Buiten am Wald

Exposé · 16 Wohnungen · München-Perlach

Ulrich-von-Hutten-Straße 1
81739 München



Buiten heißt draußen.
Hier beginnt das Leben im Grünen –
direkt vor der Haustür.



Ein Zuhause zwischen Natur und Stadt, am Truderinger Wald.

Ein neuer Charakter für einen vertrauten Ort.

Buiten am Wald verbindet die Nähe zur Natur mit den Möglichkeiten der Stadt. Am Münchner Stadtrand, unweit des Truderinger Walds, entsteht aus einer ehemaligen Kindertagesstätte ein Wohnhaus mit eigenständigem architektonischem Charakter.

Durch Umbau und Aufstockung wird der Bestand weiterentwickelt. Es entstehen 16 Wohnungen auf drei Geschossen – mit durchdachten Grundrissen, großzügigen Fensterflächen und privaten Außenbereichen. Terrassen, Balkone und Dachterrassen erweitern den Wohnraum nach draußen und machen den Gedanken hinter dem Namen Buiten auf unterschiedliche Weise erlebbar.



Aus der ehemaligen Kita an der Ulrich-von-Hutten-Straße 1 entsteht ein Wohnhaus, das vorhandene Strukturen bewahrt und durch eine zeitgemäße Architektur weiterdenkt.

Das Projekt in Zahlen

16 WOHNUNGEN AUF DREI GESCHOSSEN	2–3 ZIMMER JE WOHNUNG	54–97 m² WOHNFLÄCHE JE WOHNUNG
16 von 16 WOHNUNGEN MIT TERRASSE, BALKON ODER DACHTERRASSE	10 STELLPLÄTZE IN EINZELGARAGEN	ca. 70 m² KINDERSPIELPLATZ FÜR ALLE BEWOHNER

Ein Zuhause mit Charakter.



Stimmungsbild

Das Projekt

Aus der ehemaligen Kindertagesstätte entsteht durch Umbau und Aufstockung ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen.

Die bestehende Gebäudestruktur wird weiterentwickelt und durch ein zusätzliches Geschoss ergänzt. Klinkerfassaden, großzügige Fensterflächen und dunkle Metallelemente prägen die klare, zeitgemäße Architektur.

Ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug erschließt die Wohngeschosse. Alle Wohnungen verfügen über einen privaten Außenbereich – als Terrasse, Balkon oder Dachterrasse.



Visualisierung Straßenseite, Ausstattung beispielhaft

GESCHOSS	WOHNUNGEN	ZIMMER	AUSSENFLÄCHE
Erdgeschoss	Whg 1–6	6 × 2 Zimmer	Terrasse mit Garten
1. Obergeschoss	Whg 7–12	6 × 2 Zimmer	Balkon
2. Obergeschoss	Whg 13–16	2 × 3, 2 × 2 Zimmer	Balkon und Dachterrasse

