



# LEINTHAL STUDIOS [63]

WOHNEN MIT STIL. STUDIEREN MIT VISION.



Ludmilla  
Wohnbau 27

Studentenapartments in der Leinthalerstraße 16 | 80939 München



04 - 07 DAS KONZEPT

---

08 - 11 PROJEKTÜBERBLICK

---

12 - 17 DIE LAGE

---

18 - 19 DIE STUDIERENDEN

---

20 - 27 DIE GEMEINSCHAFT

---

28 - 29 DEIN APARTMENT

---

30 - 35 GRUNDRISSSE

---

36 - 37 OBJEKTKALKULATION

---

38 - 39 EFFIZIENZHAUS 40

---

40 - 41 DEIN BAUTRÄGER

---

42 RECHTLICHE HINWEISE

---

44 DEIN MAKLER

## WILLKOMMEN BEI **LEINTHAL STUDIOS [63]**

Im Herzen von München-Freimann entsteht ein durchdachtes Wohnkonzept für die Zielgruppe von morgen: Studierende mit Anspruch an Design, Funktion und Komfort.

Mit 63 voll möblierten Mikro-Apartments bietet das Projekt Leinthal Studios [63] eine nachhaltige Antwort auf den angespannten Wohnungsmarkt - und eine chancenreiche Investmentmöglichkeit für Kapitalanleger.















Wer heute klug investiert, schenkt seinem Kind ein Stück Freiheit von morgen.







## Vision und Lage

Im aufstrebenden Münchner Stadtteil Freimann entsteht in der Leinthalerstraße 16, 18 ein modernes Apartmenthaus speziell für Studierende. Das zukunftsorientierte Wohnkonzept verbindet durchdachte Grundrisse mit nachhaltiger Bauweise, ideal für alle, die urban, effizient und komfortabel wohnen möchten. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2027 geplant.

## Zielgruppenorientierung

Das Projekt richtet sich exklusive an Studierende, die in einer der gefragtesten Hochschulstädte Europas ein modernes, durchdachtes Zuhause suchen. Hier entsteht mehr als nur ein Apartment: ein Ort der Konzentration, des Ankommens und des persönlichen Wachstums. Gleichzeitig bietet das Projekt Investoren eine attraktive Möglichkeit, in ein klar definiertes, stark nachgefragtes Wohnkonzept mit verlässlicher Zielgruppe zu investieren - planbar, zukunftsorientiert und wert-haltig.

## Drei Häuser . 63 Chancen

Die drei Gebäude Haus A, Haus B und Haus C bilden das Rückgrat des Projekts. In ihnen entstehen insgesamt 63 möblierte Studios mit Wohnflächen zwischen 16 und 27 Quadratmetern, exakt zugeschnitten auf die Bedürfnisse moderner Studierender. Haus A umfasst 22 Studios, Haus B 24 Studios und Haus C 17 Studios. Kompakt. Effizient. Zukunftssicher.

## Überschaubar . Durchdacht . Entspannt.

Jedes der drei Häuser ist bewusst schlank gehalten mit einem Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachterrassengeschoss. Die reduzierte Struktur sorgt für eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre.

## Design trifft Funktion

Jedes Studio ist ein Statement für modernen Wohnkomfort auf kompaktem Raum. Bodentiefe Fenster, Terrassen im Erd- und teilweise auch im Dachgeschoss, Fußbodenheizung, eine Luftwärmepumpe, eine automatische Be- und Entlüftungsanlage, hochwertiger Vinylboden, elektrische Jalousien oder Rollläden sowie eine moderne Sanitärausstattung sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Hinzu kommt eine voll ausgestattete Küchenzeile und die durchdachte Möblierung des gesamten Studios – hier stimmt jedes Detail.

13 Tiefgaragenstellplätze und 66 Fahrradstellplätze runden das Angebot ab und sorgen für Komfort und ein urbanes Wohngefühl mit Raum für Begegnung.

## Mehr als Wohnen - eine Community

Neben den privaten Studios bietet das Projekt attraktive Gemeinschaftsflächen: ein Fitnessraum im Kellergeschoss, eine stylische Community-Lounge mit Zugang zur möblierten Terrasse sowie ein praktischer Wäscheraum stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Für zusätzlichen Stauraum erhält jedes Studio im Untergeschoss einen eigenen Spindschrank.

## Rundum betreut. Clever investiert.

Für Kapitalanleger bietet das Projekt ein durchdachtes Verwaltungskonzept, das alle relevanten Aufgaben übernimmt: Von der Mietersuche über die Vertragsabwicklung bis hin zur Organisation von Ein- und Auszügen – die Verwaltung kümmert sich um sämtliche Belange rund um das Mietverhältnis.

Ein eigener Verwaltungsraum im Gebäude schafft die Möglichkeit, bei Bedarf Vor-Ort-Termine zu vereinbaren, etwa für Wohnungsübergaben oder persönliche Anliegen der Mieterinnen und Mieter.















Die Leinthalerstraße liegt im grünen Münchner Stadtteil Freimann, genauer gesagt im ruhig gelegenen Bezirksteil Obere Isarau. Die Umgebung ist geprägt von einem harmonischen Mix aus gepflegten Altbauten, modernen Wohnhäusern und vereinzelt Villen – ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Straße selbst ist eine breite Allee mit Tempo-30-Zone, gesäumt von altem Baumbestand und bietet damit eine ruhige, fast schon dörflich anmutende Atmosphäre – mitten in der Großstadt. In nur fünf Gehminuten erreicht man

den U-Bahnhof Freimann (Linie U6), von dem aus die Münchner Innenstadt, die Ludwig-Maximilians-Universität sowie das Forschungszentrum Garching schnell und bequem erreichbar sind.

Das nahe Umfeld bietet alles, was für den Alltag wichtig ist: Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Sportanlagen sowie weitläufige Grünflächen an der nahen Isar. Für entspannte Nachmittage oder Abende lockt der Biergarten Aumeister, der in wenigen Minuten fußläufig erreichbar ist – ein beliebter Treffpunkt im Englischen Garten.

## München

München zählt zu den wirtschaftlich stärksten und lebenswertesten Städten Europas. Die bayerische Landeshauptstadt vereint Innovationskraft, Weltoffenheit und hohe Lebensqualität – eingebettet in eine der schönsten Regionen Deutschlands.

Für Studierende und junge Berufseinsteiger bietet die Stadt optimale Bedingungen: Zwei exzellente Universitäten (LMU und TUM), zahlreiche Fachhochschulen und Forschungseinrichtungen sowie eine breit aufgestellte Unternehmenslandschaft mit internationalen Konzernen, Start-ups und Hightech-Betrieben.

