

81479 München

4-Zimmer-Wohnung in Bestlage Solln



Warmmiete

2.350 €

Wohnfläche

110 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber

08974983015

j.ettenhuber@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	11.05.2036
Ausstelldatum	2026-05-12
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	80.82

Objekt-Titel

4-Zimmer-Wohnung in Bestlage Solln

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Süden, im Stadtteil Solln. Das Umfeld zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur mit viel Grün und einem hohen Maß an Lebensqualität aus.

Die Nahversorgung ist hervorragend: In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, die bequem in wenigen Minuten erreichbar sind. Auch Ärzte, Apotheken und diverse Dienstleister sind im Stadtteil gut vertreten.

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.840 €
Warmmiete	2.350 €
Nebenkosten	440 €
Kautionstext	5730
Heizkosten enthalten	ja
stp_tiefgarage_stellplatzmiete	70.0

Zustand

Baujahr	1968
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	STANDA RD

.....

Online-ID:

XLFUSFBW

.....

Objekt-Nr.:

17144

.....



Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen sowie zur S-Bahn. Über die nahegelegene S-Bahn-Station ist eine direkte und komfortable Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Ergänzt wird die Lage durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung, darunter Parks, Grünflächen und die nahe Isar, die zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Freien einladen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Attraktive Lage im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten
- Insgesamt 3 Balkone vorhanden (ein großer mit Südausrichtung, zwei kleinere mit Zugang von den anderen Wohnräumen aus)
- Helle und freundliche Wohnräume dank großzügiger Fensterflächen
- Großzügiger, durchdachter Grundriss mit viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Moderne Wärmeschutzfenster für verbesserten Wohnkomfort und Energieeffizienz
- Einbauküche gehört dem jetzigen Mieter, Ablösesumme ca. 3.000,- €
- Wärmedämmung sowie Solarunterstützung für die Warmwasseraufbereitung
- Waschraum im Keller mit eigenem Stellplatz für die Waschmaschine
- Eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum
- Ein zusätzlicher großer Kellerraum kann optional für 50,- € mit angemietet werden
- Tiefgarageneinzelstellplatz im Haus wird mit vermietet
- Zusätzliche Parkmöglichkeiten vor dem Haus vorhanden

Objektbeschreibung

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die großzügige Raumaufteilung auf, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und ein komfortables Wohngefühl vermittelt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight sind die insgesamt drei Balkone, die von verschiedenen Räumen aus zugänglich sind und zu jeder Tageszeit einen schönen Platz im Freien bieten – sei es für den Morgenkaffee, entspannte Stunden an der frischen Luft oder den Ausklang des Tages.

Im Jahr 2015 wurde die Wohnung umfassend renoviert. Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem die Elektrik, das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC vollständig erneuert. Das Tageslichtbad verfügt über ein Fenster und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Das zusätzliche Gäste-WC sorgt insbesondere im Alltag oder bei Besuch für zusätzlichen Komfort.

Moderne Wärmeschutzfenster schaffen ein angenehmes Wohnklima und tragen ebenso wie die energetischen Maßnahmen am Gebäude zu einer guten Energieeffizienz bei. So wurden das Gebäude mit einer Wärmedämmung ausgestattet und eine Solarunterstützung für die Warmwasseraufbereitung installiert – ein nachhaltiges und zeitgemäßes Wohnkonzept.

Die vorhandene, sehr gepflegte Einbauküche befindet sich im Eigentum des derzeitigen Mieters und soll im Rahmen des Auszugs gegen eine Ablöse übernommen werden. Nähere Informationen hierzu stellen wir Ihnen bei Interesse gerne zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch zahlreiche praktische Ausstattungsmerkmale. Im Untergeschoss befindet sich ein gemeinschaftlicher Waschraum mit einem separaten, fest zugeordneten Stellplatz für Ihre eigene Waschmaschine. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Ein zusätzlicher großer Kellerraum kann optional für 50,- € mit angemietet werden. Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz im Haus. Für einen weiteren Pkw oder Besucher stehen darüber hinaus zusätzliche Parkmöglichkeiten unmittelbar vor dem Gebäude zur Verfügung.

sonstige Angaben

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:
Kaltmiete 1.840,00 € zuzüglich 70,00 € für den Tiefgaragenstellplatz sowie einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 440,00 €. Daraus ergibt sich eine monatliche Gesamtmiete von 2.350,00 €. Optional kann noch ein separater Kellerraum für 50,- € on top mit angemietet werden.

Es wird ein Staffelmietvertrag vereinbart, bei dem sich die Miete jährlich um 40,00 € erhöht.

Impressionen