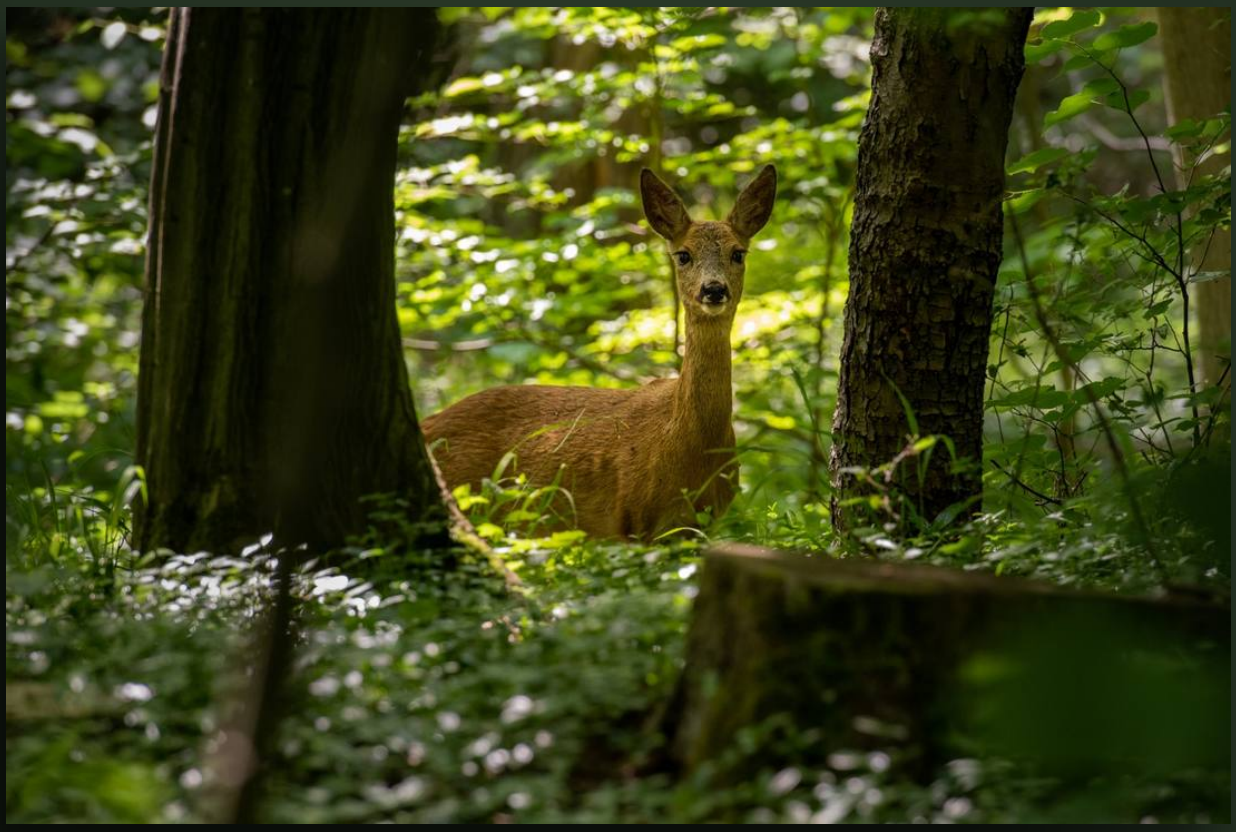
PLANUNG
WORST ARCHITEKTEN GmbH, Fürth

BAUHERR
Buiten GmbH, Langenzenn

BAUVORHABEN
BV 25-859

FERTIGSTELLUNG
TERMIN

Zwischen Perlach und dem Truderinger Wald.



Der Truderinger Wald – Spaziergänge, Laufrunden und Radtouren beginnen fast vor der Haustür.

Die Lage

In Münchens Südosten verbindet Buiten am Wald ein grünes Wohnumfeld mit den Möglichkeiten der Stadt.

Der Truderinger Wald lädt zu Spaziergängen, Laufrunden und Radtouren ein. Gleichzeitig bieten die umliegenden Stadtteile Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Betreuungseinrichtungen und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr.



Visualisierung, Ausstattung beispielhaft

Natur	Truderinger Wald, größtes zusammenhängendes Waldgebiet im Münchner Stadtgebiet	Gehminuten
U-Bahn / S-Bahn	Neuperlach Süd mit U5 und S5	Entfernung
Bus	nächste Haltestelle	Linie, Gehminuten
Einkaufen	Nahversorgung, Perlach Einkaufspassage (pep)	Entfernung
Familie	Kitas, Grundschule, weiterführende Schulen	Namen, Entfernung
Auto	A99 / A8, Innenstadt	Fahrzeit

Entfernungen und Fahrzeiten werden vor Druck ermittelt und freigegeben.

