

L35-LIVING

Landshuterstrasse 35, Unterschleißheim

Neubau einer Wohnanlage mit 29 Wohnungen

Illustration www.praml-bau.de



[Vertrauen lohnend investieren]



SCHLÜSSELFERTIG. MASSIV. ZUKUNFTSWEISEND.
BAUEN. WOHNEN. INVESTIEREN. WWW.PRAML-BAU.DE

VERTRAUEN

**LOHNEND
INVESTIEREN.**



PRAML BAU: OBJEKTBAU & IMMOBILIEN- ENTWICKLUNG

Seit der Gründung im Jahr 1948 zieht sich Vertrauen als gelebter Wert wie ein Band durch die Geschichte unseres Familienbetriebes. Bodenständigkeit, echter Teamgeist und ein wertschätzendes Miteinander, auch mit unseren langjährig bewährten Stammhandwerkern, sind die solide Basis unseres Unternehmens.

Unser familiengeführtes Unternehmen hat sich seit vielen Jahren als Bauträger überregional einen guten Namen gemacht. Wir projektieren und finanzieren komplette Objekte, übernehmen Architektur und Planung. Mit unseren eigenen Bautrupps und verlässlichen Handwerkspartnern sichern wir die Umsetzung werthaltiger Immobilien auf höchstem baulichen Niveau.

Für Investoren und Selbstnutzer haben unsere erfahrenen Immobilien-Projektentwickler werthaltige und zukunftssichere Lösungen entwickelt, um vorhandenen Baugrund optimal zu nutzen und zu verwerten.

Alleine im Raum München haben wir in den letzten 10 Jahren knapp 1.500 Wohneinheiten in Form von Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern geschaffen. Viele weitere Objekte sind im gesamten Raum zwischen Deggendorf, Regensburg und Landshut entstanden.

Investieren Sie in solide Werte – geplant und gebaut von Praml! Setzen Sie auf erprobte, massive Bauqualität mit nachhaltiger Wertentwicklung und starken Zukunftsperspektiven in besten Lagen.

[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]



DAS PROJEKT

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING



Neubau einer Wohnanlage mit 29 Wohnungen

Im Sommer 2026 errichten wir in Unterschleißheim eine Wohnanlage mit insgesamt 29 Wohnungen und Stellplätzen in bewährter Praml-Bau Qualität.

Individuell, Stein auf Stein in Ziegel massiv, unter Verwendung hochwertigster Baustoffe und Markenprodukte realisieren wir Wohnungen von ca. 32 m² bis 80 m² Wohnfläche.

Die zeitgemäß konzipierten, schön geschnittenen Wohnungen glänzen mit großflächigen, bodentiefen Fensterflächen und hochwertigen Metallbrüstungen an den Balkonen.

Damit ist für viel freundliches Tageslicht in den modern gestalteten Schlaf- und Wohnbereichen gesorgt.



Sehr komfortabel: Die Wärmeversorgung erfolgt per Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, ein zusätzlicher Handtuchheizkörper in jedem Bad schafft zusätzliche Behaglichkeit. Die Beschattung der Wohnräume erfolgt bequem über eine elektrische Bedienung.

Die Belüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für angenehmes Wohnklima.

Die Wohnanlage wird im energetischen Standard KfW 40 QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) errichtet.

Damit erfüllt das Objekt die Voraussetzungen für:

- ein zinsvergünstigtes KfW-Darlehen bis zu 150.000 € je Wohneinheit
- die Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibung nach §7 Abs. 5a i.V.m. §7b EStG (degressive AfA) – vorbehaltlich individueller steuerlicher Prüfung

Dies ermöglicht Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus günstiger Fremdfinanzierung und erhöhter steuerlicher Abschreibung in den ersten Jahren.

[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.



DAS PROJEKT

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING



Endlich ankommen.
Mit dem richtigen Partner.

[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.



DIE LAGE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

„Unterschleißheim“

Unterschleißheim liegt etwa 15 Kilometer nördlich der Münchner Innenstadt und zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Münchner Umland.

