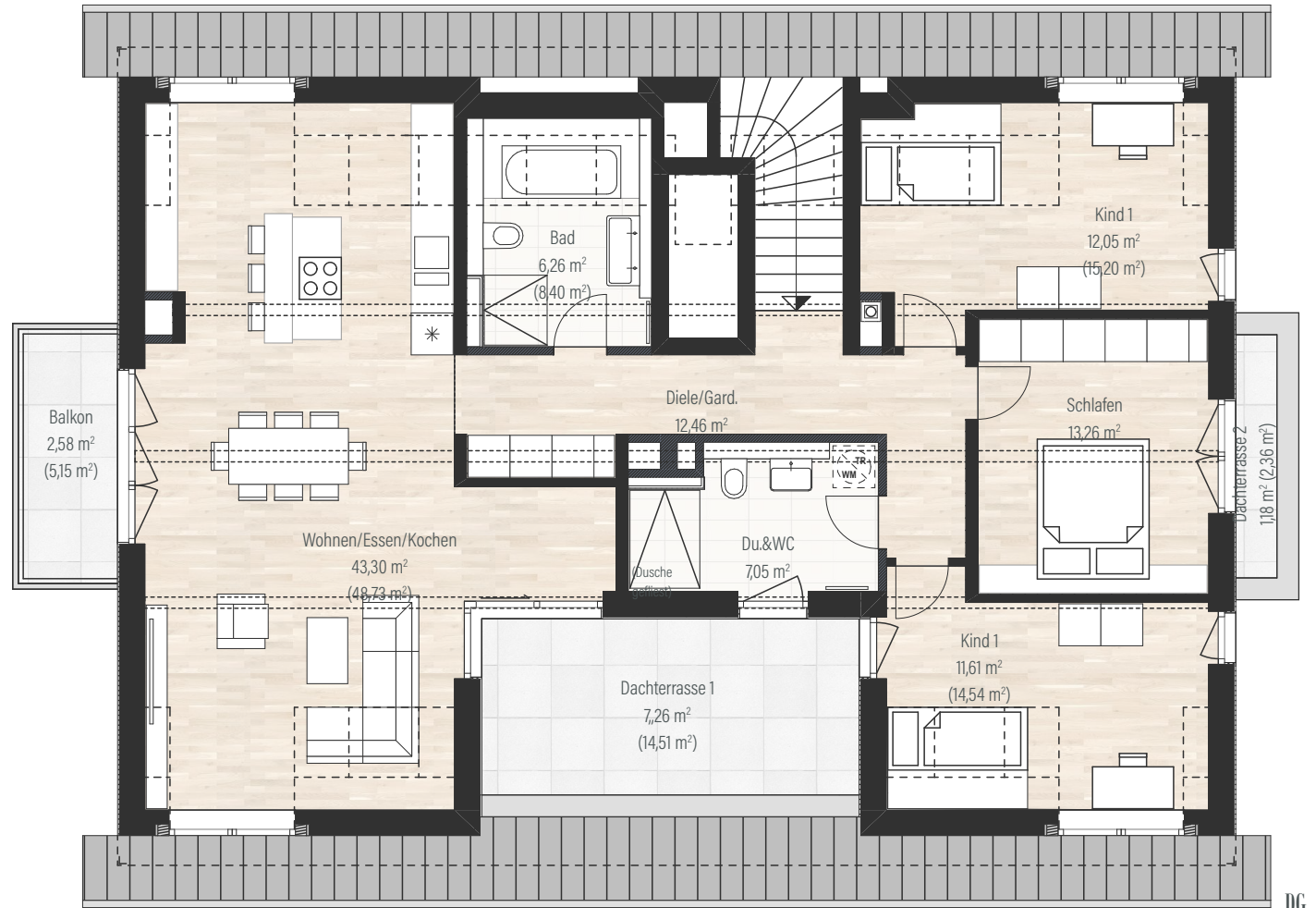
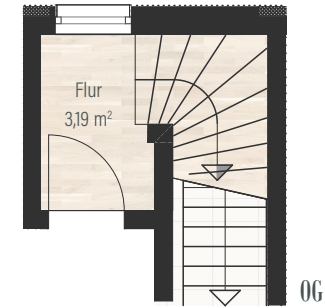
Adlerfarnstraße 11  
80935 München