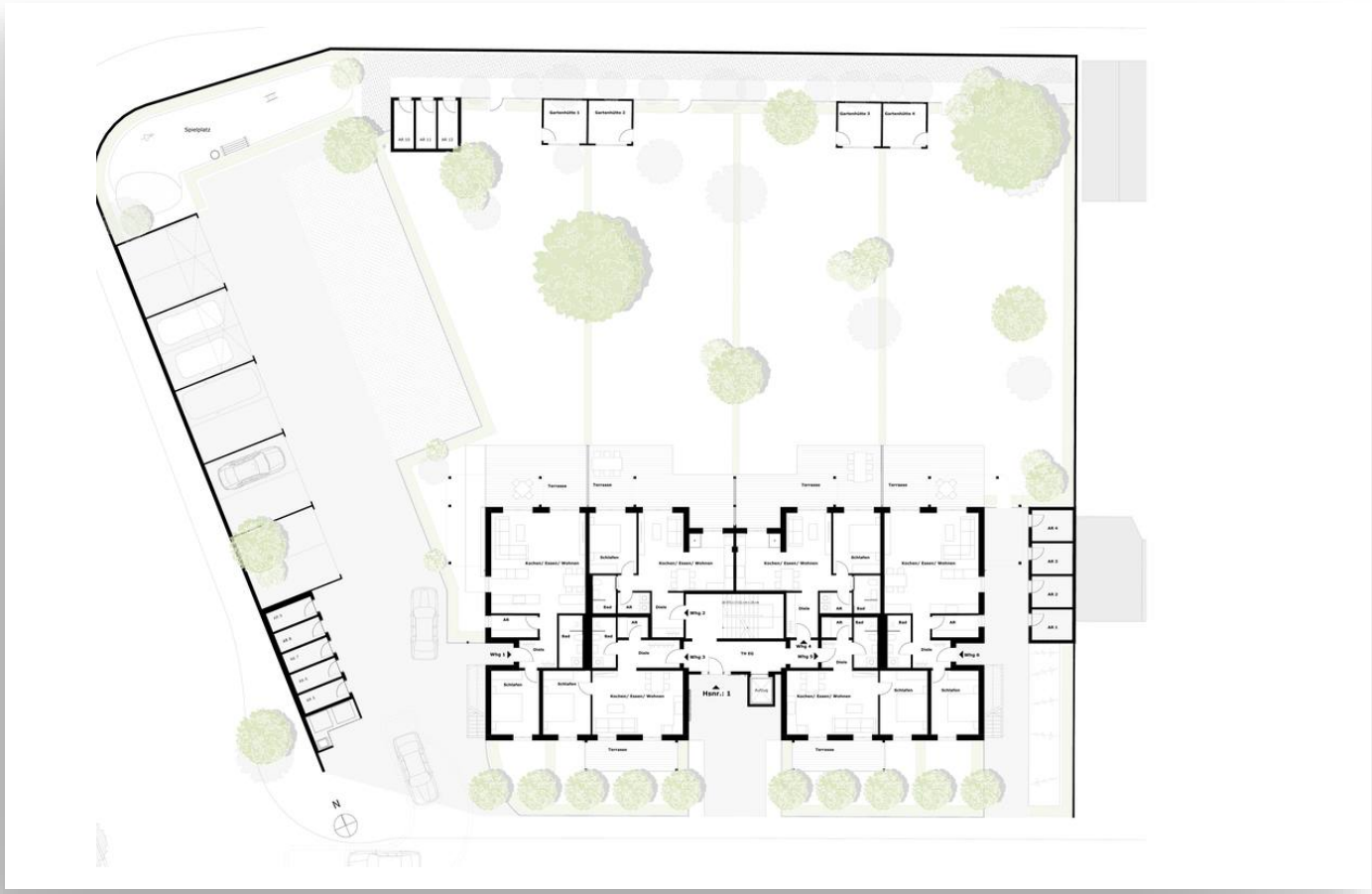
Grün rund ums Haus.



Gartenanteile für die Erdgeschosswohnungen, Baumbestand und ein Spielplatz für alle.

Stimmungsbild

Außenanlagen und Ausstattung



Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen eigenen Gartenanteil zur alleinigen Nutzung, direkt vor der Terrasse. Baumbestand, Hecken und ein Kinderspielplatz für das ganze Haus sorgen für viel Grün rund um das Gebäude.

Ergänzt wird das Angebot durch Fahrradstellplätze und Stellplätze in Einzelgaragen.

Außenanlagen

Gärten	Gartenanteil je Erdgeschosswohnung (Sondernutzungsrecht)
Spielplatz	für alle Bewohner, ca. 70 m²
Stellplätze	10 in Einzelgaragen
Nebenräume	12 Abstellräume, 4 Gartenhütten Zuordnung
Fahrräder	Stellplätze mit eigener Zufahrt

Ausstattung

Böden	aus Baubeschreibung
Bäder und Sanitär	aus Baubeschreibung
Fenster und Sonnenschutz	aus Baubeschreibung
Heizung und Energie	aus Baubeschreibung
Elektro und Medien	aus Baubeschreibung
Küche	aus Baubeschreibung

Lageplan: Worst Architekten, Stand 13.10.2026, nicht maßstäblich.

Draußen beginnt direkt vor der Tür.



Die Terrassen öffnen den Wohnbereich zum Garten. Großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereiche schaffen Platz für den Alltag und gesellige Stunden.
Stimmungsbild

Erdgeschoss

Wohnungen 1 und 6 · gespiegelt



Wohnung 1

2 Zimmer · Terrasse zum Garten

81,79 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	40,07
Schlafen	12,85
Bad	5,14
Diele	6,33
Abstellraum	4,29
Terrasse 26,22 m² zu 50 %	13,11
Wohnfläche gesamt	**81,79 m²**

Kaufpreis offen



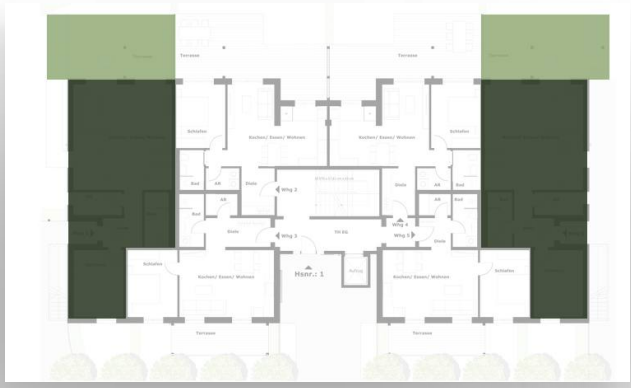
Wohnung 6

2 Zimmer · Terrasse zum Garten

82,17 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	40,11
Schlafen	13,19
Bad	5,14
Diele	6,33
Abstellraum	4,29
Terrasse 26,22 m² zu 50 %	13,11
Wohnfläche gesamt	**82,17 m²**