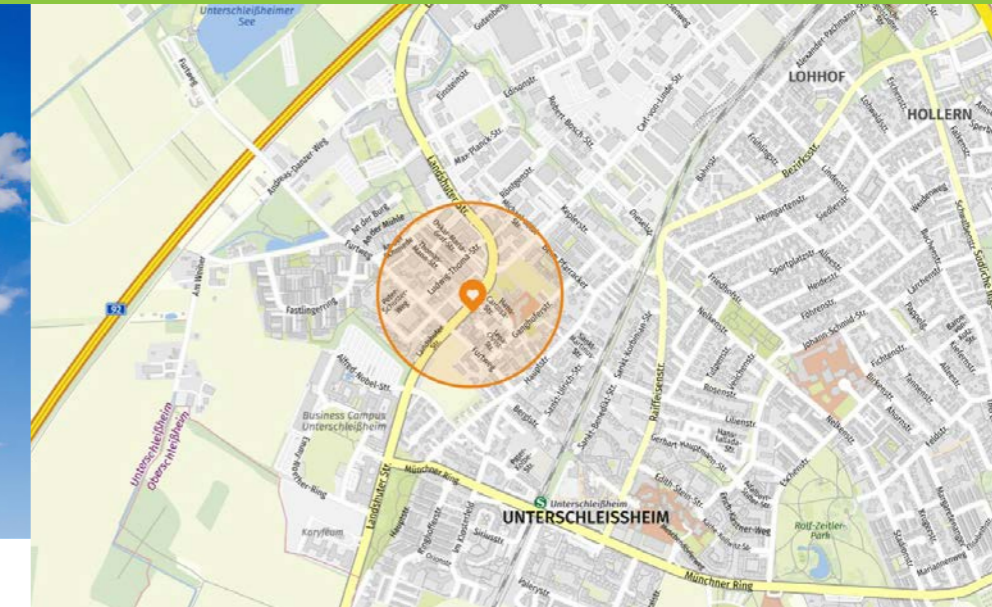
Die Stadt verbindet die Nähe zur Metropole mit einer gewachsenen Infrastruktur, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einem hohen Wohn- und Lebenskomfort.

Durch ihre Lage im Wirtschaftsraum München und ihre hervorragende Verkehrsanbindung hat sich Unterschleißheim zu einem bedeutenden Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt.



Neben der urbanen Infrastruktur zeichnet sich Unterschleißheim durch zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten aus. Darüber hinaus bietet der Unterschleißheimer See mit großzügigen Liegewiesen, Sandstrand und Freizeitangeboten ein attraktives Naherholungsgebiet für Baden, Sport und Erholung in der Natur.

Unterschleißheim bietet eine sehr gute Nahversorgung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Fachgeschäften sowie Dienstleistungsbetrieben. Auch im Bereich Gesundheit und Bildung ist Unterschleißheim hervorragend aufgestellt. Verschiedene Arztpraxen, Apotheken und medizinische Einrichtungen sichern eine umfassende Versorgung.



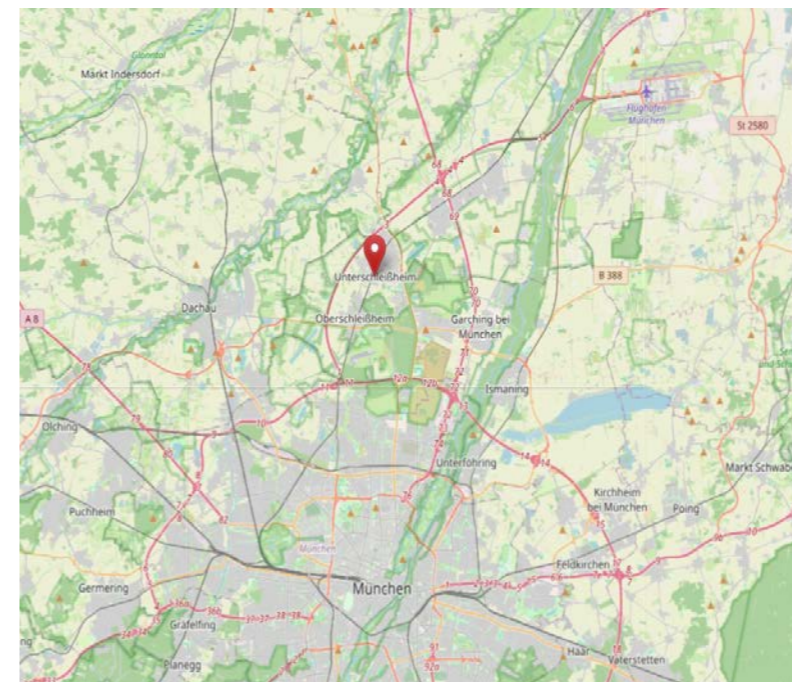
Business Campus



Unterschleißheimer See



Schloßanlage Schleißheim



Die Stadt ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden – über die Autobahnen A9, A92 und A99 sowie die S-Bahn-Linie S1, die eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt und zum Flughafen München bietet.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger.

