

EXKLUSIVES WOHNEN AM PERLACHER FORST

MÜNCHEN - HARLACHING

AUTHARISTR. 20

EXKLUSIVES WOHNEN AM PERLACHER FORST

MÜNCHEN HARLACHING

A U T H A R I S T R . 2 0

Stadtnah und doch im Grünen: Dieses kleine, feine Ensemble, bestehend aus einer Stadtvilla mit nur neun faszinierenden Eigentumswohnungen und einem bezaubernden Stadthaus, besticht durch moderne Architektur und Formensprache und eine hochwertige Neubau-Ausstattung mit viel Liebe zum Detail.

Ein Kleinod im Münchener Süden, das sich in vielerlei Hinsicht vom Üblichen unterscheidet – und dabei nicht nur eine besonders stilvolle Komposition des Stadtwohnens bietet, sondern auch Nähe zur Natur, wie man sie ansonsten in München nur selten findet. Unsere Stadtwohnungen sind umgeben von einem großzügigen und gepflegten Grundstück – rundum gesäumt von altem Baumbestand und als grünes Refugium konzipiert. Mit privaten Gärten, die das elegante Ambiente der Räumlichkeiten erweitern und eine lebendige Verbindung zwischen drinnen und draußen schaffen. Großzügige Balkone oder Terrassen bieten Freiräume zur Erholung und Entspannung.

Die Architektur schenkt an vielen Stellen Gelegenheit, Licht und Luft einzuladen.



MÜNCHEN – HARLACHING: CITY LIFE IM GRÜNEN



- ca. 0,5 km → ISAR
- ca. 5 km → GLOCKENBACH
- ca. 6 km → GRÜNWALD
- ca. 6 km → MARIENPLATZ
- ca. 6 km → AUTOBAHN A95 (MÜNCHEN/GARMISCH)
- ca. 40 km → FLUGHAFEN MÜNCHEN

München ist regelmäßig ganz weit oben im Ranking der Städte mit der höchsten Lebensqualität – weltweit. Alles spielt hier zusammen und spielt für München: Die wirtschaftliche Stärke, die bayerische Lebenskultur und die geografischen Vorzüge wie die Nähe zu den Seen und Bergen. Die Rahmenbedingungen stimmen – doch entscheidend ist, was man daraus macht.

In München ist eine vielfältige Kunst- und Kulturszene lebendig und vor allem ist hier ein Lebensgefühl zuhause, um das uns die Welt beneidet. Global Player mit Heimatgefühl. Das macht München attraktiv als Standort für internationale Investoren – und als Wohnort für Sie und Ihre Familie!

Und schließlich ist die Lage eines der wichtigsten Kriterien für die Beurteilung einer Immobilie. Unter diesem Aspekt ist die Entscheidung für eine Wohnung in der Autharistraße 20 ganz einfach. Einen besseren Platz für Ihr neues Domizil werden Sie selbst in München kaum finden: In ruhiger, privilegierter Lage, nur einen Steinwurf vom Perlacher Forst entfernt.

MITTEN IM LEBEN

KURZE WEGE, VIELE MÖGLICHKEITEN

Herzlich Willkommen im Münchner Süden - Willkommen in Harlaching! Herrschaftliche Villen und grüne Isarauen, ruhiges Erleben am Isarhochufer und lauschige Biergärten: Der Münchener Süden präsentiert sich ganz anders als die pulsierende City oder der businessorientierte Norden. Ruhiger, stimmungsvoller und in Natur gebettet, spürt man hier bereits die Nähe zum Alpenvorland, ohne zu sehr von der Stadt entrückt zu sein.

Eine der begehrtesten Wohnlagen im Süden der Stadt München ist Harlaching: Hier verbinden sich die Vorzüge stadtnahen Wohnens mit vielen Freizeitmöglichkeiten in herrlicher Natur. Das Oberland und die Alpen sind schnell zu erreichen. Gepflegte Stadtvillen, Haushälften sowie exklusive Eigentumswohnanlagen bestimmen den Charakter dieser Wohngegend. Neben den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf verfügt Harlaching über eine sehr gute Infrastruktur mit sämtlichen Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten, International Preschool, Sportmöglichkeiten und zahlreichen medizinischen Einrichtungen. Die vielfältige Gastronomie rundet das Angebot ab. Ob man neben der Prominenz des FC Bayern dinieren möchte oder lieber mit der Szene - für jeden Geschmack findet sich die richtige Location. Das Haus befindet sich in zentraler Lage unweit des Athener Platzes. Die Nähe zum Perlacher Forst als auch zur Isar bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Kurze Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten vor Ort sowie eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt über die öffentlichen Verkehrsmittel (U1 Mangfallplatz) sind besonders praktisch. Ferner führt die Straßenbahn direkt in die City.