Neben ihrer wirtschaftlichen Dynamik ist München auch kulturell führend – mit Theatern, Museen, Festivals und einem großen Freizeitwert. Parks wie der Englische Garten, die Nähe zu den Alpen und ein attraktives Nahverkehrsnetz runden das Gesamtbild ab.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt konstant hoch – insbesondere im Bereich kompakter, möblierter Apartments. Das macht München nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger zu einem besonders attraktiven Standort.









# LEINTHAL STUDIOS [63]







## Freizeit

Aumeister Biergarten | fußäufig ca. 6 Min.

Englischer Garten | fußäufig ca. 7 Min.

Beach Arena | fußäufig ca. 12 Min.

Allianz Arena | U6 Freimann ca. 4 Min.

Jump House | Bus ca. 16 Min.

## Shopping

Mc Donalds | fußäufig ca. 4 Min.

Edeka | mit dem Fahrrad ca. 8 Min.

## Verkehr

U-Bahn Freimann (U6) | fußäufig ca. 5 Min.

Flughafen München | U6 und LH-Bus ca. 30 Min.

## Universitäten

LMU | U6 Freimann ca. 7 Min.

TUM | U6 Freimann ca. 10 Min.

## Studentisches Wohnen in München - ein Markt mit gesicherter Nachfrage

München ist einer der gefragtesten Hochschulstandorte Europas – mit über 150.000 Studierenden, Tendenz steigend.

Die internationale Strahlkraft der Ludwig-Maximilians-Universität, der Technischen Universität München und der Hochschule München zieht jedes Jahr Zehntausende junge Menschen in die Stadt.







Der Bedarf an gut gelegenen, modernen Apartments ist enorm und bleibt dauerhaft hoch – vor allem in Stadtteilen mit direkter Anbindung an die Hochschulstandorte, wie München-Freimann.

Wohnangebote für Studierende sind stark nachgefragt. Klassische Wohnformen wie WGs stoßen zunehmend an ihre Kapazitätsgrenzen. Gleichzeitig wächst das Interesse an komfortablen, möblierten Einzelapartments – eine Zielgruppe, die bereit ist, in Qualität, Lage und Ausstattung zu investieren.

Für Kapitalanleger bietet dieser Markt ein hohes Maß an Sicherheit, eine stabile Nachfrage und attraktive Perspektiven im Bereich der Vermietung an junge, akademisch orientierte Mieter.



## [Community

Was wäre ein Zuhause ohne einen Ort der Begegnung? In unserem Studentenwohnheim ist dieser Ort die Community Lounge – stilvoll, kommunikativ und einladend. Sie befindet sich im Erdgeschoss von Haus C und bietet mit ihren großzügigen 63 m<sup>2</sup> nicht nur ausreichend Platz, sondern spiegelt – fast schon symbolisch – die 63 möblierten Apartments des Ensembles wider.

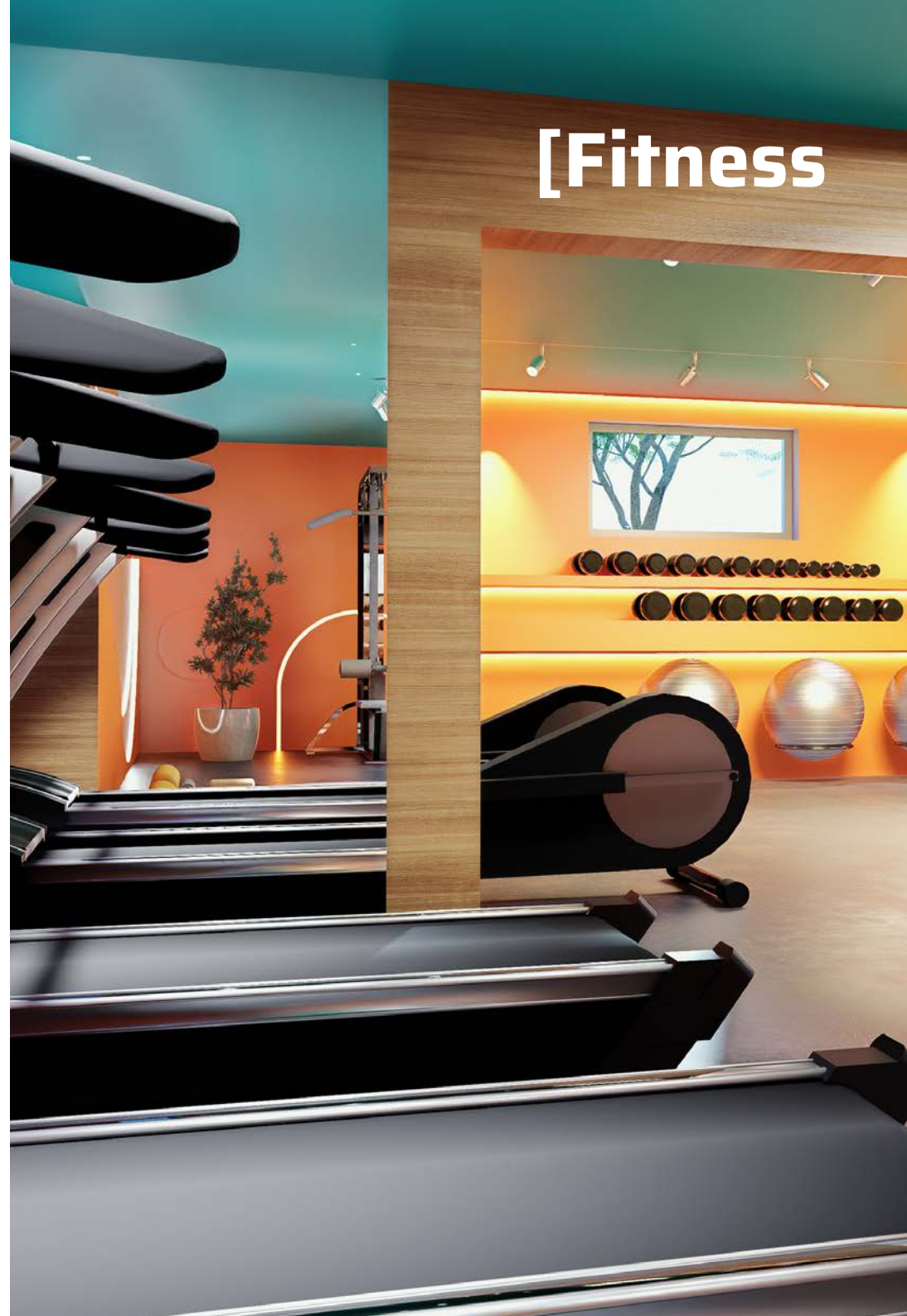
Hier entstehen neue Freundschaften, spontane Gespräche und vielleicht sogar die eine oder andere Lerngruppe. Die Lounge wird mit modernen, gemütlichen Möbeln ausgestattet, die zum Verweilen einladen. An warmen Tagen erweitert sich der Raum ganz selbstverständlich auf die direkt angrenzende, möblierte Terrasse, ideal für entspannte Abende im Freien oder eine Extraportion Vitamin D.