[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]



DAS WOHNGEFÜHL

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

ALLE AKTUELLEN IMMOBILIENOBJEKTE FINDEN SIE UNTER: WWW.PRAML-BAU.DE

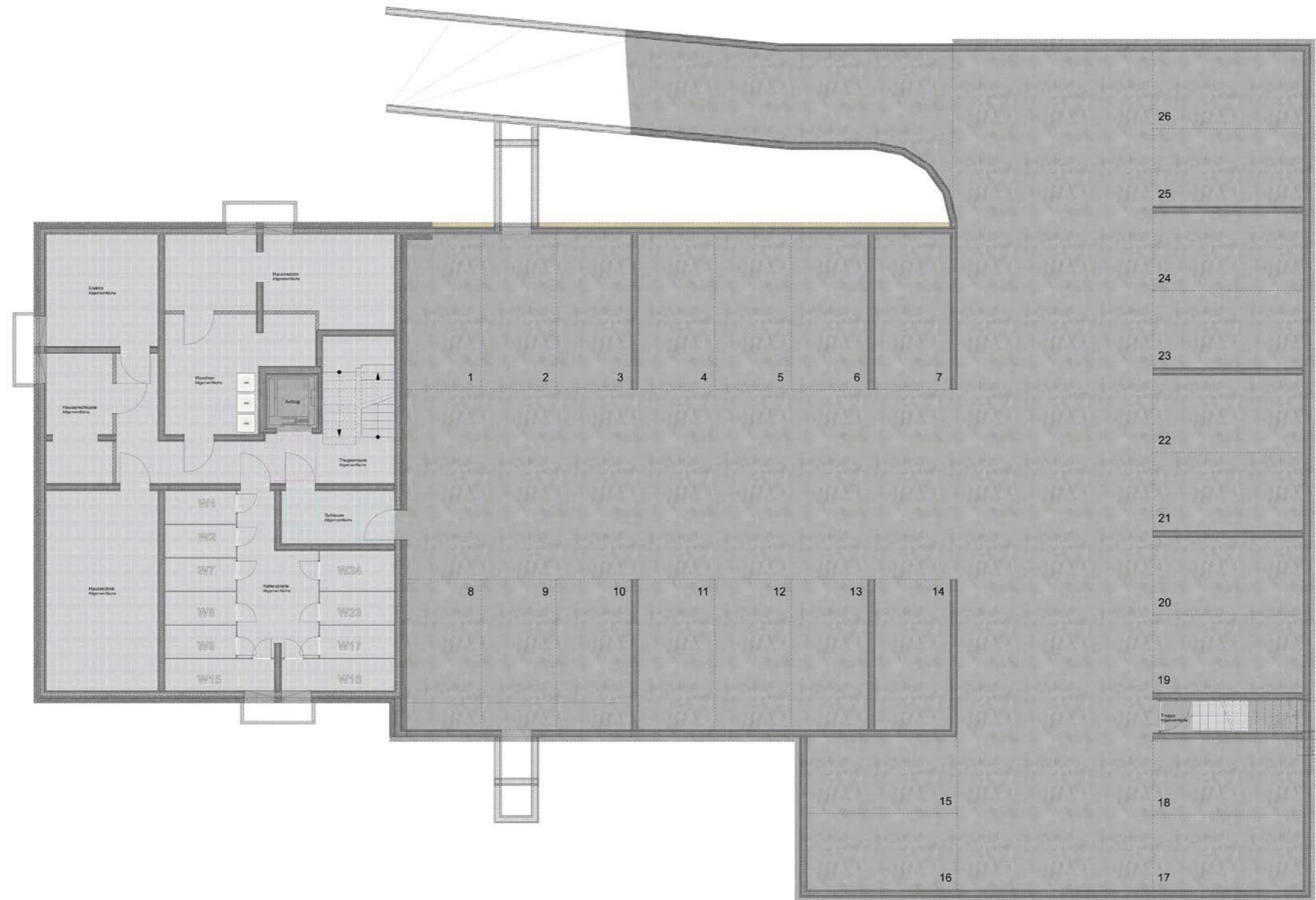


ÜBERSICHT

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Gesamtübersicht Kellergeschoss mit Tiefgarage



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]



DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.