Der Flughafen ist über die Autobahn in ca. 40 Minuten erreichbar.



SPIELPLÄTZE

Zentrale Lage und viele Spielplätze in Objektnähe



KITA, KINDERGÄRTEN, SCHULEN

Zahlreiche Schulen / Kinderbetreuung in Laufnähe, auch VHS



ÄRZTE | KRANKENHAUS

Medizinische Versorgung und diverse Facharzt-Praxen fußläufig erreichbar



FITNESSSTUDIOS/SPORT

Die Qual der Wahl zwischen Indoor und Outdoor für Sportbegeisterte



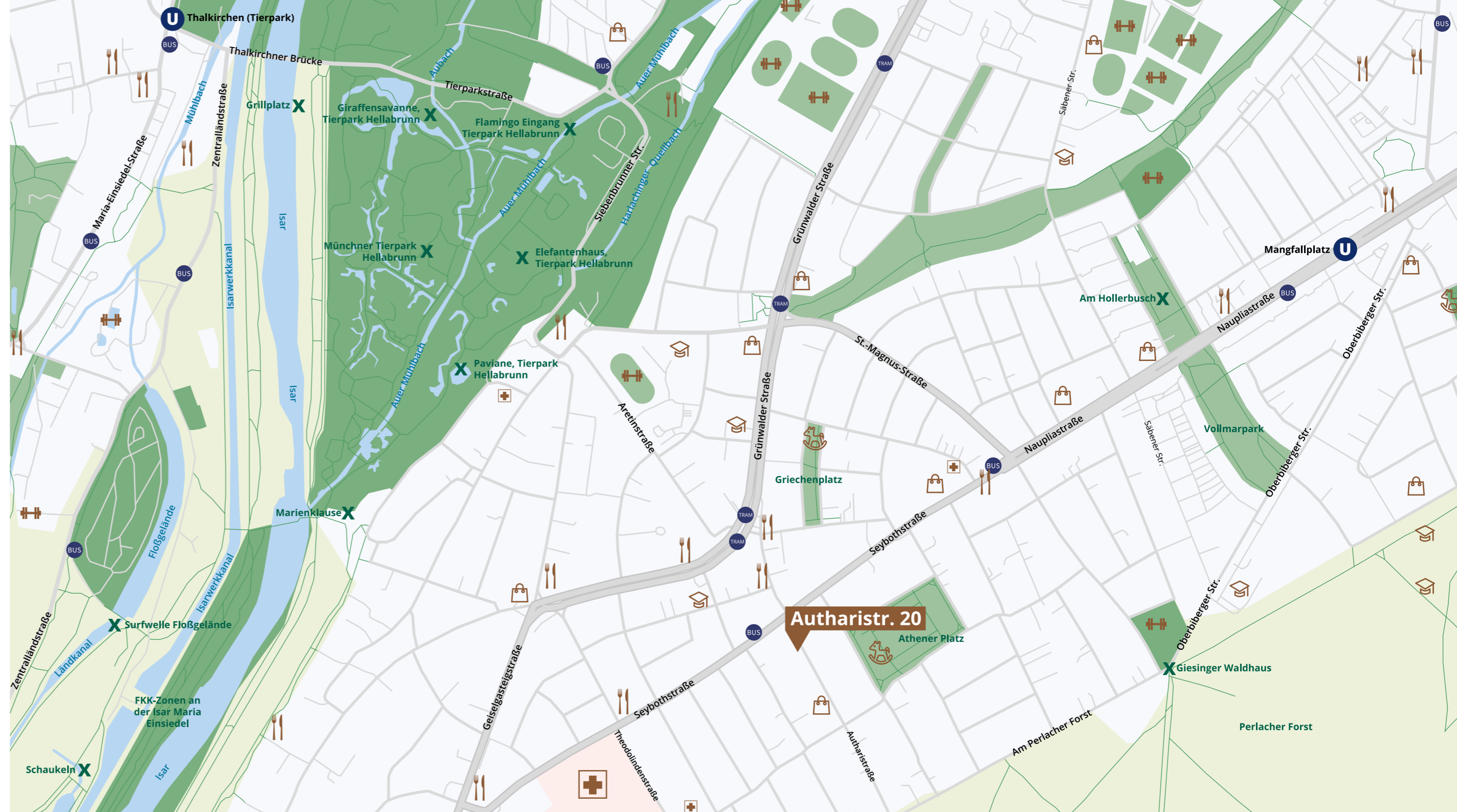
EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Enorme Auswahl an Supermärkten, Bekleidung & Fachhändlern dank zentraler Lage