Lounge]







[Fitness



## Fit sein war noch nie so einfach.

Warum rausgehen, wenn dein Workout direkt im Haus startet? In den Leinthal Studios musst du für dein Fitnessprogramm nicht mal das Gebäude verlassen. Im Untergeschoss von Haus A wartet auf rund 80 m<sup>2</sup> ein stylisher Fitnessraum – modern, smart und bereit für alles, was dich in Balance bringt.

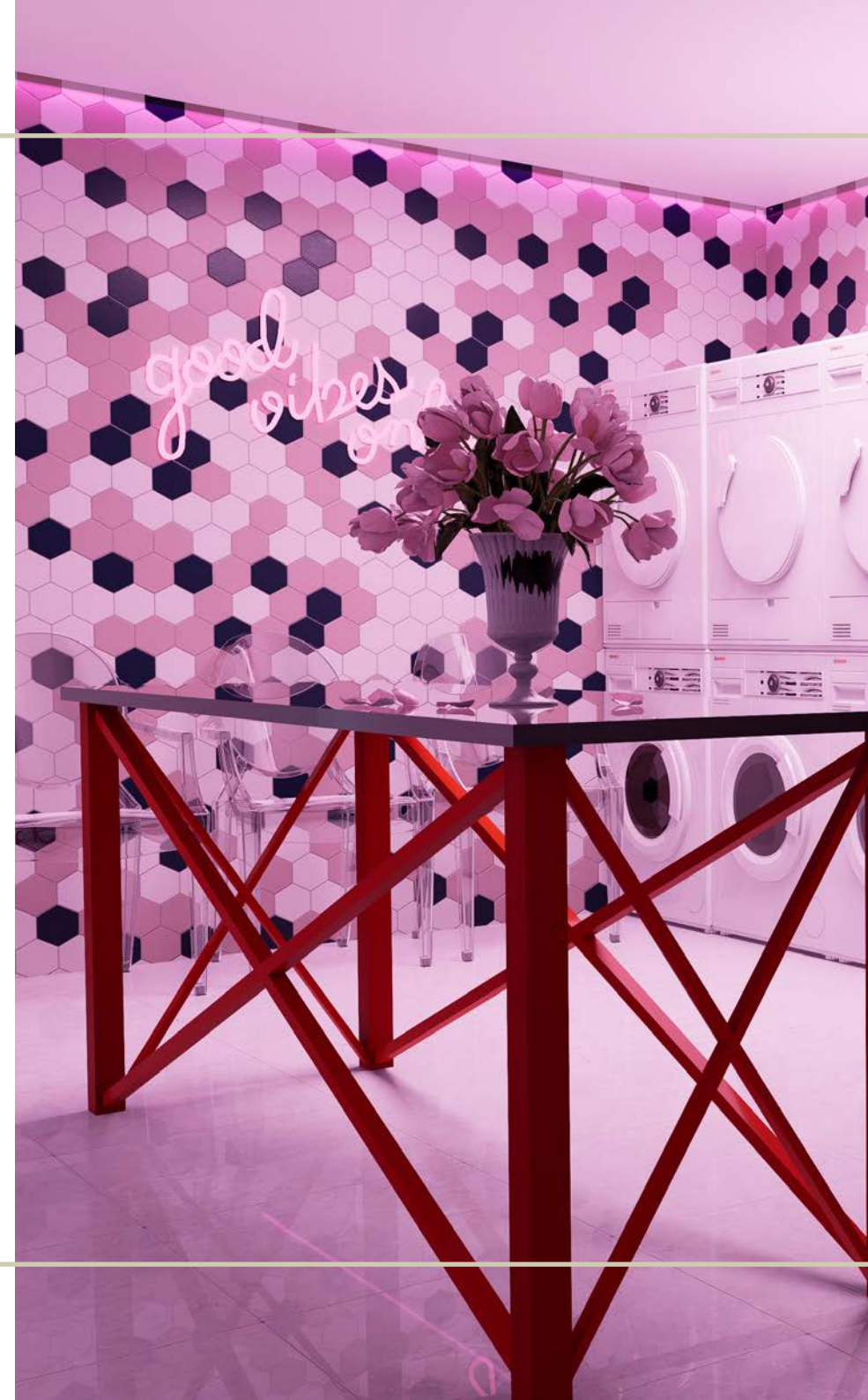
Zwei Zonen, ein Ziel: Wohlfühlen. Ob Krafttraining an hochwertigen Geräten oder ruhiger Ausgleich bei Pilates oder Stretch – hier findet man genau den richtigen Modus.

Keine überfüllten Studios, kein Anstehen an Geräten – einfach loslegen, wann es passt. Dein Körper, dein Rhythmus, dein Gym.



& Balance]

# [Smart waschen]







## Direkt im Haus

Im Untergeschoss der Leinthal Studios [63] wird ein moderner Wasch- und Trockenraum mit mehreren Maschinen eingerichtet, der den Bewohner:innen rund um die Uhr zur Verfügung stehen wird – ganz ohne das Gebäude verlassen zu müssen.

Die geplanten Geräte sind energieeffizient, leistungsstark und speziell für den intensiven Einsatz in Gemeinschaftsanlagen konzipiert.

Der Waschraum wird hochwertig gestaltet und die Maschinen platzsparend integriert – so entsteht ein moderner Raum, der das Waschen zu einem angenehmen Gemeinschaftserlebnis machen wird. Gestalterisch wurde der Waschraum bewusst hochwertig umgesetzt: die Geräte sind platzsparend übereinander eingebaut und in ein stilvolles Wandkonzept integriert.

So entsteht ein moderner Look und ein Ort, an dem selbst das Wäsche-waschen ein angenehmes Gemeinschaftserlebnis wird.