ÜBERSICHT

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Gesamtübersicht Erdgeschoss mit Außenanlagen



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.



ÜBERSICHT

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Gesamtübersicht Erdgeschoss

Gesamtübersicht 1.Obergeschoss



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

ALLE AKTUELLEN IMMOBILIENOBJEKTE FINDEN SIE UNTER: WWW.PRAML-BAU.DE



ÜBERSICHT

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Gesamtübersicht 2.Obergeschoss

Gesamtübersicht Dachgeschoss



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.



GRUNDRISSE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen Erdgeschoss

Wohnflächen Erdgeschoss

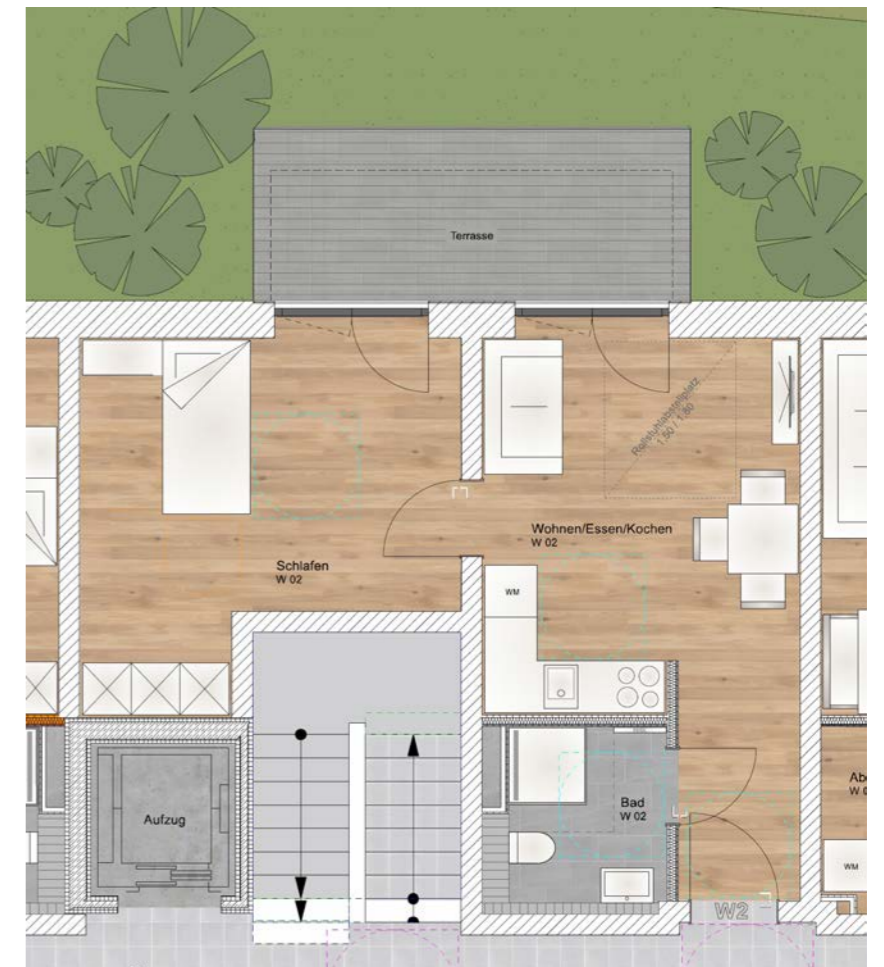
EG WOHNUNG 1

Wohnung 1	
Wohnen/Essen/Kochen	27,34 m ²
Schlafen	13,39 m ²
Bad	4,27 m ²
Terrasse (50%)	5,00 m ²
Wohnfläche gesamt	50,00 m ²



EG WOHNUNG 2

Wohnung 2	
Wohnen/Essen/Kochen	19,04 m ²
Schlafen	16,04 m ²
Bad	4,26 m ²
Terrasse (50%)	5,00 m ²
Wohnfläche Gesamt	44,34 m ²



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

GRUNDRISSE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen Erdgeschoss

Wohnflächen Erdgeschoss

EG WOHNUNG 3

Wohnung 3	
Kochen	8,46 m ²
Wohnen/Essen	16,55 m ²
Schlafen	16,01 m ²
Bad	4,27 m ²
Abstelle	2,51 m ²
Terrasse (50%)	5,00 m ²
Wohnfläche Gesamt	52,80 m ²