GASTRONOMIE

Abwechslungsreich Schlemmen durch multikulturelle Gastronomie in direkter Nähe



WIRTSCHAFTSSTARK,
INNOVATIV, ECHT
BAYERISCH



MEHR NATUR, MEHR GRÜN, MEHR LEBEN

STARKES INVESTMENT IN EINER GEFRAGTEN LAGE

Bei der Bewertung von Kriterien wie Wohlstand, Arbeitsmarkt, wirtschaftlicher Stabilität und Lebensqualität hat die Metropolregion München eine Sonderstellung in Deutschland. Nachhaltige Immobilien in einer gefragten und entwicklungsfähigen Lage mit Potenzial bieten gute Investmentchancen. Die niedrige Arbeitslosigkeit, das hohe Durchschnittseinkommen und die stetig steigende Nachfrage, insbesondere im Innenstadtbereich und den südlichen Stadtteilen, machen das Herz Oberbayerns – nicht nur nach einhelliger Experten-Meinung – seit Jahrzehnten so attraktiv. München lockt nicht nur mit hervorragender Infrastruktur, sondern auch mit einem attraktiven und zukunftsorientierten Jobangebot, nicht zuletzt dank mehrerer Global Player aus zukunftsstarken Branchen.

Egal, ob letztlich die Nähe zum neuen Arbeitsplatz oder die hohe Lebensqualität das Hauptmotiv für einen Zuzug darstellt – eines ist sicher: München-Harlaching ist und bleibt ein hochattraktiver Standort.



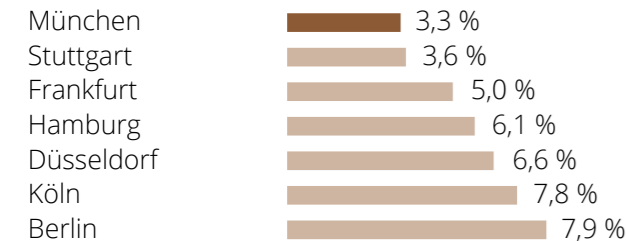
Urbane Komfort gleich um die Ecke und dennoch umgeben von üppigem Grün – das ist es, was dieses Objekt auszeichnet. Eingebettet in ein traumhaft grünes Grundstück, umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern in einer ruhigen Anwohnerstraße bietet Ihnen Ihre Wohnung in diesem kleinen, aber feinen Ensemble nicht nur herrliche Ausblicke ins Grüne, sondern auch maximale Privatsphäre und Ruhe. So wird jede Wohnung zur privaten Rückzugs- und Wohlfühloase – ganz gleich, ob Sie gerade auf der Terrasse oder Loggia entspannen oder sich im Wohnungsinnen aufhalten.

Für nachbarschaftliche Treffen und Austausch steht auf dem großzügigen Grundstück aber ebenfalls ausreichend Raum zur Verfügung – etwa ein hauseigener Kinderspielplatz im rückwärtigen Grundstücksteil. Auf dem autofreien Grundstück stehen zudem Fahrrad-Abstellflächen zur Verfügung.

BESTE PERSPEKTIVEN

Arbeitslosenquote München: beste Beschäftigungsperspektiven

(Quelle: Münchner Jahreswirtschaftsbericht 2020)



Beschäftigungsentwicklung in München und Umland: überdurchschnittlich

(Quelle: Bundesagentur für Arbeit)



BESCHÄFTIGUNG / WIRTSCHAFTSSTANDORT



Kaufkraft Stadtkreis München pro Einwohner:
31.979 Euro
(37 % über dem deutschen Durchschnitt)

(Quelle: Münchner Jahreswirtschaftsbericht 2020)



München in der „Börsenliga“ seit Jahren ganz oben

In der Region München haben insgesamt sechs DAX-Unternehmen ihren Sitz.

