



**81477 München**

Neubau: Großzügig und sonnenerfüllt: 3-Zimmer-Familiendomizil mit zwei Balkonen nach Südwesten



**960.000 €**

Kaufpreis

**76,73 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**81,64 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer

  
RIEDEL  
Werte leben.

### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	81,64 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	7

### Preise & Kosten

Kaufpreis	960.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.09.2035
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	13
Primär-Energieträger	Luftwärmepump

### Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertiges Eiche-Mehrschicht-Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung, regulierbar über Raumthermostate
- Exklusive Design-Bäder mit hellem Feinsteinzeug und hochwertiger Sanitärausstattung von Kaldewei, Duravit sowie Grohe-Armaturen
- Holz-Fenster mit 3-facher Verglasung
- Elektrisch bedienbare Rollläden als Sonnenschutz und zur Verdunkelung
- Durchdachte Stauflächen
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Lift von der Tiefgarage bis in alle Geschosse
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik
- Tiefgarage: halbautomatisches Parksystem über zwei Ebenen mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Fahrradraum und Kinderwagen-Abstellbereich im Untergeschoss



## Beschreibung

Im 1. Obergeschoss präsentiert sich diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung, die auf ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein attraktives Zuhause bildet. Den Auftakt macht eine Diele, die Platz für eine Garderobe bietet. Das Herzstück ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich, der dank bodentiefer Glasfronten nach Südwesten und Westen viel Licht und Sonne gewinnt und durch einen Balkon erweitert wird.

Die intelligente Raumgliederung umfasst außerdem ein ausgezeichnet geschnittenes Schlafzimmer mit reichlich Stellflächen für Bett, Schrank und Kommode oder einen kleinen Arbeitsplatz. Ein weiterer attraktiver Raum, der ideale Voraussetzungen für ein Homeoffice/Gästezimmer oder ein Kinderzimmer bietet, ergänzt das Raumangebot. So passt sich diese Wohnung an verschiedene Lebenssituationen an. Ein Bad mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie ein Gäste-WC runden diese lichterfüllte Wohnung ab.

Wertvoller Stauraum ist in einem Kellerabteil mit Beleuchtung und Steckdose vorhanden. Hinzu kommt ein Tiefgaragenstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität.

## Lage

Historisch gewachsen und stilig: Solln zählt zu den sehr gesuchten Wohngegenden im Münchner Süden. Herrschaftliche Villen aus dem frühen 20. Jahrhundert und große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Solln in weiten Teilen seinen unverwechselbaren Gartenstadt-Charakter.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotenen Wohnungen und Doppelhaushälften befinden sich in einem ruhigen, intakten Wohnviertel. Die Infrastruktur ist ideal und sehr familienfreundlich. In Solln sind alle Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt vorhanden. Zu Fuß oder mit dem Rad bequem erreichbar sind neben Supermärkten auch besonders attraktive Einkaufsmöglichkeiten (Feinkost Käfer, Garibaldi u.a.). Auch ein beliebtes Programmkinos ist vorhanden. In Solln gibt es eine hervorragende Auswahl an privaten und städtischen Kitas, darunter bilinguale Angebote.

Auch der Freizeitwert Sollns ist ausgezeichnet. Das angrenzende Naherholungsgebiet der Isarauen mit dem Naturbad Maria-Einsiedel und dem Hinterbrühler See, die 9-Loch-Golfanlage Thalkirchen, Tennisplätze, ein Reitverein sowie der Tierpark Hellabrunn bieten Abwechslung und vielfältige Sportmöglichkeiten. Nicht zuletzt die kurzen Wege zu den Seen und Bergen machen diesen Stadtteil so begehrt. Der S-Bahnhof „Solln“ und der U-Bahnhof „Machtfinger Straße“ bilden eine perfekte Anbindung an den ÖPNV und die Innenstadt. In unmittelbarer Nähe verkehren mehrere Buslinien.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









## GLÖTZLE WEG 2

München - Solln

### WOHNUNG 5

3 Zimmer | Obergeschoss

Wohnfläche 76,73 m<sup>2</sup>



Wohnfläche	
Garderobe	5,55 m <sup>2</sup>
Bad	6,07 m <sup>2</sup>
WC	2,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,89 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küchen	32,89 m <sup>2</sup>
Kind	9,59 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (5,14 m <sup>2</sup> zu V)	2,57 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (4,69 m <sup>2</sup> zu V)	2,35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>76,73 m<sup>2</sup></b>

1m 2m 3m



Die Darstellungen sind ohne Maßstab.  
Alle zur Angabe von Flächenmaßen. Die Angaben und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planzustand wider.  
Abweichungen vom tatsächlichen Zustand können bestehen. Der Kaufvertrag regelt die tatsächlichen Abmessungen und Abstände. Es gelten die Veräußerungsbedingungen. S. Schluß und Preissatz sowie sonstiges Dokumentation und Preisvereinbarung und ausdrückliche Werbungsgemäß.

**BERATUNG UND VERKAUF**  
 REDEL Immobilien GmbH  
 Prinzregentenstraße 70  
 80539 München  
 +49 89 15 56 15 - 12