EG WOHNUNG 4

Wohnung 4	
Kochen	8,74 m ²
Wohnen/Essen	16,55 m ²
Schlafen	15,58 m ²
Bad	4,38 m ²
Abstelle	2,63 m ²
Terrasse (50%)	5,00 m ²
Wohnfläche Gesamt	52,88 m ²



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

GRUNDRISSE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen Erdgeschoss

Wohnflächen Erdgeschoss

EG WOHNUNG 5

Wohnung 5

Kochen	12,74 m ²
Wohnen/Essen	16,75 m ²
Schlafen	16,00 m ²
Kind	16,20 m ²
Bad	6,79 m ²
Abstelle	3,18 m ²
Terrasse 1 (50%)	5,00 m ²
Terrasse 2 (50%)	2,50 m ²

Wohnfläche Gesamt 79,16 m²

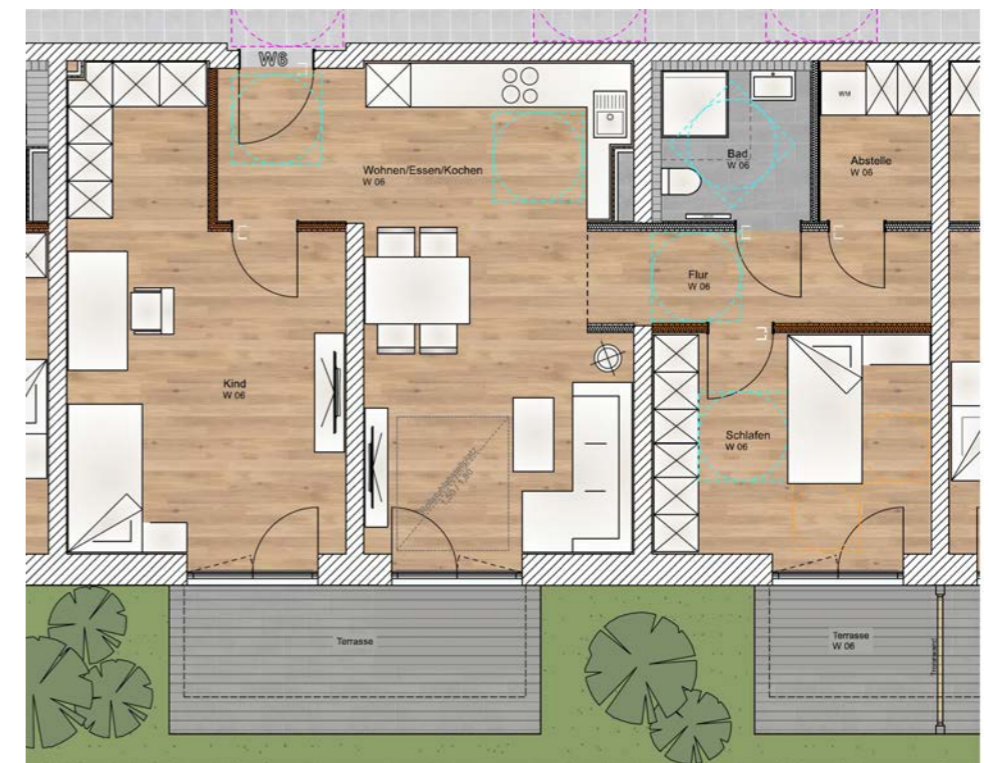


EG WOHNUNG 6

Wohnung 6

Wohnen/Essen/Kochen	27,15 m ²
Schlafen	11,43 m ²
Kind	20,79 m ²
Flur	5,71 m ²
Bad	4,33 m ²
Abstelle	3,23 m ²
Terrasse 1 (50%)	5,00 m ²
Terrasse 2 (50%)	2,50 m ²

Wohnfläche Gesamt 80,14 m²



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

ALLE AKTUELLEN IMMOBILIENOBJEKTE FINDEN SIE UNTER: WWW.PRAML-BAU.DE



GRUNDRISSE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen Erdgeschoss

Wohnflächen 1.Obergeschoss

EG WOHNUNG 7

Wohnung 7	
Kochen/Essen	11,64 m ²
Wohnen	16,28 m ²
Schlafen	16,00 m ²
Bad	4,27 m ²
Terrasse (50%)	5,00 m ²
Wohnfläche Gesamt	53,19 m ²



1.OG WOHNUNG 8

Wohnung 8	
Wohnen/Essen/Kochen	27,08 m ²
Schlafen	13,39 m ²
Bad	4,16 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²
Wohnfläche Gesamt	48,08 m ²