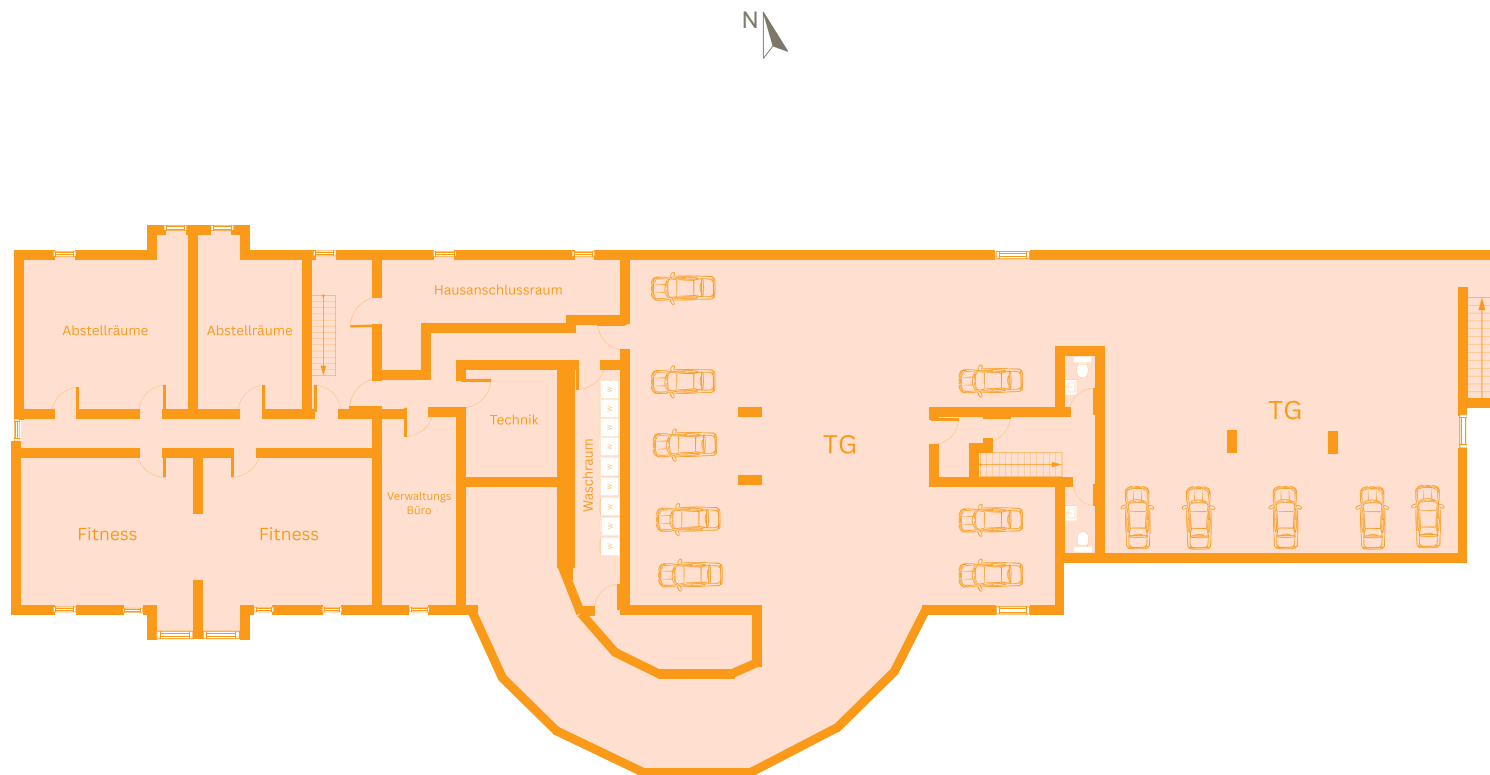
# TG IM HAUS

## [13] Stellplätze

### Tiefgarage - komfortabel parken direkt im Haus

Den Bewohner: innen der Leinthal Studios [63] stehen 13 Tiefgaragenstellplätze zur Miete zur Verfügung. Alle Stellplätze gehören zur Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und werden von dieser verwaltet und vermietet. Bitte beachten Sie, dass ein Kauf einzelner Stellplätze nicht möglich ist, die Vermietung erfolgt ausschließlich durch die WEG, um eine reibungslose und transparente Nutzung zu gewährleisten.“







## [63] Studios - durchdacht. komplett. möbliert.

Die Leinthal Studios [63] bieten mit 63 voll möblierten Apartments ein modernes Wohnkonzept, das speziell auf die Bedürfnisse der neuen Generation zugeschnitten ist. Jedes Apartment ist funktional gestaltet und bietet auf kompaktem Raum von 16 bis 27 m<sup>2</sup> eine durchdachte Grundausstattung für komfortables Wohnen.



# [63] Studios



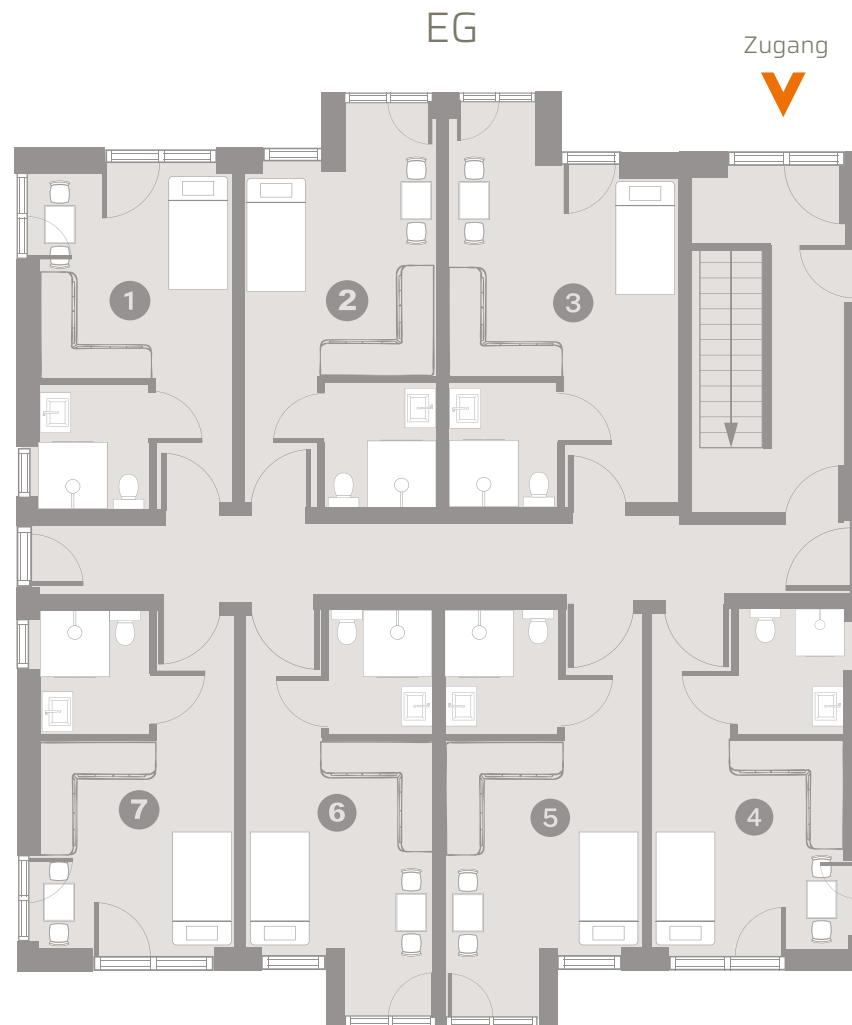
Alle Apartments sind komplett eingerichtet mit modernen Möbeln und praktischen Stauraumlösungen, sodass die Bewohner:innen sich sofort wohlfühlen können – ohne sich um die Einrichtung kümmern zu müssen.