Kaufpreis offen

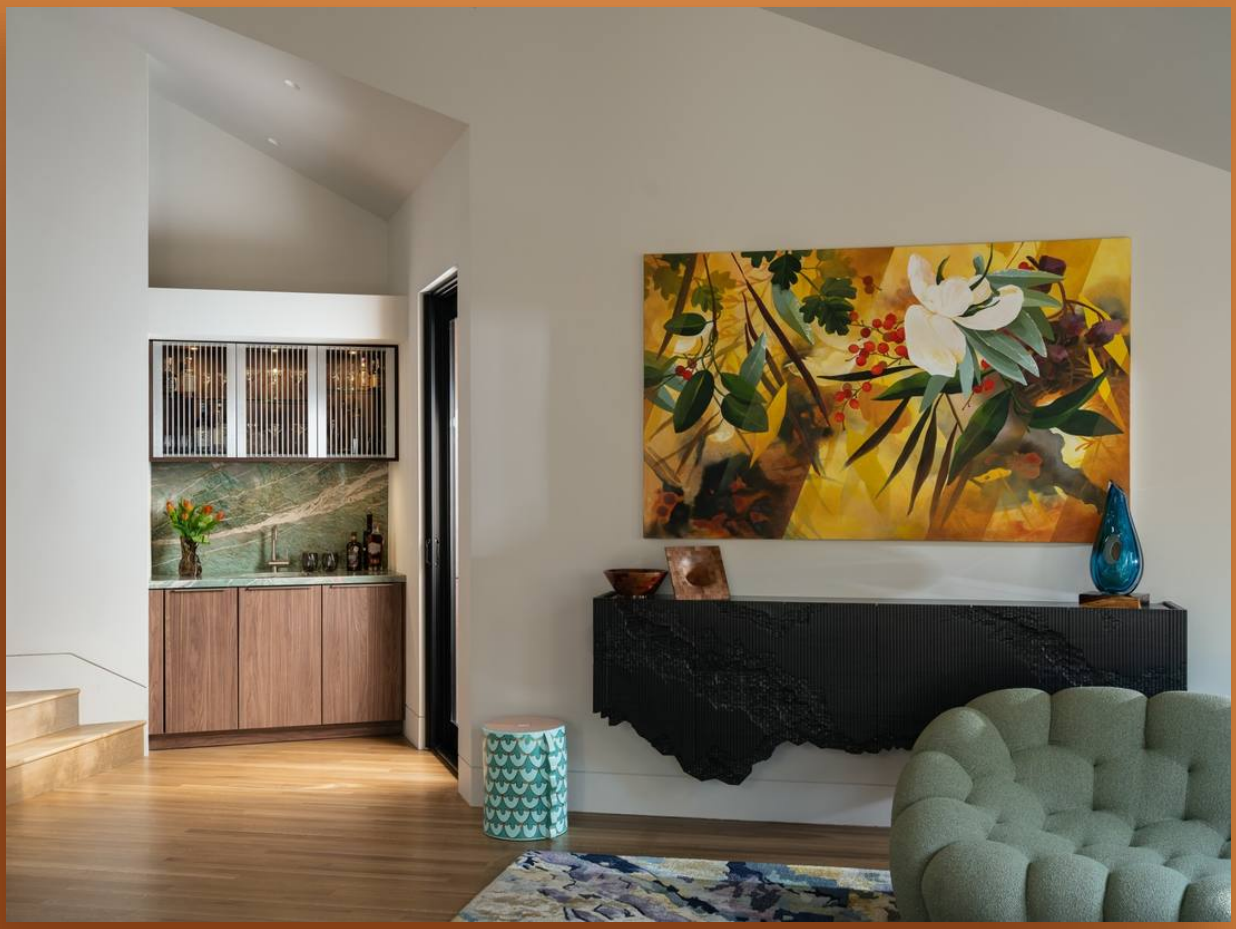


Lage im Erdgeschoss



Gartenseite · Visualisierung, Ausstattung beispielhaft

Räume, die man mit Leben füllt.



Ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft einen privaten Platz im Grünen.