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

ALLE AKTUELLEN IMMOBILIENOBJEKTE FINDEN SIE UNTER: WWW.PRAML-BAU.DE



GRUNDRISSSE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen 1.Obergeschoss

Wohnflächen 1.Obergeschoss

1.OG WOHNUNG 9

Wohnung 9

Wohnen/Essen/Kochen	18,82 m ²
Schlafen	16,04 m ²
Bad	4,15 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²

Wohnfläche Gesamt 42,46 m²



1.OG WOHNUNG 10

Wohnung 10

Kochen	8,25 m ²
Wohnen/Essen	16,54 m ²
Schlafen	16,00 m ²
Abstelle	2,51 m ²
Bad	4,26 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²

Gesamt 51,01 m²



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]



GRUNDRISSE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen 1.Obergeschoss

Wohnflächen 1.Obergeschoss

1.OG WOHNUNG 11

Wohnung 11	
Kochen	8,56 m ²
Wohnen/Essen	16,54 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Bad	4,28 m ²
Abstelle	2,45 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²
Wohnfläche Gesamt	50,37 m ²



1.OG WOHNUNG 12

Wohnung 12	
Kochen	8,55 m ²
Wohnen/Essen	16,54 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Bad	4,28 m ²
Abstelle	2,45 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²
Wohnfläche Gesamt	50,36 m ²



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

GRUNDRISSE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen 1.Obergeschoss

Wohnflächen 1.Obergeschoss

1.OG WOHNUNG 13

Wohnung 13	
Kochen	8,35 m ²
Wohnen/Essen	16,54 m ²
Schlafen	16,00 m ²
Bad	4,16 m ²
Abstelle	2,55 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²
Wohnfläche Gesamt	51,05 m ²



1.OG WOHNUNG 14

Wohnung 14	
Kochen	8,35 m ²
Wohnen/Essen	16,54 m ²
Schlafen	16,00 m ²
Bad	4,16 m ²
Abstelle	2,55 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²
Wohnfläche Gesamt	51,05 m ²



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]



GRUNDRISSE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen 1. Obergeschoss

Wohnflächen 2. Obergeschoss

1.OG WOHNUNG 15

Wohnung 15

Kochen/Essen	11,37 m ²
Wohnen	16,28 m ²
Schlafen	16,00 m ²
Bad	4,16 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²

Wohnfläche Gesamt 51,26 m²



2.OG WOHNUNG 16

Wohnung 16

Wohnen/Essen/Kochen	27,61 m ²
Schlafen	12,76 m ²
Bad	4,16 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²

Wohnfläche Gesamt 47,98 m²



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]



GRUNDRISSE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen 2.Obergeschoss

Wohnflächen 2.Obergeschoss

2.OG WOHNUNG 17

Wohnung 17	
Wohnen/Essen/Kochen	18,82 m ²
Schlafen	16,04 m ²
Bad	4,15 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²
Wohnfläche Gesamt	42,46 m ²



2.OG WOHNUNG 18

Wohnung 18	
Kochen	8,25 m ²
Wohnen/Essen	16,54 m ²
Schlafen	16,00 m ²
Bad	4,16 m ²
Abstelle	2,51 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²
Gesamt	50,91 m ²



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

GRUNDRISSE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen 2.Obergeschoss

Wohnflächen 2.Obergeschoss

2.OG WOHNUNG 19

Wohnung 19	
Kochen	8,56 m ²
Wohnen/Essen	16,54 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Bad	4,28 m ²
Abstelle	2,45 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²
Wohnfläche Gesamt	50,37 m ²



2.OG WOHNUNG 20

Wohnung 20	
Kochen	8,55 m ²
Wohnen/Essen	16,54 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Bad	4,28 m ²
Abstelle	2,45 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²
Wohnfläche Gesamt	50,36 m ²



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

GRUNDRISSE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen 2.Obergeschoss

Wohnflächen 2.Obergeschoss

2.OG WOHNUNG 21

Wohnung 21	
Kochen	8,35 m ²
Wohnen/Essen	16,54 m ²
Schlafen	16,00 m ²
Bad	4,16 m ²
Abstelle	2,55 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²
Gesamt	51,05 m ²



2.OG WOHNUNG 22

Wohnung 22	
Kochen	8,35 m ²
Wohnen/Essen	16,54 m ²
Schlafen	16,00 m ²
Bad	4,16 m ²
Abstelle	2,55 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²
Wohnfläche Gesamt	51,05 m ²