Das durchdachte Möblierungskonzept sorgt für eine angenehme Atmosphäre und idealen Komfort, perfekt für konzentriertes Studium und entspanntes Wohnen. Die Apartments überzeugen durch Qualität und Komfort und sind sowohl für Eigennutzer:innen als auch als Kapitalanlage attraktiv.



# HAUS A

[22] Studios

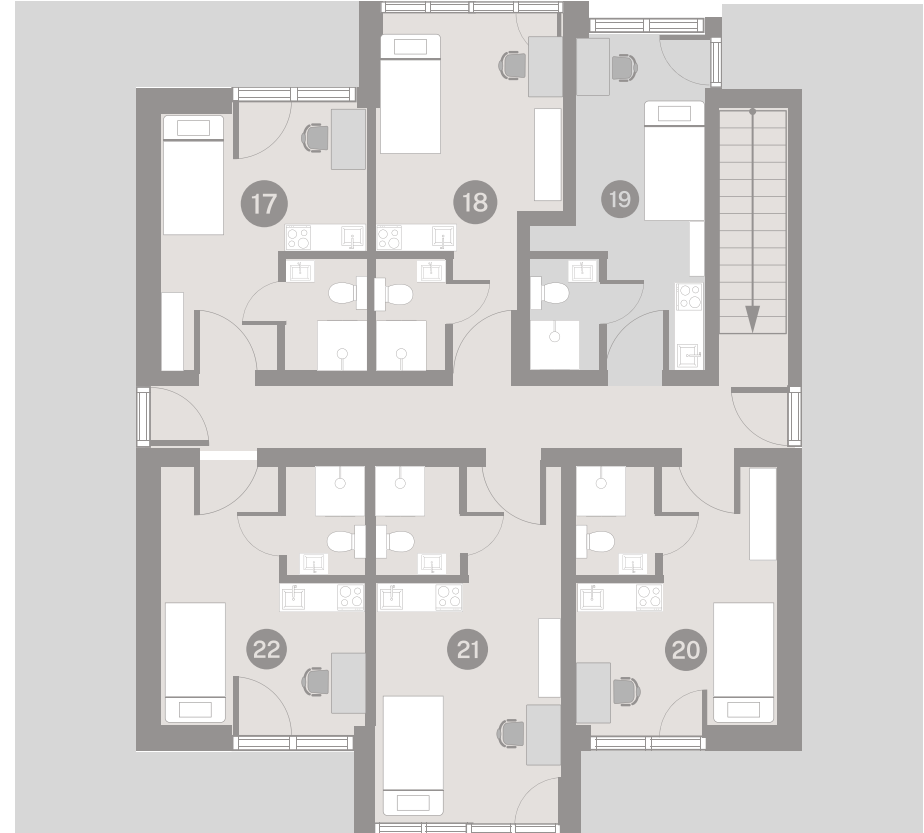




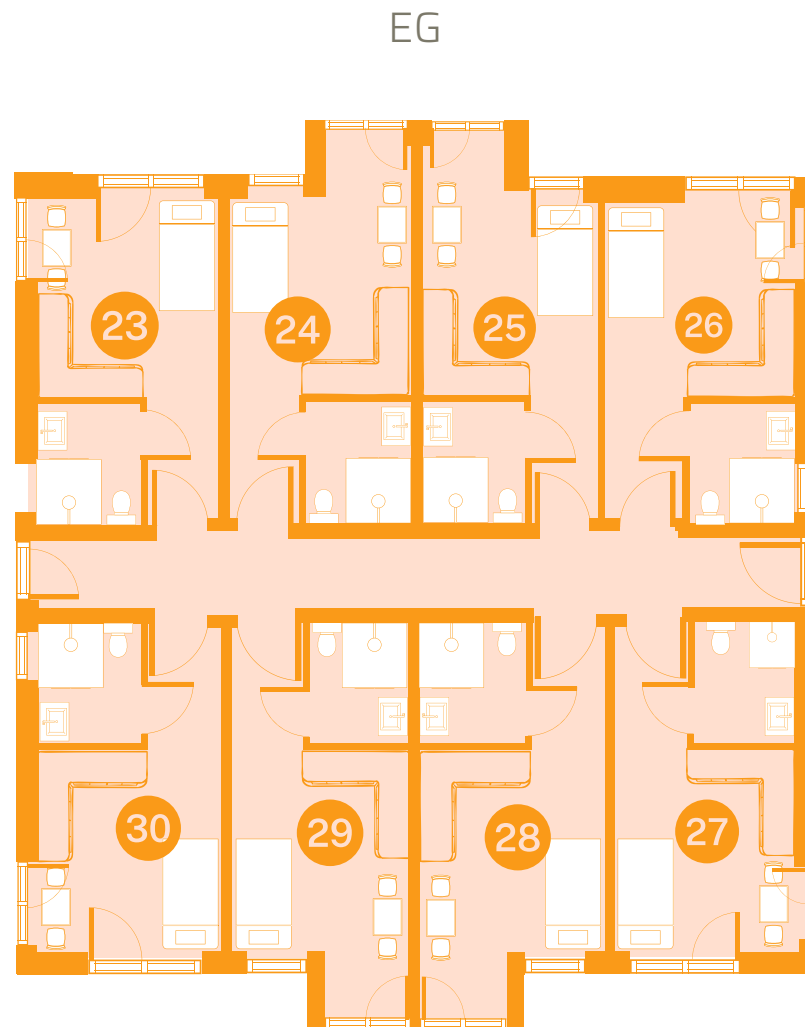
OG



DG



**HAUS B**  
[24] Studios

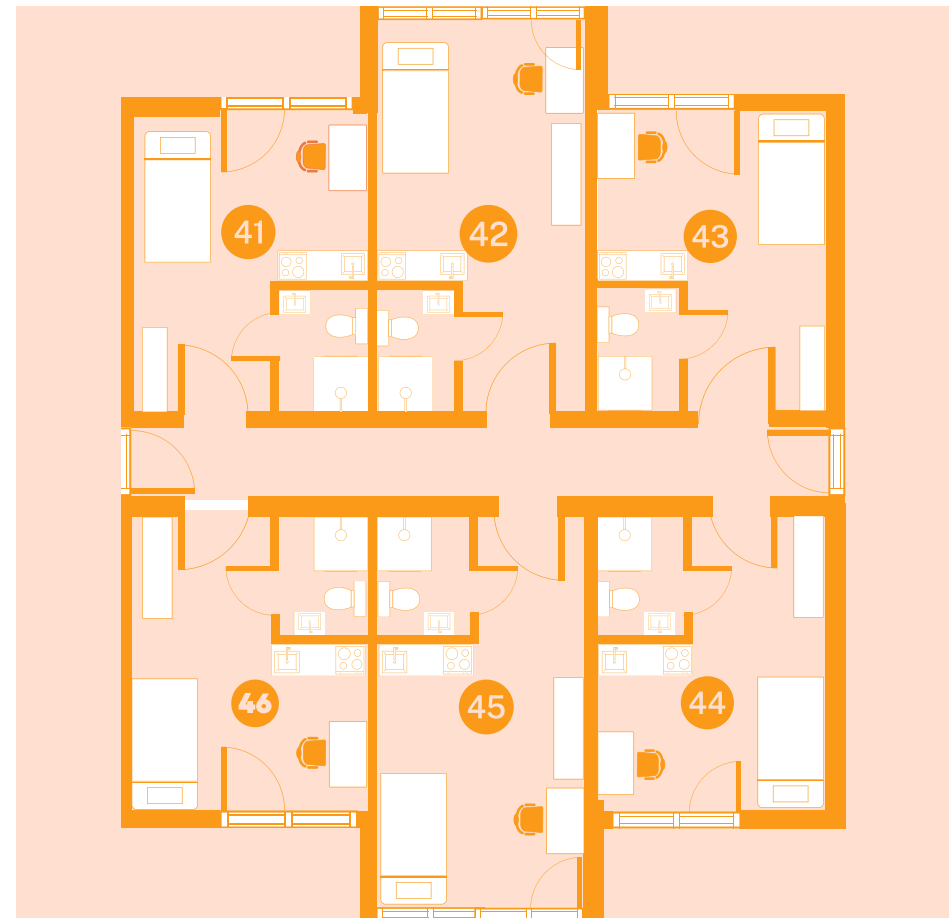




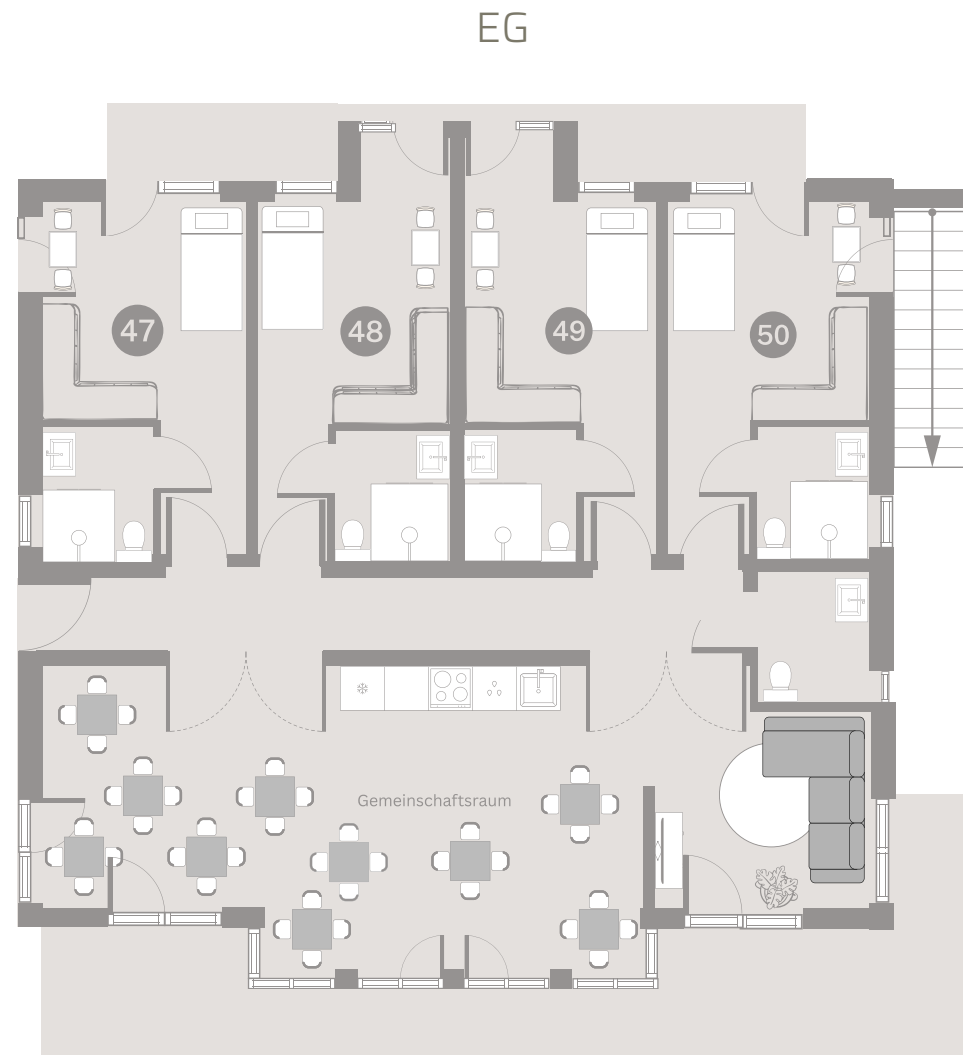
OG



DG



HAUS C  
[17] Studios

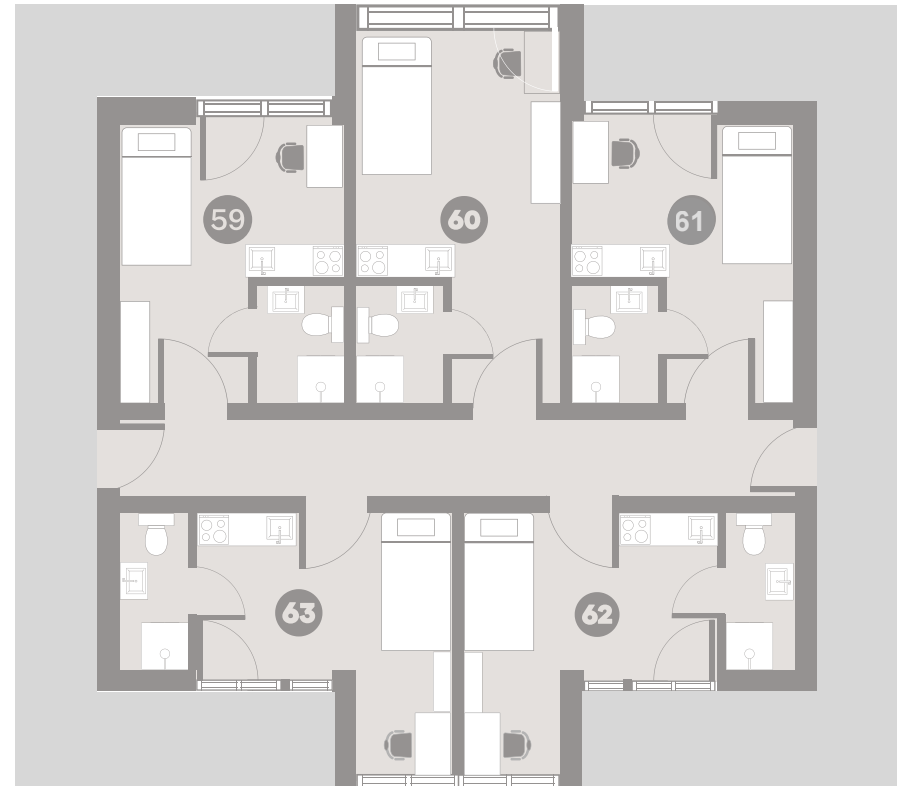




OG



DG



## Beispielrechnung:

Apartment Nr. 54 -  
Attraktive Kapitalanlage mit  
starker Eigenkapitalrendite

Als Beispiel wurde hier Apartment Nr. 54 gewählt.

Der Kaufpreis inklusive Möblierung beträgt:	249.885,00 €
Kaufpreis für Möblierung	15.000,00 €
Kaufpreis ohne Möblierung	234.885,00 €

Davon entfallen:

59,14 % auf den Gebäudeanteil → Grundlage für die AfA (Abschreibung)

### 1. Steuerliche Betrachtung

Position	Betrag (€)
Gebäudeanteil (59,14 %)	138.910,99 €