(Quelle: Landeshauptstadt München)



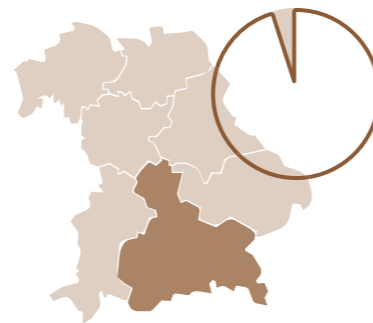
Die Zahl attraktiver Unternehmen und Arbeitsplätze im Münchner Landkreis steigt weiter

In München haben
417.000

Pendler ihren Arbeitsplatz
(Quelle: muenchen.de)

83% der oberbayerischen Unternehmen würden sich wieder für Oberbayern als Standort entscheiden.

(Quelle: IHK-Standortumfrage 2023)



STANDORTVORTEILE / RANKINGS



Lebensqualität in München
München ist und bleibt Spitze:
2019 erneut

Platz 1

im bundesweiten Vergleich
(Quelle: Mercer Quality of Living Ranking 2019)

Landeshauptstadt München
Platz 1

unter 401 Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands

„Prognos Zukunftsatlas® 2019 mit Digitalisierungskompass – das Ranking für Deutschlands Regionen“

Bewertung von wirtschaftlicher Lage und Entwicklungsdynamik der Landkreise und Städte im Hinblick auf Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und soziale Lage
(Quelle: PROGNOSESATLAS® 2019)

Landeshauptstadt München
Platz 1
im Niveau- und
Platz 2

im Dynamikranking unter 71 deutschen Großstädten

Beurteilung von Niveau und Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung und des Wohlstands

(Quelle: IW Consult, ImmobilienScout24, WirtschaftsWoche [2019])



Landeshauptstadt München
Platz 1

unter den 30 größten Städten Deutschlands

„Index digitale Wettbewerbsfähigkeit – die deutschen Städte im Vergleich“

Auswahl digitaler Standortfaktoren aus den Bereichen Innovationsfähigkeit, Attraktivität und Arbeitsmarkt

(Quelle: Deloitte Deutschland)

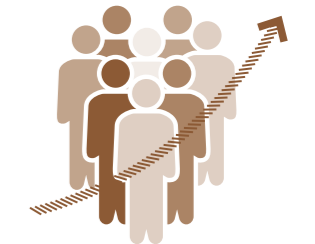
DEMOGRAFIE



Mit rund
350.000

Einwohnern ist der Landkreis München mit Abstand der bevölkerungsreichste Landkreis Bayerns

(Quelle: www.landkreis-muenchen.de)



Bevölkerungsprognose 2018 – 2038 für den Landkreis München
Zuwachs von knapp

33.500

Menschen
(9,6 % im Vergleich zum durchschnittlichen Zuwachs im Regierungsbezirk Oberbayern mit 8 %)

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552)



EIN ZUHAUSE,
VIELE VORZÜGE

ZEITGEMÄSSE 1-4-ZIMMER-EIGENTUMS- WOHNUNGEN IN ATTRAKTIVER LAGE MIT HOHER WOHNQUALITÄT UND VIELEN SCHÖNEN DETAILS.

Grün und absolut zentral: Das überschaubare, bereits fertiggestellte Ensemble besticht durch seine attraktive Lage und eine feinfühlig architektonische Gestaltung, die sich nun harmonisch in das gewachsene Stadtbild einfügt.

Den im Typus einer Stadtvilla konzipierten Baukörper kennzeichnen klare Linien und eine moderne, sachliche Formensprache. Diese wird von großzügigen Verglasungen, präzisen Details und hochwertigen Materialien unterstrichen. Teils raumhohe, 3-fach isolierverglaste Holz-Alu-Fenster-elemente gliedern die Fassade.

Vom kompakten 1-Zimmer-City-Apartment bis zur großzügigen Garten- oder Dachgeschosswohnung – mit durchdachten, modernen Grundrissen und viel Liebe zum Detail begeistert dieses Projekt mit ästhetischen Wohnkonzepten für Jedermann.



MODERNES
WOHNEN
IN DER CITY

STILVOLL UND ELEGANT: MODERNE AUSSTATTUNG UND HANDVERLESENE MATERIALIEN.

Bei der Planung der Wohnungen wurde ein strenger Maßstab angelegt. Die Einheiten sind in klar definierte Wohnbereiche mit offener und flexibler Abfolge von Kochen (samt Anschlüssen für eine moderne Kochinsel!), Essen und Wohnen gegliedert und überzeugen mit einer effizienten sowie großzügigen Raumkonzeption.