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

GRUNDRISSE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen 2.Obergeschoss

Wohnflächen Dachgeschoss

2.OG WOHNUNG 23

Wohnung 23	
Kochen/Essen	11,37 m ²
Wohnen	16,28 m ²
Schlafen	16,00 m ²
Bad	4,16 m ²
Balkon (50%)	3,45 m ²
Wohnfläche Gesamt 51,26 m ²	



DG WOHNUNG 24

Wohnung 24	
Wohnen/Essen/Kochen	17,17 m ²
Schlafen	8,20 m ²
Bad	4,50 m ²
Dachterrasse (50%)	3,08 m ²
Wohnfläche Gesamt 32,95 m ²	



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

ALLE AKTUELLEN IMMOBILIENOBJEKTE FINDEN SIE UNTER: WWW.PRAML-BAU.DE



GRUNDRISSE

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen Dachgeschoss

Wohnflächen Dachgeschoss

DG WOHNUNG 25

Wohnung 25	
Kochen	8,35 m ²
Wohnen/Essen	11,28 m ²
Schlafen	10,26 m ²
Bad	4,16 m ²
Abstelle	2,59 m ²
Dachterrasse (50%)	2,64 m ²
Wohnfläche Gesamt	39,28 m²



DG WOHNUNG 26

Wohnung 26	
Wohnen/Essen/Kochen	22,23 m ²
Schlafen	12,55 m ²
Bad	4,32 m ²
Abstelle	3,11 m ²
Dachterrasse (50%)	3,03 m ²
Wohnfläche Gesamt	45,24 m²



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

ALLE AKTUELLEN IMMOBILIENOBJEKTE FINDEN SIE UNTER: WWW.PRAML-BAU.DE



Wohnflächen Dachgeschoss

Wohnflächen Dachgeschoss

DG WOHNUNG 27

Wohnung 27	
Wohnen/Essen/Kochen	22,23 m ²
Schlafen	12,55 m ²
Bad	4,32 m ²
Abstelle	3,11 m ²
Dachterrasse (50%)	3,03 m ²
Wohnfläche gesamt	45,24 m²



DG WOHNUNG 28

Wohnung 28	
Wohnen/Essen/Kochen	18,32 m ²
Schlafen	10,09 m ²
Bad	4,48 m ²
Abstelle	2,37 m ²
Dachterrasse (50%)	2,66 m ²
Wohnfläche gesamt	37,92 m²



GRUNDRISSSE

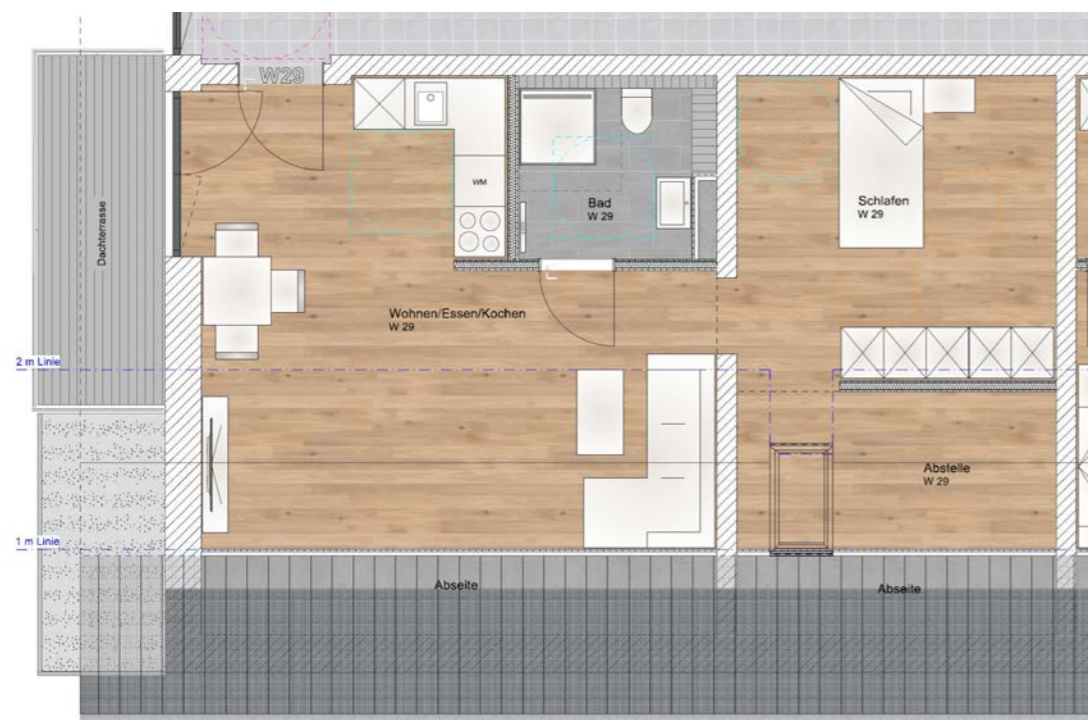
UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnflächen Dachgeschoss