AfA Gebäude (5 %)	6.945,55 €
Steuerersparnis (42 % auf 6.945,55 €)	2.917,13 €
AfA Möblierung (15.000 € / 7 Jahre / 14,28 %)	2.142,00 €
Steuerersparnis Möblierung (42 %)	899,64 €

### 2. Einnahmen & Finanzierung

Position	Betrag (€)
Jahresmiete	13.200,00 €
Steuerbelastung (42 %)	- 5.544,00 €
<b>Mieteinnahmen nach Steuern</b>	<b>7.656,00 €</b>

### 3. Finanzierung (90 % Fremdkapital)

Position	Betrag (€)
Eigenkapital (10 %)	24.988,50 €
Finanzierungsbetrag (90 %)	224.896,50 €
Zinssatz (Annahme)	3,78 %
Zinsen pro Jahr	8.501,09 €
Steuerrückerstattung Zinsen (42 %)	3.570,46 €
Tilgung (1,5 %)	3.748,28 €
Annuität (Zins + Tilgung)	12.249,36 €



#### 4. Weitere Kosten

Position	Betrag (€)
Instandhaltungsrücklage	720,00 €
Verwaltungskosten (z. B. Hausverwaltung, laufende Kosten) Reine Annahme !	1.000,00 €
Gesamtkosten jährlich	1.720,00 €

#### 5. Gesamtertrag & Rendite

Ertrag pro Jahr (netto)	Betrag (€)
Miete nach Steuern	7.656,00 €
Rückerstattung aus Gebäude-AfA	2.917,13 €
Rückerstattung aus Möblierung	899,64 €
Rückerstattung (steuerlich)	3.570,46 €