Dazu verfügen die Wohnungen über optimal ausgerichtete Freibereiche: Großzügige Terrassen oder Balkone bereichern die Einheiten in allen Geschossen. Die gemütlichen Wohnungen im Dachgeschoss werden durch einladende Dachterrassen ergänzt. Ein Lift und weitgehende Schwellenfreiheit runden den Wohnkomfort ab. In den Bädern sorgen sorgfältig abgestimmtes Feinsteinzeug, Unterputz-Markenarmaturen und formschöne Sanitärobjekte sowie durchdachte Details wie Shampooischen mit LED-Beleuchtung in den bodengleichen Duschen für viel Komfort und Atmosphäre. Willkommen in Ihrer eigenen Wellness-Oase!

Einzelstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage samt vorbereitetem Lastmanagement für E-Mobilitätsanschlüsse, großzügige Fahrradabstellflächen und geräumige Kellerabteile mit Stromanschluss ermöglichen unschlagbaren Wohnkomfort in diesem neuen städtebaulichen Highlight.



EINE NEUE WOHNKULTUR

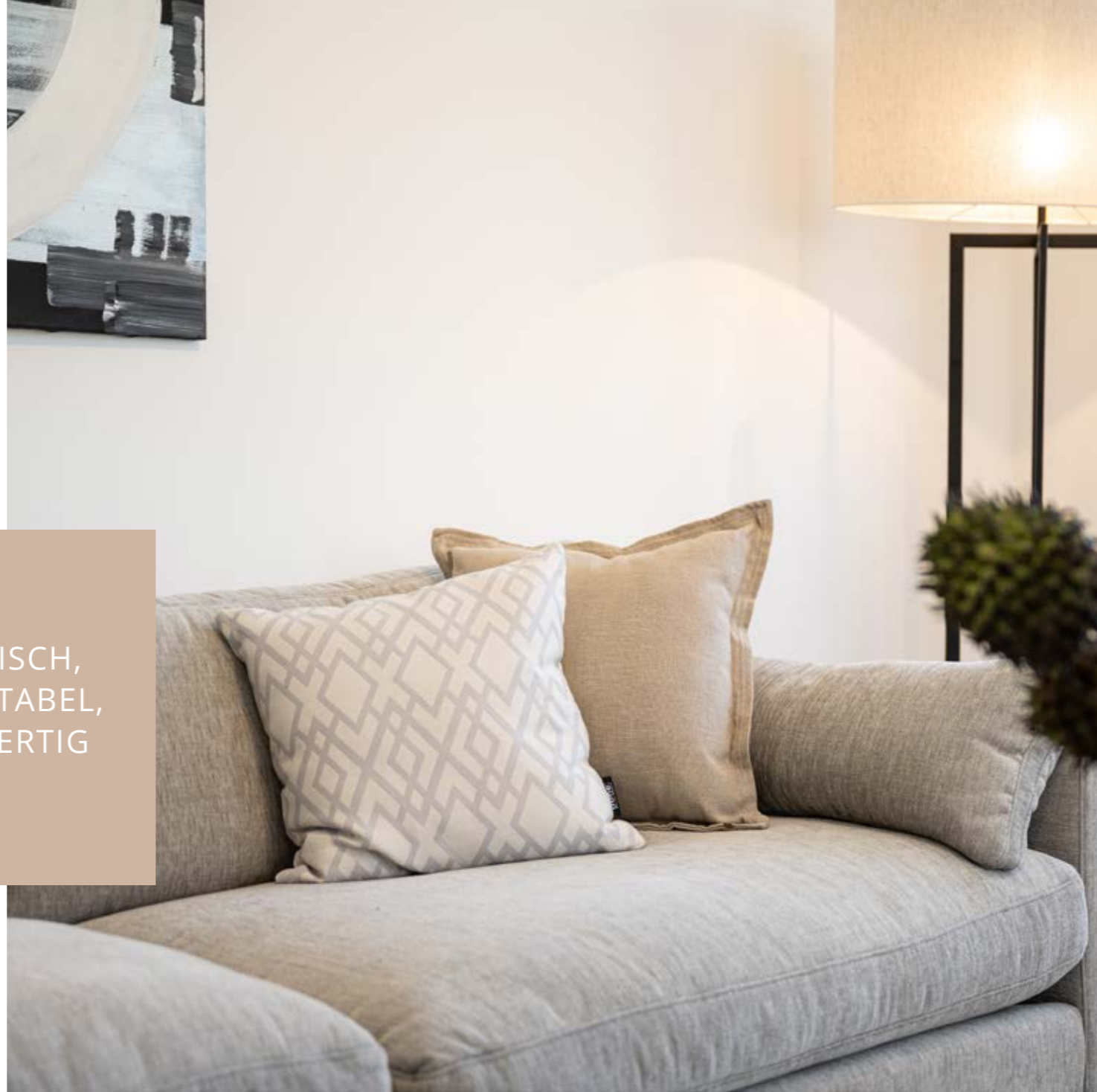
Im Münchener Süden fühlt man sich daheim:
Ob als Zweit- oder Stadtwohnung, zum Selbstbezug
oder zur Vermietung, ob chices Apartment oder
geräumiges Leben unterm Dach – hier heißt Sie
jede Wohnung mit viel Charme, Leichtigkeit
und Wohlfühl-Atmosphäre willkommen.