DG WOHNUNG 29

Wohnung 29	
Wohnen/Essen/Kochen	21,88 m ²
Schlafen	13,23 m ²
Bad	4,52 m ²
Abstelle	3,75 m ²
Dachterrasse (50%)	3,09 m ²
Wohnfläche gesamt	46,47 m²



Zukunftsweisend
handeln.



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]



ÜBERSICHT

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING

Wohnungen / Zimmeraufteilung / Flächen

Wohnungen / Zimmeraufteilung / Flächen

EINHEIT	WOHNFLÄCHE	WOHNRÄUME
WOHNUNG 1	50,00 m ²	2
WOHNUNG 2	44,34 m ²	2
WOHNUNG 3	52,80 m ²	2
WOHNUNG 4	52,88 m ²	2
WOHNUNG 5	79,16 m ²	3
WOHNUNG 6	80,14 m ²	3
WOHNUNG 7	53,19 m ²	2
WOHNUNG 8	48,08 m ²	2
WOHNUNG 9	42,46 m ²	2
WOHNUNG 10	51,01 m ²	2
WOHNUNG 11	50,37 m ²	2
WOHNUNG 12	50,36 m ²	2
WOHNUNG 13	51,05 m ²	2
WOHNUNG 14	51,05 m ²	2
WOHNUNG 15	51,26 m ²	2
WOHNUNG 16	47,98 m ²	2
WOHNUNG 17	42,46 m ²	2
WOHNUNG 18	50,91 m ²	2

EINHEIT	WOHNFLÄCHE	WOHNRÄUME
WOHNUNG 19	50,37 m ²	2
WOHNUNG 20	50,36 m ²	2
WOHNUNG 21	51,05 m ²	2
WOHNUNG 22	51,05 m ²	2
WOHNUNG 23	51,26 m ²	2
WOHNUNG 24	32,95 m ²	2
WOHNUNG 25	39,28 m ²	2
WOHNUNG 26	45,24 m ²	2
WOHNUNG 27	45,24 m ²	2
WOHNUNG 28	37,92 m ²	2
WOHNUNG 29	46,47 m ²	2



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

DAS PRAML HAUS. AUS NIEDERBAYERN. AUS TRADITION. AUS EINER HAND.



ANSICHTEN

UNTERSCHLEISSHEIM

L35-LIVING



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]



LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Moderne Wohnanlage mit 29
Wohnungen in individueller und
massiver Ziegelbauweise

HIGHLIGHT`S

Werthaltige Ziegel-Massivbauweise

Energiesparende Wärmepumpe

KfW 40 QNG , zinsgünstiges Darlehen über 150.000,-- € und
erhöhte AfA nach (§7, 7B EStG)

Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung in allen Wohnungen

Kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
für eine effiziente Wohnraumbelüftung

Einbruchhemmende Kunststoff-Fenster
mit wärmedämmender Dreifachverglasung

Komfortable elektrische Bedienung der Rollläden

Hochwertige Vinylböden sowie stilgerechte Fliesenbeläge

Hochwertige Fliesen und Terrassen-Beläge

Vollständige Unterkellerung mit Tiefgarage und Abstellräumen

Bäder mit moderner Sanitär-Ausstattung und Handtuchheizkörper
mit E-Patrone

Durchdachte Grundrisse

Herstellung sämtlicher Außenanlagen

[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

Hier finden Sie alle
aktuellen Immobilien-Projekte
und noch viele weitere Infos
über unser Unternehmen!



[Vertrauen ist unser wertvollster Baustoff]

BERATUNG & VERKAUF:



Mathias Schwanke
Telefon 0151/64710819



E-Mail:
mathias.schwanke@praml-bau.de



Fa. Praml Bau GmbH
Fritz-Schäffer-Str. 37
94560 Offenberg