Stimmungsbild, nicht Bestandteil der Ausstattung

Erdgeschoss



Wohnung 2

2 Zimmer · Terrasse zum Garten

69,64 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	27,90
Schlafen	12,15
Bad	3,67
Diele	6,07
Abstellraum	2,85
Terrasse 34,00 m² zu 50 %	17,00
Wohnfläche gesamt	**69,64 m²**

Kaufpreis offen



Wohnung 4

2 Zimmer · Terrasse zum Garten

69,64 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	27,90
Schlafen	12,15
Bad	3,67
Diele	6,07
Abstellraum	2,85
Terrasse 34,00 m² zu 50 %	17,00
Wohnfläche gesamt	**69,64 m²**

Kaufpreis offen



Lage im Erdgeschoss



Gartenseite · Visualisierung, Ausstattung beispielhaft

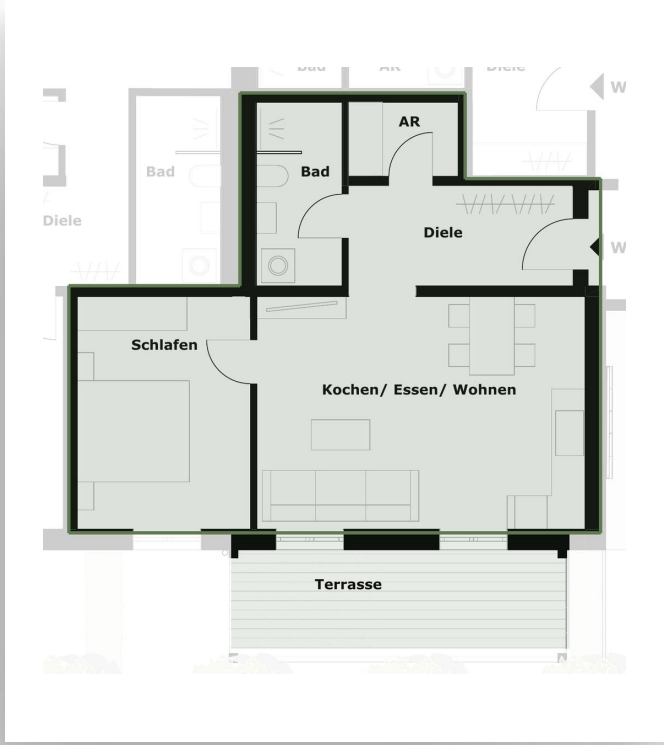
Gut geplant.
Für jeden Tag.



Ein kompakter Grundriss verbindet Wohnen, Essen und Kochen auf kurzen Wegen.
So entsteht ein Wohnbereich, der den vorhandenen Platz sinnvoll nutzt.
Stimmungsbild, nicht Bestandteil der Ausstattung

Erdgeschoss

Wohnungen 3 und 5 · gespiegelt





Wohnung 3

2 Zimmer · Terrasse

58,47 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	24,77
Schlafen	12,74
Bad	5,04
Diele	7,35
Abstellraum	2,57
Terrasse 12,00 m² zu 50 %	6,00
Wohnfläche gesamt	**58,47 m²**

Kaufpreis offen

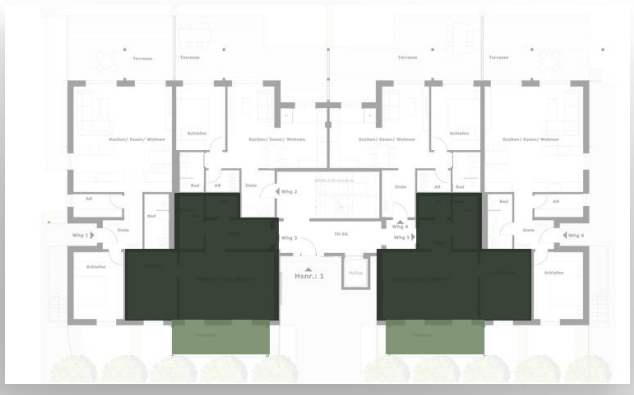
Wohnung 5

2 Zimmer · Terrasse

54,83 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	24,77
Schlafen	12,74
Bad	5,04
Diele	3,71
Abstellraum	2,57
Terrasse 12,00 m² zu 50 %	6,00
Wohnfläche gesamt	**54,83 m²**

Kaufpreis offen



Lage im Erdgeschoss



Straßenseite · Visualisierung, Ausstattung beispielhaft

Platz für die großen Tafeln.



Ob gemeinsames Frühstück oder Abendessen mit Freunden: Der großzügige Wohnbereich bietet Platz für einen großen Esstisch. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie.