4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 2 Dachterrassen  
und Balkon

Verkaufsfläche: 120,20 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 144,85 m<sup>2</sup>

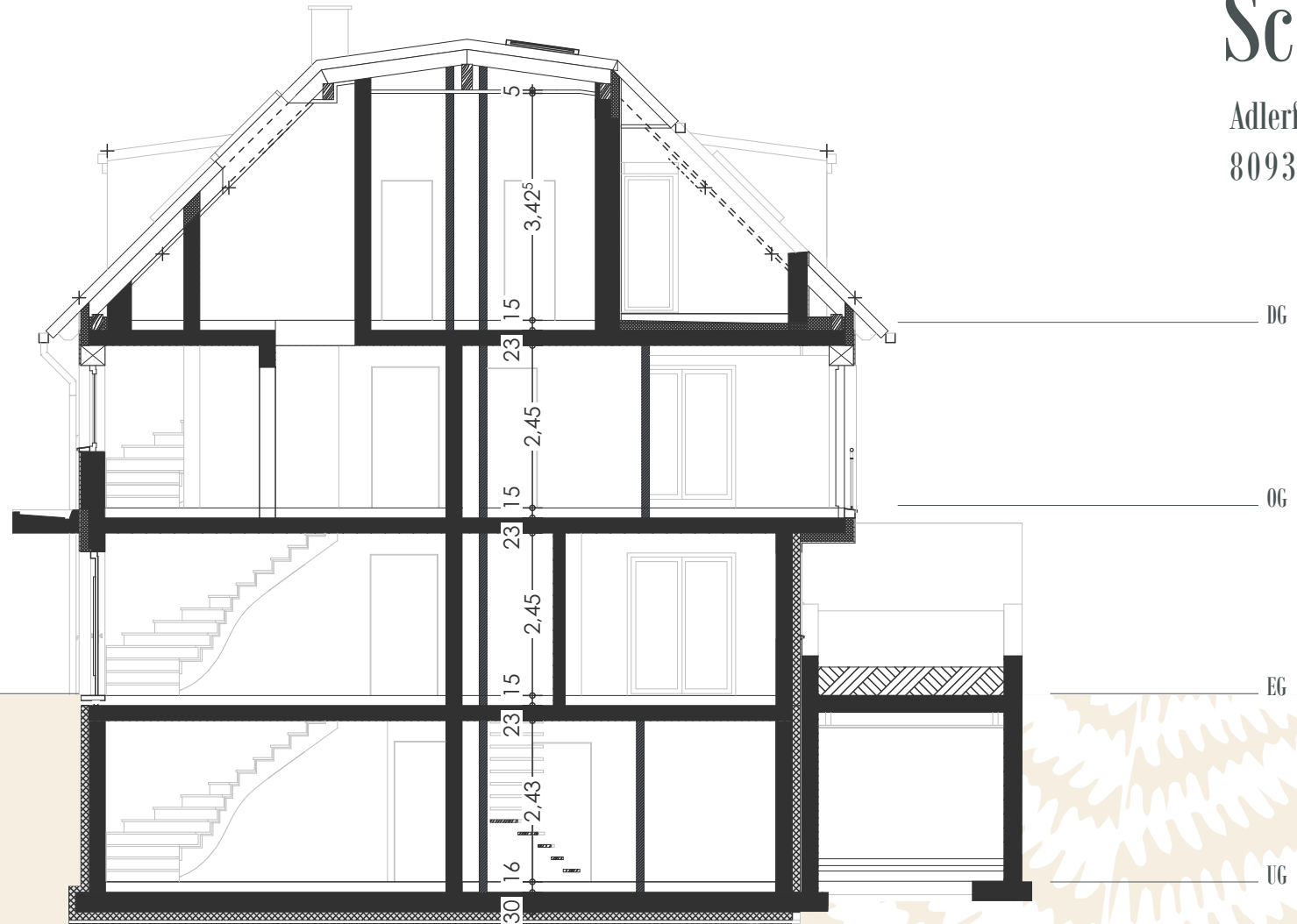


0 1 2 3  
Maßstab 1:100 | 1 cm = 1 m



# Schnitt

Adlerfarnstraße 11  
80935 München



0 1 2 3

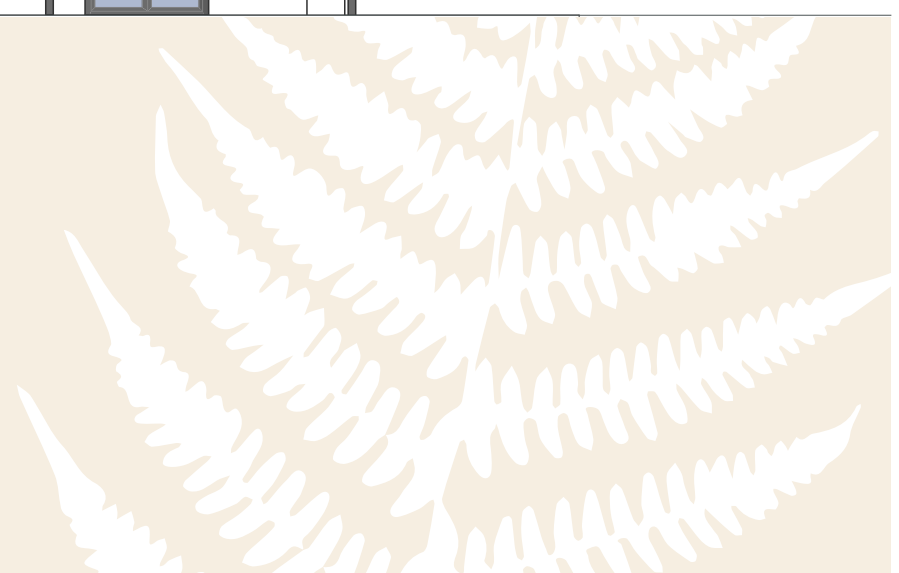
Maßstab 1:100 | 1 cm = 1 m

# Ansicht Ost

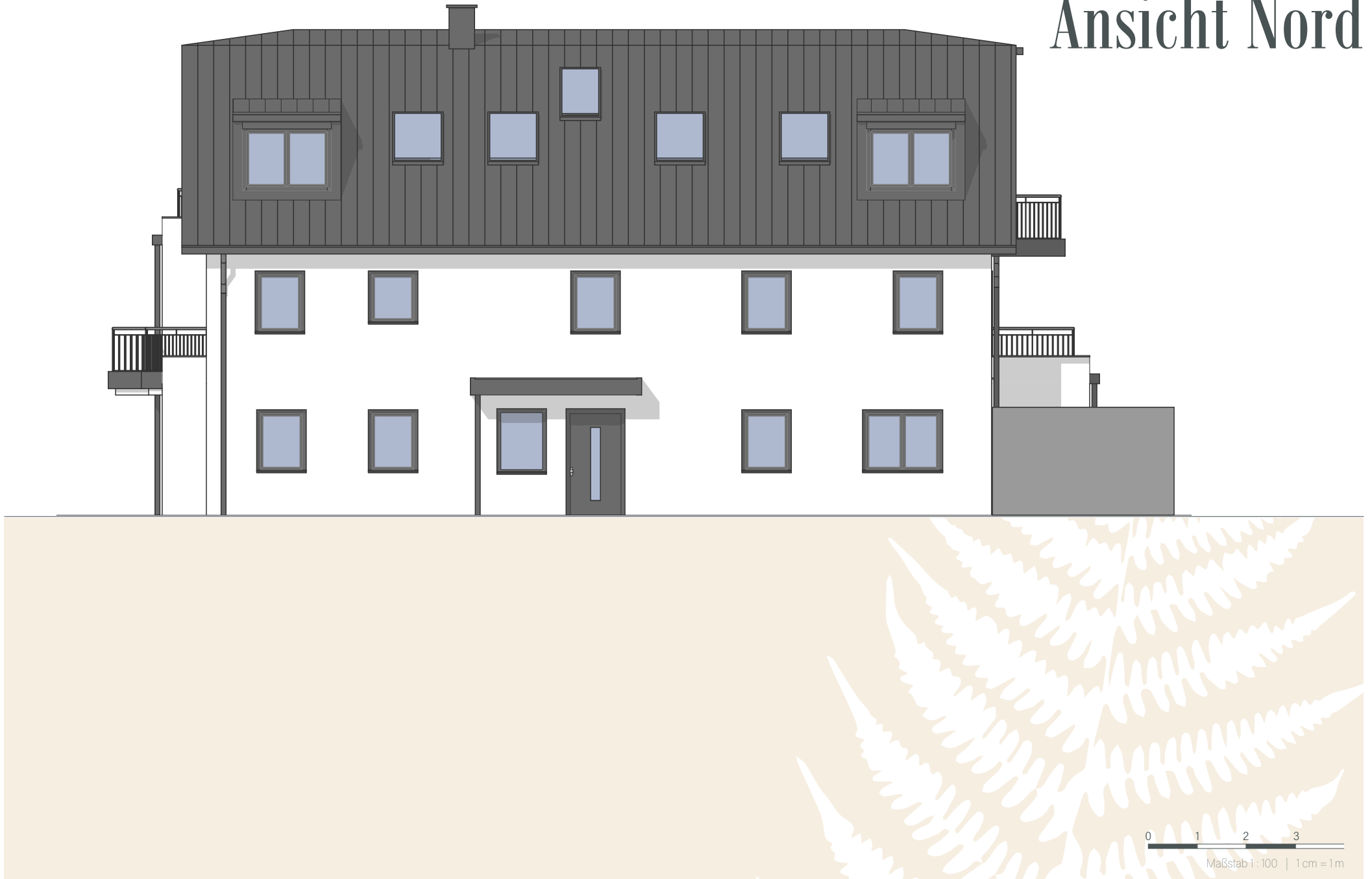


0

0 1 2 3  
Maßstab 1:100 | 1 cm = 1 m



# Ansicht Nord



# Ansicht West



0 1 2 3  
Maßstab 1:100 | 1 cm = 1 m

# Ansicht Süd



Ein Projekt der E3 Immobilien GmbH

Alleinvertrieb:

**E** &  
co