LEBENSQUALITÄT INKLUSIVE

Elegante Ausstattungsdetails und ausgesuchte Materialien prägen ein stilvolles und zugleich behagliches Wohnambiente.

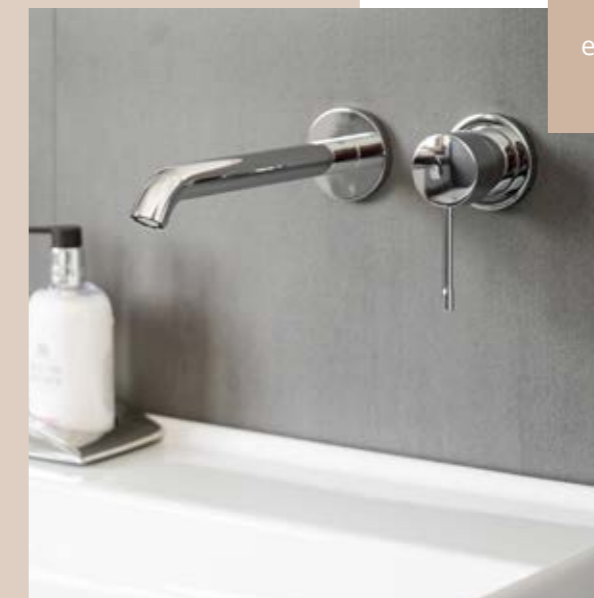
- /// 2,60 m Raumhöhe, stumpf einschlagende Innentüren mit 2,23 m Höhe
- /// Unabhängig von Öl und Gas: hocheffiziente Holzpellettheizung inkl. Solarunterstützung
- /// Wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
- /// Komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- /// Bodentiefe Panorama-Schiebetüren zu Terrassen und Balkonen
- /// Sonnenschutz deluxe: Elektrische Aluminium-Raffstores
- /// Echtholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- /// Großformatiges Feinsteinzeug (Villeroy & Boch) in allen Bädern und WCs
- /// Bodengleiche Duschen inkl. Shampoo-Nische mit LED-Beleuchtung
- /// Einbauspots und Marken-Elektroausstattung
- /// Bewährte Homeway-Multimedia-Anschlüsse mit CAT7-Datenverkabelung
- /// Durchdachte Haustechnik inkl. Wasserenthärtungs- und Entkalkungsanlage (Grünbeck)
- /// Video-Gegensprechanlage
- /// Bequeme TG-Einzelstellplätze mit Stromanschluss und Vorbereitung für Wallbox/E-Mobilität
- /// Kellerabteil mit Licht und Steckdose
- /// Fahrradraum

ÄSTHETISCH,
KOMFORTABEL,
HOCHWERTIG



18 • 19 AUSSTATTUNG

WELLNESS
ZU HAUSE
Marken-Sanitär-
Ausstattung und
erlesene Materialien



MIT STIL
Formschöne Marken-
armaturen in Bädern,
Duschen und WCs,
z.B. Grohe Essence,
Villeroy & Boch,
Dallmer

WOHLFÜHLFAKTOR
INKLUSIVE
Wunderschöne
Holz-Alu-Fenster mit
Dreifach-Isolier-
verglasung und
Raffstores



BERATUNG & VERTRIEB

Ehrlich, engagiert, echt bayerisch: Seit nunmehr über 25 Jahren vermitteln wir exklusive Immobilien im Fünf-Seen-Land, München und ganz Oberbayern.