Stimmungsbild, nicht Bestandteil der Ausstattung

1. Obergeschoss



Wohnung 7

2 Zimmer · Balkon

79,15 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	40,06
Schlafen	12,85
Bad	5,14
Diele	6,34
Abstellraum	4,29
Balkon 20,95 m² zu 50 %	10,47
Wohnfläche gesamt	**79,15 m²**

Kaufpreis offen



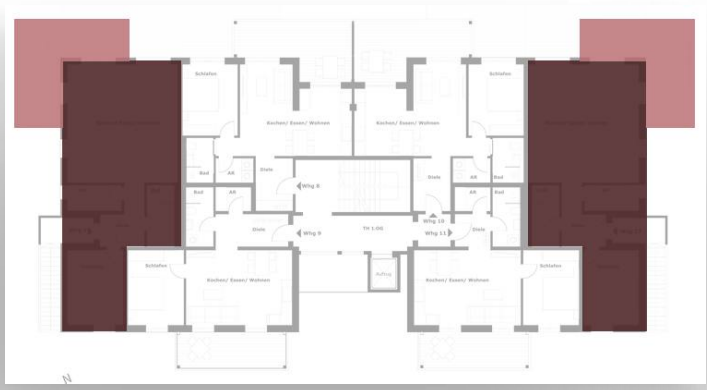
Wohnung 12

2 Zimmer · Balkon

78,86 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	40,11
Schlafen	12,85
Bad	5,14
Diele	6,33
Abstellraum	4,29
Balkon 20,28 m² zu 50 %	10,14
Wohnfläche gesamt	**78,86 m²**

Kaufpreis offen



Lage im 1. Obergeschoss



Gartenseite · Visualisierung, Ausstattung beispielhaft

Groß werden
mit Platz zum Mitmachen.



Offene Küchen, kurze Wege und ein Spielplatz direkt hinter dem Haus: Hier lässt sich der Alltag mit Kindern entspannt leben.

Stimmungsbild, nicht Bestandteil der Ausstattung

1. Obergeschoss

Wohnungen 8 und 10 · gespiegelt





Wohnung 8

2 Zimmer · Balkon zum Garten

61,38 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	28,19
Schlafen	12,15
Bad	3,67
Diele	6,07
Abstellraum	2,85
Balkon 16,91 m² zu 50 %	8,45
Wohnfläche gesamt	**61,38 m²**

Kaufpreis offen

Wohnung 10

2 Zimmer · Balkon zum Garten

61,38 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	28,19
Schlafen	12,15
Bad	3,67
Diele	6,07
Abstellraum	2,85
Balkon 16,91 m² zu 50 %	8,45
Wohnfläche gesamt	**61,38 m²**

Kaufpreis offen



Lage im 1. Obergeschoss



Gartenseite · Visualisierung, Ausstattung beispielhaft

Materialien, die Atmosphäre schaffen.



Natürliche Materialien, warme Farbtöne und persönliche Lieblingsstücke prägen die Atmosphäre. Die Wohnbereiche bieten Raum für eine individuelle Einrichtung.

Stimmungsbild, nicht Bestandteil der Ausstattung

1. Obergeschoss

Wohnungen 9 und 11 · gespiegelt





Wohnung 9

2 Zimmer · Balkon

58,47 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	24,77
Schlafen	12,74
Bad	5,04
Diele	7,35
Abstellraum	2,57
Balkon 12,00 m² zu 50 %	6,00
Wohnfläche gesamt	**58,47 m²**

Kaufpreis offen

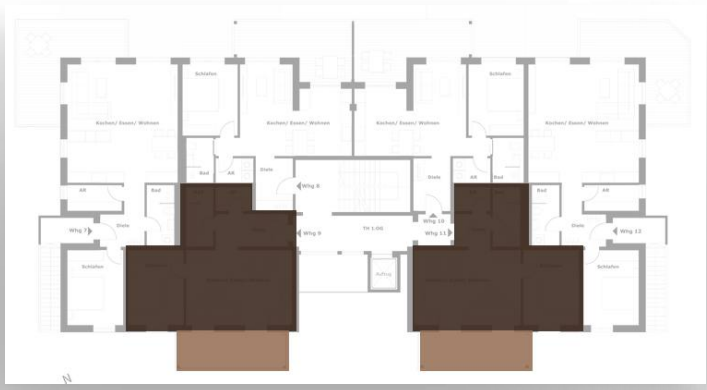
Wohnung 11

2 Zimmer · Balkon

54,83 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	24,77
Schlafen	12,74
Bad	5,04
Diele	3,71
Abstellraum	2,57
Balkon 12,00 m² zu 50 %	6,00
Wohnfläche gesamt	**54,83 m²**

Kaufpreis offen



Lage im 1. Obergeschoss



Straßenseite · Visualisierung, Ausstattung beispielhaft

Helle Räume, die Ruhe ausstrahlen.



Die Drei-Zimmer-Wohnungen verbinden einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einem zusätzlichen Zimmer. Balkon und Dachterrasse schaffen unterschiedliche Möglichkeiten, Zeit im Freien zu verbringen.