Emslander Immobilien GmbH  
Ottostraße 11  
80333 München  
[www.emslander-co.de](http://www.emslander-co.de)

Provisionsfrei für den Käufer

Ansprechpartner:  
Maximilian Straßer  
Tel.: +49 89 416 177 110  
Mobil: +49 172 2015906  
[strasser@emslander-co.de](mailto:strasser@emslander-co.de)

Planstand: Juli 2023

Die angegebenen Verkaufsflächen wurden nach den ca. Rohbaumaßen aus der Architektenplanung ermittelt, wobei die Flächen der Dachterrassen, Balkone und der Hobbyräume im Untergeschoss und Speichergeschoss bei der Ermittlung der Verkaufsfläche jeweils zu 1/2 gerechnet wurden. Im Dachgeschoss wurde bei der Ermittlung der Verkaufsflächen bei Raumhöhe zwischen 1 und 2 m jeweils 1/2 und ab 2 m jeweils 1/1 gerechnet.

Alle Angaben sind ca. Angaben bezogen auf Rohbaumaße, unverbindlich und ohne Gewähr. Sie dienen nur der Information. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten. Die Unterlage stellt kein vertragliches Angebot dar. Abbildungen und Möblierungsvorschläge sind unverbindliche Darstellungen des Illustrators. Die Möblierung ist im Preis nicht enthalten. Ausschließlich maßgeblich ist die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand Juli 2023. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Broschüre wird keine Haftung übernommen.

