



81479 München

Schmuckstück in grüner Lage: 2-Zimmer-Wohnung mit hohem Design-Anspruch und West-Balkon



2.700 €

Kaltmiete

107 m²

Wohnfläche

115 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	107 m ²
Nutzfläche	115 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	10

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.700 €
Nebenkosten	428 €
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	✓
Gäste-WC	✓

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 mattgrauen Fronten, Naturstein-Arbeitsflächen und Kochtheke, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen, Geschirrspüler (beides Miele), Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr) und Spüle samt Armatur
- Design-Bad mit exklusiver Wandgestaltung (effektvolle Fototapete und Feinstein in brillanter Marmor-Optik), ausgestattet mit Walk-in-Dusche mit Rainshower, Doppelwaschtisch samt Unterputzarmaturen (Gessi), maßgeschreinertem Unterschrank, hinterleuchtetem Spiegel, zwei Wandleuchten, WC, elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Gäste-WC, gestaltet mit Design-Tapete von Pierre Frey, ausgestattet mit Porzellanbecken samt Unterschrank, WC und Deckenspots
- Maßeinbauten im Flur
- Dimmbares Lichtkonzept in der gesamten Wohnung, mit Zentral-Ausschalter
- Dimmbare Lichtvouten im Wohn-/Essbereich und im Schlafzimmer
- Künstlerisches Wandfinish im Wohn-/Essbereich
- 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-West-Balkon mit Holzbelag, Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, 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

Im Rahmen eines Umbaus und einer sehr hochwertigen Neugestaltung entstand dieses luxuriöse Domizil. Die stylischen, mit großem Stilempfinden maßgefertigten Interieurs der renommierten österreichischen Design und Möbelmanufaktur Decker setzen Maßstäbe. Edles Fischgrätparkett mit Randfries, bildschöne extrahohe Türen mit Messingbeschlägen, eine elegante Einbauküche und exklusive Badgestaltung schaffen ein repräsentatives Ambiente. Besondere Akzente setzen die außergewöhnlichen Wandfinishs.

Das Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss einer sehr gepflegten, modernen Stadtvilla mit nur zehn Einheiten aus dem Baujahr 2015 und umfasst einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit offener Küche sowie eine Schlafsuite, die aus Schlafzimmer, Ankleide und Duschbad besteht. Ein apart gestaltete Gäste-WC mit anschließender Abstellkammer rundet dieses hochklassige Domizil ab. Das Wohnen wird durch einen sonnigen Süd-West-Balkon nach draußen erweitert.

Komplettiert wird dieses hochkarätige Domizil durch einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz und einen gemauerten, fest verschließbaren Kellerraum. Ein Lift sorgt für barrierefreien Zugang.

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 Hinterbrühler 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

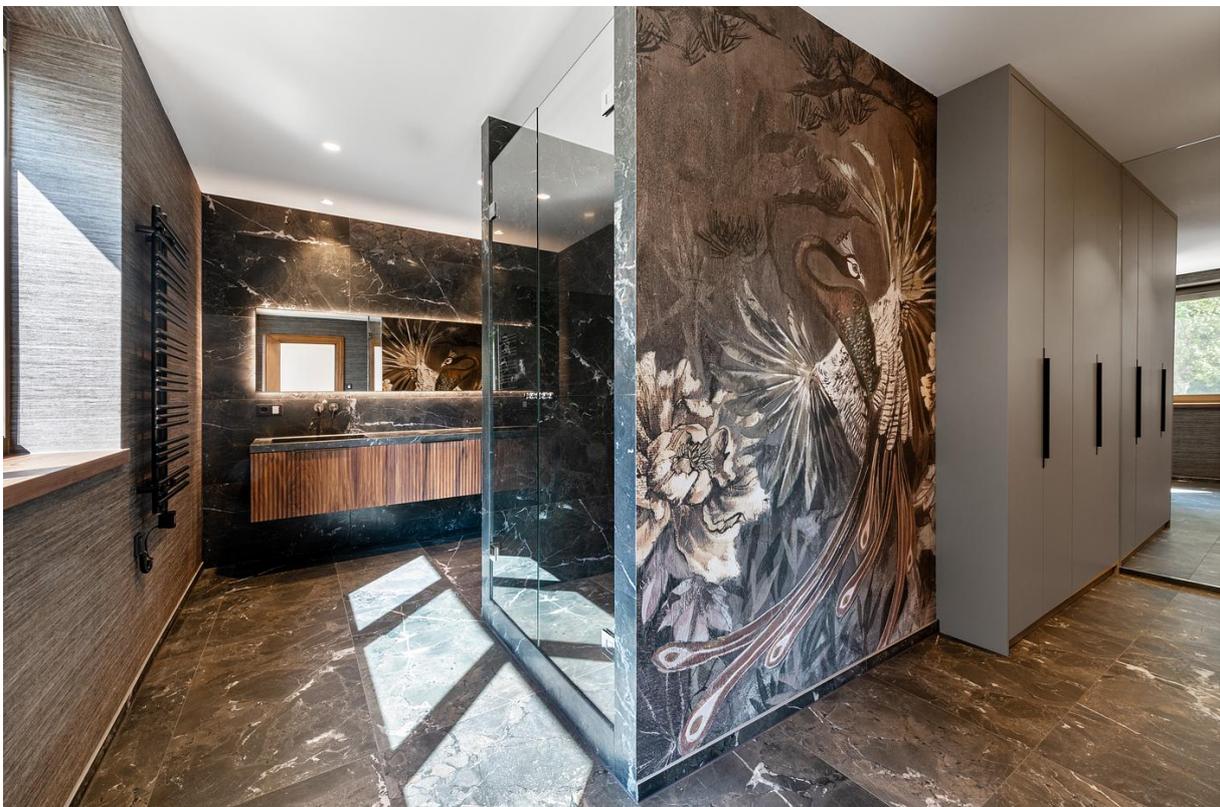
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

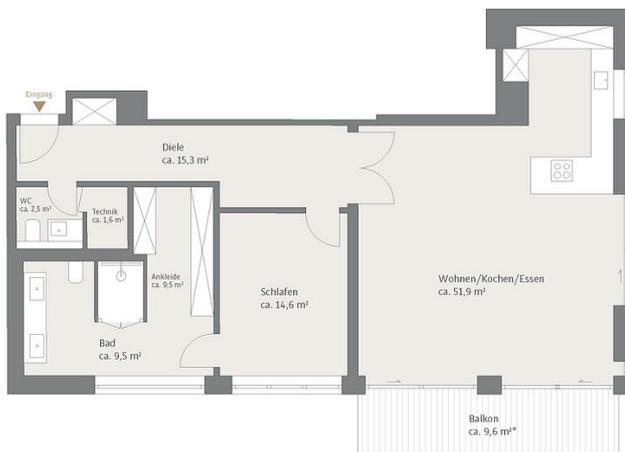
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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 uns vorliegende Plan der Eigentümer zu Grunde, welchen dem 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	107,3	7,2	114,5
Diele	15,3		15,3
Wohnen/Kochen/Essen	51,9		51,9
Schlafen	14,6		14,6
Ankleide	9,5		9,5
Bad	9,5		9,5
WC	2,5		2,5
Technik	1,6		1,6
Balkon zu ¼	2,4	7,2	9,6
Gesamt	107,3	7,2	114,5

Alle Flächen sind Circa Angaben

* = zu ¼ in Wfl.

NF = Nutzfläche

Raumhöhen von bis zu 2,58 m