Jährliche Kosten aus Instandhaltung und Verwaltungsaufwendungen und Co.	- 1.720,00 €
<b>Effektiver Jahresertrag</b>	<b>13.323,23 €</b>

#### 6. Eigenkapitalrendite (EK-Rendite)

Position	Betrag (€)
Eigenkapital inkl. Kaufnebenkosten (15,5 %)	38.732,18 €
Effektiver Ertrag	13.323,23 €
<b>EK-Rendite p.a.</b>	<b>34,40%</b>

#### 7. Cashflow-Betrachtung

Position	Betrag (€)
Effektiver Ertrag pro Monat	1.110,27 €
Monatliche Annuität (Zins + Tilgung)	1.020,78 €
<b>Monatlicher Cashflow</b>	<b>89,49 €</b>

#### 8. Mietrendite

Position	Betrag (€)
Kaufpreis des Apartments	249.885,00 €
Mieteinnahmen	13.200,00 €
<b>Mietrendite</b>	<b>5,28%</b>

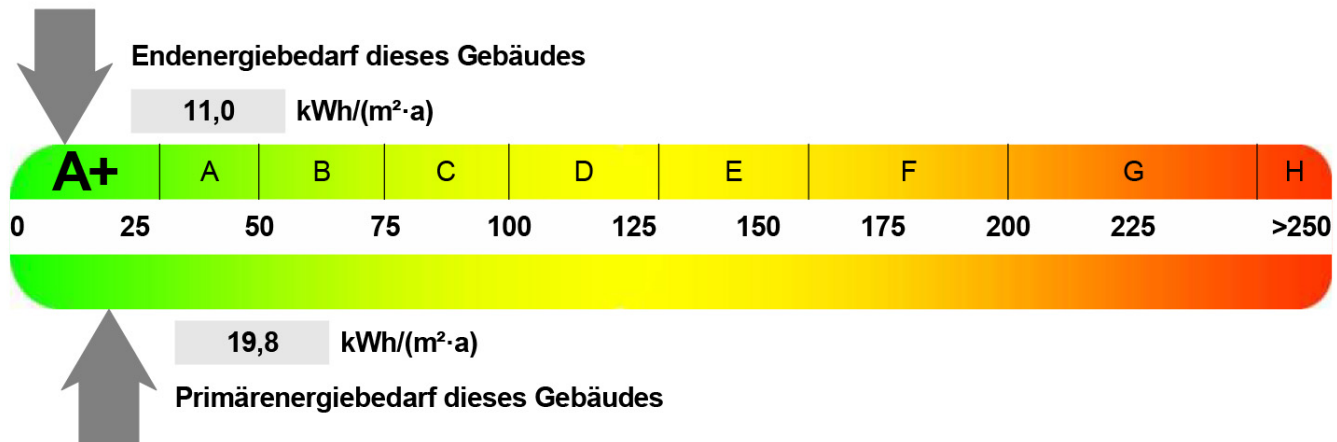
### **Nachhaltig, wirtschaftlich, förderfähig: Effizienzhaus-40**

Das Gebäude wird in energieeffizienter Bauweise nach dem Effizienzhaus-40-Standard errichtet. Dadurch profitieren Käufer von der Möglichkeit, ein zinsgünstiges Darlehen der KfW in Höhe von bis zu 100.000 € pro Wohneinheit zu beantragen, über das Programm „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“.

