



81479 München

Stylische 2-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und Balkon



2.600 €

Kaltmiete

104 m²

Wohnfläche

121 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sandra Lipowy

Tel.: +49 89 15 94 55-56

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m²
Nutzfläche	121 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	10

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.600 €
Nebenkosten	416 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.07.2027
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	44 kWh/a
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	2015
letzte Modernisierung	2025
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
barrierefrei	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Der Innenausbau stammt von der renommierten österreichischen Design- und Möbelmanufaktur Decker und wurde auf höchstem handwerklichem Niveau realisiert
- Barrierefreier Wohnungszugang vom Straßenniveau und aus der Tiefgarage
- Hochwertiges Eichen-Fischgrätparkett mit Randfries, geölt
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Schreiner-Einbauküche mit matt anthrazitfarbenen Fronten, Naturstein-Arbeitsflächen und Koch-/Esstheke mit Dining Bar aus Eichenholz, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen, Geschirrspüler (beides Miele), Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr) und Spüle samt Armatur
- Zwei Duschbäder, gestaltet mit schwarz schimmernden Wandfliesen, ausgestattet jeweils mit geräumiger Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und beleuchteter Shampoo-Nische, einem Waschtisch bzw. Doppel-Waschtisch mit Duravit-Becken, Unterschrank und Dornbracht Armaturen, beleuchtetem Spiegel, WC (Duravit), Handtuchwärmer und Deckenspots
- Garderoben-Maßeinbauten mit verspiegelten Fronten und perfektem Innenleben
- Schrankeinbauten und eingebautes Betthaupt im Schlafzimmer
- Dimmbares Lichtkonzept in der gesamten Wohnung, mit Zentral-Ausschalter
- Extrahohe Eichen-Innentüren (ca. 2,20 m) mit aufwendigen Türstöcken und stylischen Messing-Beschlägen
- Aluminium-Fenster, 3-fach isolierverglast, teils mit maßgefertigten Insekten-Schutzgittern und maßgefertigten Innen-Plissees (MHZ) sowie Holzfensterbänken
- Elektrische Metallraffstores
- LAN-Verkabelung
- Bodentanks
- Video-Gegensprechanlage
- Süd-Ost-Balkon mit Holzbelag, Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, mit Starkstromanschluss, ca. 2,46 m breit, ca. 5,60 m lang, Höhe ca. 2,18 m
- Gemauerter, fest verschließbarer Kellerraum mit Beleuchtung und Steckdose
- Gemeinschaftlicher Waschkeller mit eigenem Geräteanschluss



Beschreibung

Ein überbordendes Lichtangebot, der raffinierte Grundriss und eine exklusive Ausstattung prägen diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer 2015 fertiggestellten Neubau-Villa in ruhiger, grüner Lage. Die Wohnung entstand im Rahmen eines Umbaus.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 104 m² und fasst einen ideal gegliederten Wohn-/Essbereich mit offen gestalteter Küche, ein Schlafzimmer und zwei Duschbäder. Eine großzügiger Ost-Balkon verläuft auf nahezu der gesamten Länge der Wohnung und lädt zum Entspannen ein. Die geschmackvolle, hochwertige Ausstattung stammt von der renommierten österreichischen Design- und Möbelfabrik Decker und geht weit über den gewöhnlichen Standard hinaus. Eine mattgraue Schreinerküche mit Naturstein-Koch-/Esstheke, Eichen-Fischgrätparkett mit Randfries und Fußbodenheizung, Maßeinbauten und edle Badgestaltung mit Sanitärusernamekten von Duravit und Dornbracht schaffen ein hochkarätiges Wohnumfeld.

Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Starkstromanschluss und ein gemauerter, fest verschließbarer Kellerraum machen dieses exklusive, per Lift barrierefrei zugängliche Domizil perfekt.

Lage

Solln zählt zu den 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 historisch gewachsenen Gartenstadt-Charakter.

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Wohnung befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohnviertel, nicht weit vom historischen Sollner Ortskern entfernt. Die Infrastruktur ist ideal. Zu Fuß oder per Rad bequem erreichbar sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den gehobenen Bedarf (Feinkost Käfer, Garibaldi, Super- und Biomarkt u.a.) sowie ausgezeichnete Gastronomie.

Auch der Freizeitwert dieses Stadtteils ist ausgezeichnet. Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt, erstreckt sich der Hermann-von-Siemens-Sportpark mit Grünanlagen und einem vielfältigen Programm. Das Naherholungsgebiet der Isarauen mit dem Naturbad Maria-Einsiedel und dem Hinterbrühl See, die 9-Loch-Golfanlage Thalkirchen, Tennisplätze, Vereine und eine Reitanlage sind ebenfalls schnell erreichbar. Auch das Sollner Programmkino erfreut sich großer Beliebtheit. Darüber hinaus ist Solln ein perfekter Ausgangspunkt in Richtung Süden zu den Bergen und Seen. Zu Fuß oder per Rad gelangt man zum S-Bahnhof „Solln“, der für eine schnelle Verbindung in die Münchner City und (per Regionalbahn) an den Schliersee, nach Lenggries und an den Tegernsee sorgt.

Sonstige Angaben

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

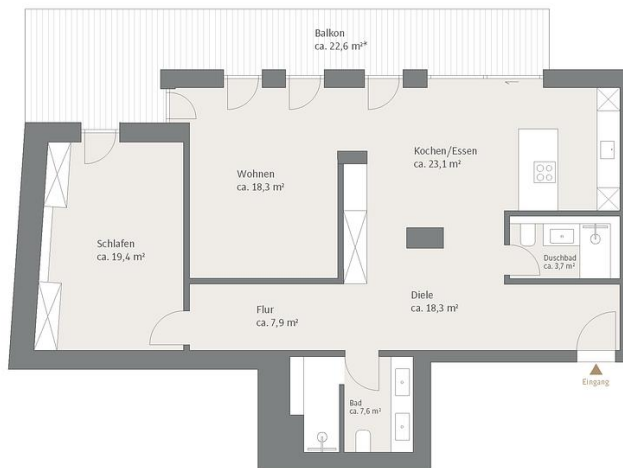
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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









Dem Grundriss liegt der am vorliegende Plan des Eigentümers zu Grunde, weichen den aktuellen Stand der Immobilie wider spiegelt. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß diesem Plan. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können. Die Darstellung dient ausschließlich zur Veranschaulichung und ist nicht maßstabgetreu.

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	104,0	16,9	120,9
Diele	18,3		18,3
Flur	7,9		7,9
Bad	7,6		7,6
Schlafen	19,4		19,4
Wohnen	18,3		18,3
Kochen/ Essen	23,1		23,1
Duschbad	3,7		3,7
Balkon zu ¼	5,7	16,9	22,6
Gesamt	104,0	16,9	120,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ¼ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,64 m

