



81479 München

Ruhige 2-Zimmer-Wohnung in Alt-Solln



1.150 €

Kaltmiete

54 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	54 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.07.2019
gültig bis	17.07.2029
Baujahr (Haus)	1997
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	161.5
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.150 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionstext	3675

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.06.2026
vermietet	✓
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1997
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- helle Wohnräume
- Einbauküche mit Ceranfeld, Ofen, Kühlschrank und Spülmaschine
- folgende Möbel sind bereits vorhanden: Kleiderschrank im Schlafzimmer, Badezimmerschrank
- elektrische Jalousien an allen Fenstern
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Geräumiges Kellerabteil
- Duplexstellplatz (oben)
- Gemeinschaftswaschraum mit Platz für die eigene Waschmaschine
- Fahrradraum
- kleiner Gemeinschaftsgarten



Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich 11 Wohneinheiten, das im Jahr 2001 fertiggestellt wurde. Sowohl das Gebäude als auch die Wohnung selbst präsentieren sich in einem gepflegten Zustand, was den ruhigen und angenehmen Charakter der kleinen Wohnanlage unterstreicht.

Auf rund 54 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit über 23 m² Fläche, das dank seiner Süd-Ost-Ausrichtung besonders viel Tageslicht erhält. Bodentiefe Fenster im Wohn- und Schlafzimmer sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Das Schlafzimmer, nach Nord-Westen ausgerichtet, überzeugt durch seinen praktischen Schnitt und bietet zusätzlich eine großzügige Schranknische, die viel Stauraum ermöglicht. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und ergänzt den gut strukturierten Grundriss der Wohnung. Im Flur befindet sich zudem ausreichend Platz für eine Garderobe.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein Duplex-Stellplatz, der komfortables Parken ermöglicht.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und steht ab dem 01.06.2026 zur Verfügung.

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen: 1.150,- € Kaltmiete zzgl. 75,- € Tiefgaragenstellplatz zzgl. 250,- € Nebenkosten. Ergibt eine Gesamtmiete von 1.475,- €.

Lage

Das Objekt befindet sich im gehobenen, südlichen Münchner Stadtteil Alt-Solln, einer der beliebtesten und zugleich traditionsreichsten Wohngegenden Münchens. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer ruhigen, entspannten Nachbarschaft.

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Bushaltestelle „Diefenbachstraße“ mit den Linien 134 und 136, die eine schnelle Anbindung in Richtung Sollner Zentrum, Großhesseloher Brücke, Forstenried und Obersendling bieten. Ebenfalls fußläufig erreichen Sie in kürzester Zeit die Bushaltestelle „Stridbeckstraße“ (Linie 134). Die S-Bahnhaltestelle „Solln“ erreichen Sie bequem in weniger als 10 Gehminuten. Von dort gelangen Sie mit der S7 auf direktem Wege in die Münchner Innenstadt oder Richtung Wolfratshausen. Mit dem Bus haben Sie zusätzlich eine schnelle Anbindung an die Münchner U-Bahn.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte, Banken und kleine Cafés finden Sie im Sollner Zentrum, das ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar ist. Ein besonderes Highlight ist der Käfer-Delikatessen Markt in direkter Nähe – ideal für hochwertige Einkäufe und frische Lebensmittel.

Mit dem Fahrrad sind Sie in wenigen Minuten in den beliebten Isarauen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Sommerabenden einladen. Selbst der Starnberger See lässt sich durch den Forstenrieder Park bequem erreichen.

Auch die Anbindung mit dem Auto ist hervorragend: Über die Wolfratshauser Straße gelangen Sie schnell in die Münchner City sowie ins Voralpenland, das vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet.













GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