Die moderne Bauweise sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima und dauerhaft niedrige Energiekosten, sondern erfüllt auch die Anforderungen an zukunfts-sicheres und ressourcenschonendes Wohnen.



## Engergieausweis



## TEAM

### LUDMILLA WOHNBAU 27 GmbH



**Anna Maria Hanke**  
Geschäftsführende Gesellschafterin



**Thomas Hanke**  
Assistent der Geschäftsleitung,  
Zertifizierter Immobilienmakler IHK



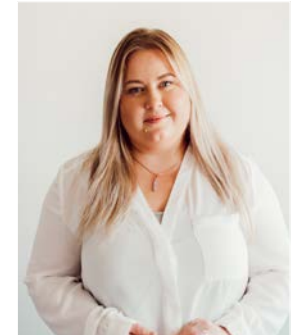
**Bettina Hanke**  
Vertretung der Geschäftsleitung, Verwaltung



**Sebastian Tschirner**  
Projekt- und Bauleiter,  
Bauingenieur B. Eng.



**Michael Kammerer**  
Projekt- und Bauleiter,  
staatl. gepr. techn. Maurer- und  
Betonmeister



**Elena Harder**  
Projektbetreuung,  
gepr. Wirtschaftsfachwirtin IHK

### Ludmilla Wohnbau 27 GmbH

Als Teil der traditionsreichen Firmengruppe Hanke blickt die **Ludmilla Wohnbau 27 GmbH** unter der Leitung von Geschäftsinhaberin Frau Anna Maria Hanke auf über 20 Jahre Erfahrung im hochwertigen Wohnungsbau zurück. Wir verbinden soziale Verantwortung mit einem klaren Bekenntnis zu ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit und schaffen so Immobilien, die Bestand haben und Menschen begeistern.

Unser gesamtes Leistungsspektrum ist darauf ausgerichtet, Ihre Wünsche vom ersten Beratungsgespräch bis zur Schlüsselübergabe zu erfüllen.



**Gabriele Biedermann**  
Projektbetreuung & Beratung



**Nicole Hora**  
Auszubildende zur  
Immobilienkauffrau



**Petra Sattler**  
Buchhaltung



**Ingrid Schneider**  
Grafik & Design

## Persönliche Beratung & Planung

Wir nehmen uns Zeit, Ihre Vorstellungen genau zu verstehen und entwickeln maßgeschneiderte Konzepte – für Kapitalanleger ebenso wie für zukünftige Eigentümerinnen und Eigentümer.

## Präzise Ausführung & Qualitätssicherung

Moderne Projektsteuerung und ein erfahrenes Team garantieren Ihnen eine hohe Bauqualität und termingerechte Fertigstellung. Alle Objekte erhalten eine Erdharmonisierung.

## Rundum-sorglos-Service

Von der Grundstücksakquise über behördliche Abwicklungen bis zur ausführlichen Übergabe – wir begleiten Sie leidenschaftlich und kompetent.

Unter der Führung von Frau Anna Maria Hanke setzen wir auf Transparenz, Verlässlichkeit und Innovation. Unsere Kunden profitieren von nachhaltigen Konzepten, die ökologische Standards erfüllen und gleichzeitig attraktive Renditen ermöglichen. So entsteht Wohnraum, der nicht nur heute begeistert, sondern morgen seinen Wert behält.

Ludmilla Wohnbau 27 GmbH – Ihr zuverlässiger Partner für zukunftsweisende Immobilienprojekte in Landshut und München.



## Rechtliche Hinweise

### Vorbehalt der Angaben:

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stellen kein verbindliches Angebot dar. Änderungen in Planung, Bauausführung und Ausstattung behalten wir, die Ludmilla Wohnbau 27 GmbH, uns ausdrücklich vor. Verbindlich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Grundrisspläne und Ansichten, die eine sachlich korrekte Darstellung von Deckenabhängungen, Schächten und Fenstern gewährleisten.

Die im Exposé gezeigten Illustrationen der Außenanlagen, Fassaden, Farbgestaltung und Wohnräume dienen lediglich der Veranschaulichung und spiegeln die künstlerische Interpretation des Illustrators wider. Sie sind nicht verbindlich und können Sonderwünsche oder Mehrausstattungen enthalten. Die Apartments werden möbliert verkauft; die Ausstattung ist im notariellen Kaufvertrag verbindlich festgehalten. Bilder und Illustrationen gehören ausdrücklich nicht zum Vertragsgegenstand.

Maßgeblich für den Vertragsgegenstand sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, die Kaufvertragsgrundrisse sowie die Teilungserklärung. Mündliche Absprachen mit Mitarbeitern oder Beauftragten der Ludmilla Wohnbau 27 GmbH sind rechtlich unverbindlich. Es gelten ausschließlich die im Kaufvertrag schriftlich festgehaltenen Vereinbarungen.

### Haftungsausschluss zur Kalkulation

Die im Exposé enthaltene Kalkulation wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der angegebenen Zahlen und Werte. Änderungen aufgrund von Marktbedingungen, behördlichen Vorgaben oder sonstigen Einflüssen bleiben vorbehalten.

### Hinweis zur sprachlichen Gleichbehandlung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Exposé teilweise auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keine Wertung und erfolgt ausschließlich aus redaktionellen Gründen. Wir bitten um Verständnis.

### Nutzungs- und Urheberrecht:

Die Ludmilla Wohnbau 27 GmbH ist alleinige Inhaberin der urheberrechtlichen Nutzungsrechte an diesem Exposé. Eine Vervielfältigung, Bearbeitung oder Veröffentlichung – ganz oder in Teilen – ist ohne vorherige Zustimmung des Rechteinhabers untersagt.





Thomas Hanke



**THOMAS HANKE**

**LUDMILLA WOHNBAU 27 GMBH**

Assistent der Geschäftsleitung |  
Zertifizierter Immobilienmakler IHK

Schillerstraße 2 | 84034 Landshut

T 0871 206677-66

[verkauf@ludmillawohnbau.de](mailto:verkauf@ludmillawohnbau.de)

[www.ludmillawohnbau.de](http://www.ludmillawohnbau.de)