Stimmungsbild, nicht Bestandteil der Ausstattung

2. Obergeschoss



Wohnung 13

3 Zimmer · Balkon und Dachterrasse

96,05 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	32,02
Schlafen	13,45
Kinderzimmer	15,92
Bad	6,67
Diele	9,53
Flur	1,52
Abstellraum	3,66
Balkon 20,40 m² zu 50 %	10,20
Dachterrasse 12,31 m² zu 25 %	3,08
Wohnfläche gesamt	**96,05 m²**

Kaufpreis offen



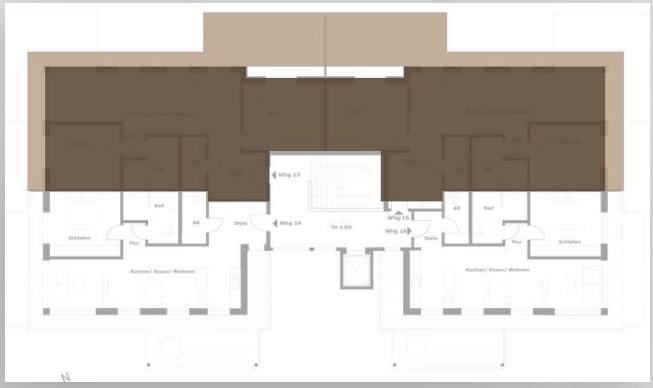
Wohnung 15

3 Zimmer · Balkon und Dachterrasse

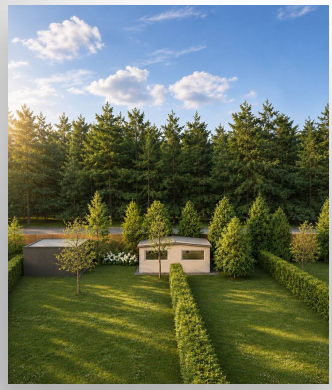
97,02 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	31,99
Schlafen	13,45
Kinderzimmer	15,92
Bad	6,67
Diele	10,53
Flur	1,52
Abstellraum	3,66
Balkon 20,40 m² zu 50 %	10,20
Dachterrasse 12,31 m² zu 25 %	3,08
Wohnfläche gesamt	**97,02 m²**

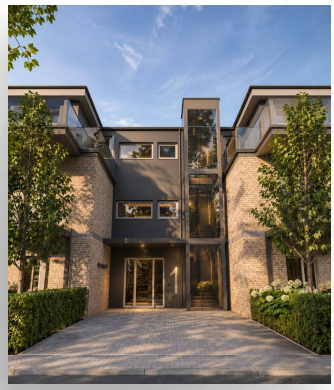
Kaufpreis offen



Lage im 2. Obergeschoss



Ausblick Gartenseite



Direkter Zugang per Aufzug · Visualisierungen

Ankommen, durchatmen, zuhause sein.



Balkon und Dachterrassen bieten unterschiedliche Plätze im Freien. Der offene Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnungen.
Stimmungsbild, nicht Bestandteil der Ausstattung

2. Obergeschoss



Wohnung 14

2 Zimmer · Balkon und Dachterrasse

76,68 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	32,03
Schlafen	13,45
Bad	6,67
Diele	7,33
Flur	1,52
Abstellraum	3,66
Balkon 16,65 m² zu 50 %	8,33
Dachterrasse West 9,90 m² zu 25 %	2,48
Dachterrasse Ost 4,85 m² zu 25 %	1,21
Wohnfläche gesamt	**76,68 m²**

Kaufpreis offen



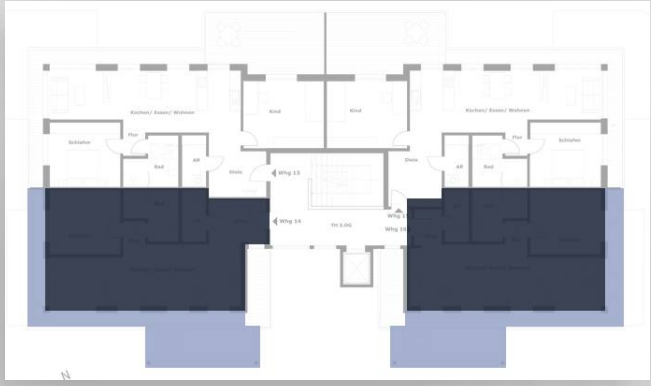
Wohnung 16

2 Zimmer · Balkon und Dachterrasse

72,17 m² WOHNFLÄCHE

Wohnen, Essen, Kochen	31,91
Schlafen	13,45
Bad	6,67
Diele	2,94
Flur	1,52
Abstellraum	3,66
Balkon 16,65 m² zu 50 %	8,33
Dachterrasse West 9,90 m² zu 25 %	2,48
Dachterrasse Ost 4,85 m² zu 25 %	1,21
Wohnfläche gesamt	**72,17 m²**

Kaufpreis offen



Lage im 2. Obergeschoss



Dachterrassen · Visualisierung, Ausstattung beispielhaft

Für Kapitalanleger

Eine Investition mit Perspektive.