„Leben, wo andere Urlaub machen“ – für uns ist das nicht nur tägliches Erleben in unserer Heimat, sondern auch Ansporn und Verpflichtung zugleich: Wir vermitteln Wohnungen, Häuser und Grundstücke an Bayerns Sehnsuchtsorten – im atemberaubend schönen Voralpenland, den idyllischen bayerischen Seen und der „nördlichsten Stadt Italiens“, wie viele die Landeshauptstadt München nennen, und deren Umland.

Mit Kreativität, Sachverstand und unserer langjährigen Expertise als inhabergeführtes Unternehmen entwickeln und vermarkten wir seit langem ausgesuchte Immobilienprojekte, die sich durch Modernität und hohe Qualität auszeichnen – stets ausgerichtet auf die späteren Bewohner, immer mit dem Gespür für deren Bedürfnisse, Innovationen und Mehrwerte in deren künftigen vier Wänden.



📍 Bahnhofstraße 39c
82402 Seeshaupt

☎ 08801-914852

✉ info@flemmer-immobilien.de

🌐 www.flemmer-immobilien.de

📷 @flemmerimmobilien



LEISTUNGEN

Die Lechner WohnManufaktur Bayern GmbH ist ein Projektentwickler und Bauträger, welcher sich auf hochwertige und exklusive Geschosswohnungsbauten in der Metropolregion München spezialisiert hat.

Die RÖTZER IMMOBILIEN DEVELOPMENT GmbH agiert als Generalunternehmer im Auftrag der Lechner WohnManufaktur Bayern GmbH. Die RÖTZER IMMOBILIEN DEVELOPMENT ist ein Unternehmen der LECHNER GROUP, einer in vierter Generation inhabergeführten Unternehmensgruppe mit eigenen Baustoff- und Fertigteilwerken.

Die RÖTZER IMMOBILIEN DEVELOPMENT ist spezialisiert auf die Immobilienentwicklung und Projektierung, sowie die Fertigstellung von Wohngebäuden bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe und bietet somit einen 360°-Service.

Lechner WohnManufaktur Bayern GmbH
Senator Gerauer Straße 25
85586 Poing

RÖTZER IMMOBILIEN DEVELOPMENT GmbH
Hafnerstraße 14
92444 Rötz
www.roetzer-immobilien.de



KONZEPTION UND GESTALTUNG

Werbeagentur THE CROOKED YOUNG

FOTOS

©FotoCraft Christian Schraner, Fotolia; ©RealMedia Deutschland

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Verkaufsbroschüre wurde sorgfältig erstellt. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen in dieser Verkaufsbroschüre übernehmen der Verkäufer oder seine Vertriebsbeauftragten jedoch keine Gewähr. Insbesondere wird keine steuerliche Beratung übernommen. Die Visualisierungen, Zeichnungen und Fotos sind unverbindliche Darstellungen und Gestaltungsvorschläge aus Sicht des Illustrators. Sie sind nicht plan- und maßstabsgetreu. Sämtliche Möblierungen und jegliche Einrichtungsgegenstände sind nur unverbindliche Vorschläge und nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten. Die Beschaffenheit des Bauvorhabens und der einzelnen Wohnungen wird ausschließlich durch den Bauvertrag und die Teilungserklärung bestimmt, nicht aber durch die Informationen und Angaben in dieser Verkaufsbroschüre. Stand: Januar 2025.

BILDNACHWEISE

Seite 2-5: ©FotoCraft Christian Schraner, Fotolia, Seite 6-7: Illustration Karte / ©Werbeagentur THE CROOKED YOUNG,
Seite 8-9: oben: ©FotoCraft Christian Schraner, Fotolia, unten links: stock.adobe.com / ©Frank Lambert, unten rechts: stock.adobe.com / ©Andy Ilmberger,
Seite 10-11: © Werbeagentur THE CROOKED YOUNG, Seite 12-23: ©FotoCraft Christian Schraner, Fotolia,
Seite 14-15: ©RealMedia Deutschland, Seite 16-22: ©FotoCraft Christian Schraner, Fotolia



📍 Bahnhofstraße 39c
82402 Seeshaupt

☎ 08801-914852

✉ info@flemmer-immobilien.de
🌐 www.flemmer-immobilien.de

📷 @flemmerimmobilien