



81479 München

Großzügige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Solln



1.660 €

Kaltmiete

95 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber

Tel.: 089 749830-22

j.ettenhuber@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.05.2026
gültig bis	11.05.2036
Baujahr (Haus)	1968
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	80.82

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.660 €
Warmmiete	2.100 €
Nebenkosten	370 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionswert	5100

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.07.2026
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1968
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Attraktive Lage im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten
- Helle und freundliche Wohnräume dank großzügiger Fensterflächen
- Umlaufender Süd-Balkon mit schönem Blick in den gepflegten Garten
- Zugang zum Balkon von allen Wohnräumen
- Großzügiger, durchdachter Grundriss mit viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Separate Küche mit praktischer Raumaufteilung
- Gäste-WC vorhanden
- Abstellraum im Eingangsbereich
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Moderne Wärmeschutzfenster für verbesserten Wohnkomfort und Energieeffizienz
- Wärmedämmung sowie Solarunterstützung für die Warmwasseraufbereitung
- Waschraum im Keller mit eigenem Stellplatz für die Waschmaschine
- Eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragenstellplatz im Haus wird mit vermietet
- Zusätzliche Parkmöglichkeiten vor dem Haus vorhanden



Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten und überzeugt durch ihre ruhige und angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage in einer der besten Wohngegenden im Münchner Süden, die sich durch hohe Lebensqualität, eine sehr gute Infrastruktur sowie ein gewachsenes und gepflegtes Wohnumfeld auszeichnet.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen und durchdachten Grundriss, der viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Große Fensterflächen in allen Wohnräumen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und unterstreichen den offenen Charakter der Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist der umlaufende Balkon mit Süd-Ausrichtung, der einen schönen und ruhigen Blick in den gepflegten Garten bietet. Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet eine klare räumliche Trennung vom Wohnbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Gäste-WC und einen kleinen Abstellraum im Eingangsbereich.

Bitte beachten Sie, dass die auf den Fotos abgebildete Einbauküche bei Mietbeginn nicht mehr vorhanden sein wird. Die Wohnung wird daher ohne Einbauküche vermietet.

Vor Übergabe werden das Badezimmer sowie das Gäste-WC vollständig renoviert. Darüber hinaus wird die gesamte Elektrik der Wohnung erneuert. Auch die Wände werden glatt gespachtelt und frisch gestrichen, sodass sich die Wohnung bei Einzug in einem modernisierten und gepflegten Zustand präsentiert. Die derzeit veröffentlichten Fotos zeigen teilweise noch den aktuellen, nicht modernisierten Zustand.

Moderne Wärmeschutzfenster, eine vorhandene Wärmedämmung sowie eine Solarunterstützung für die Warmwasseraufbereitung sorgen für ein angenehmes Wohnklima und eine verbesserte Energieeffizienz.

Im Kellergeschoss stehen ein eigenes Kellerabteil sowie ein Waschraum mit einem separaten Stellplatz für die eigene Waschmaschine zur Verfügung, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Zusätzlich wird ein Tiefgaragenstellplatz im Haus mit vermietet. Darüber hinaus stehen weitere Stellmöglichkeiten vor dem Haus zur Verfügung.

Lage

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.

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.

Sonstige Angaben

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete 1.660,00 € zuzüglich 70,00 € für den Tiefgaragenstellplatz sowie einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 370,00 €. Daraus ergibt sich eine monatliche Gesamtmiete von 2.100,00 €.

Es wird ein Staffelmietvertrag vereinbart, bei dem sich die Miete jährlich um 35,00 € erhöht.



