16 Wohnungen, unterschiedliche Wohnungsgrößen und ein Standort im Münchner Südosten: Buiten am Wald bietet eine strukturierte Grundlage für die individuelle Investitionsentscheidung.



offen	offen	offen
GESAMTKAUFPREIS	Ø KAUFPREIS JE M²	SOLL-JAHRESNETTOKALTMIETE
offen	offen	offen
Ø MIETE JE M²	KAUFPREISFAKTOR	BRUTTORENDITE

Kennzahlen auf Basis der Soll-Mieten. Angaben folgen vom Auftraggeber.

Visualisierung

Übersicht und Preise

16 Wohnungen · 1.152,53 m² Wohnfläche



Erdgeschoss

6 Wohnungen · 416,54 m²

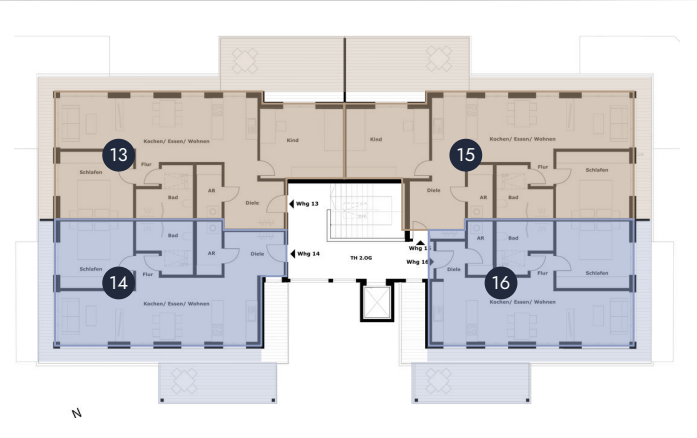
WHG	ZI.	AUSSENFLÄCHE	AUSSEN M²	WOHNFL. M²	KAUFPREIS
01	2	Terrasse	26,22	81,79	offen
02	2	Terrasse	34,00	69,64	offen
03	2	Terrasse	12,00	58,47	offen
04	2	Terrasse	34,00	69,64	offen
05	2	Terrasse	12,00	54,83	offen
06	2	Terrasse	26,22	82,17	offen



1. Obergeschoss

6 Wohnungen · 394,07 m²

WHG	ZI.	AUSSENFLÄCHE	AUSSEN M²	WOHNFL. M²	KAUFPREIS
07	2	Balkon	20,95	79,15	offen
08	2	Balkon	16,91	61,38	offen
09	2	Balkon	12,00	58,47	offen
10	2	Balkon	16,91	61,38	offen
11	2	Balkon	12,00	54,83	offen
12	2	Balkon	20,28	78,86	offen



2. Obergeschoss

4 Wohnungen · 341,92 m²

WHG	ZI.	AUSSENFLÄCHE	AUSSEN M²	WOHNFL. M²	KAUFPREIS
13	3	Balkon + Dachterr.	32,71	96,05	offen
14	2	Balkon + Dachterr.	31,40	76,68	offen
15	3	Balkon + Dachterr.	32,71	97,02	offen
16	2	Balkon + Dachterr.	31,40	72,17	offen

Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung, Berechnung vom 21.10.2026. Terrassen und Balkone zu 50 %, Dachterrassen im 2. Obergeschoss zu 25 % angerechnet. Außenfläche als Grundfläche. Alle Flächen ca.-Angaben.

Diese Broschüre dient der unverbindlichen Information und stellt kein Angebot im Rechtssinne dar. Alle Angaben beruhen auf Unterlagen des Auftraggebers und der Planer, Stand Oktober 2026; für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Visualisierungen, Stimmungsbilder und Grundrisse sind nicht maßstäblich; Möblierung und Ausstattung in den Darstellungen sind beispielhaft und nicht Bestandteil des Kaufgegenstands. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind allein Kaufvertrag und Baubeschreibung. Hinweistext rechtlich prüfen lassen

Kontakt

Elegantes Wohnen am Truderinger Wald.

Entdecken Sie Buiten am Wald und finden Sie die Wohnung, die zu Ihren Vorstellungen passt. Informieren Sie sich über das Projekt, die verfügbaren Wohnungen und die nächsten Schritte.

Buiten am Wald



Buiten GmbH
Finkenschlag 12a
90579 Langenzenn

info@buiten-wohnen.de
+49 911 92725627
buiten-wohnen.de

Objekt
Ulrich-von-Hutten-Straße 1
81739 München

Exposé und Rundflug
online ansehen

Alle Angaben unverbindlich, Stand Oktober 2026. Visualisierungen und Stimmungsbilder dienen der Veranschaulichung. Planung: Worst Architekten, Fürth.