



81479 München

Neubau: Familienfreundliche 4-Zimmer-Gartenwohnung mit edler Ausstattung und großem Privatgarten



2.080.000 €

Kaufpreis

163,1 m²

Wohnfläche

185,26 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163,1 m ²
Nutzfläche	185,26 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	191,1 m ²
Stellplätze	1
Wohneinheiten	7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Q4 2026
--------------	---------

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.080.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.02.2035
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	26
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Edles Eichen-Dielen- oder Fischgrätparkett in allen Wohn- und Schlafräumen und zum Teil in den Fluren
- KNX-BUS-System zur Steuerung der Rollläden und Raffstores
- Fußbodenheizung, regulierbar über Raumthermostate - im Sommer umschaltbar auf Kühlfunktion
- Exklusive Badgestaltung mit hochwertiger Sanitärausstattung, LED-beleuchteten Spiegeln und bodengleichen Duschen
- Hochwertige Kunststoff-Aluminium-Fenster und Aluminium-Hebe-Schiebefenster mit 3-fach-Verglasung, im Erdgeschoss mit absperrbaren Griffen
- Elektrisch gesteuerte Aluminium-Rollläden und Raffstores
- Weiß lackierte Innentüren mit Edelstahl-Beschlägen
- Praktische Abstellräume und durchdachte Stauraumflächen in den Wohnungen
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kalkschutzanlage (BioCat) für die Sanitäranlage
- Video-Gegensprechanlage
- Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität
- Beheizung mittels Grundwasser-Wärmepumpe der Firma IDM
- Barrierefrei zugänglicher Personenaufzug
- Energieeffizienzklasse A+



Beschreibung

Diese stilvolle 4-Zimmer-Gartenwohnung überzeugt mit Großzügigkeit, einem durchdachten Raumkonzept und einladendem Wohnambiente. Auf einer Ebene erstrecken sich ca. 163 m² Wohnfläche – ideal für Familien, die Komfort und Funktionalität schätzen.

Im Eingangsbereich findet eine große Garderobe Platz. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Große Fensterfronten nach Westen schaffen eine helle Atmosphäre und ermöglichen einen direkten Zugang zur Terrasse sowie zum ca. 191 m² großen Privatgarten – ein perfekter Rückzugsort für die ganze Familie.

Das Masterschlafzimmer verfügt über ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Zwei weitere gleichwertige Zimmer sowie ein zusätzliches Duschbad sorgen für optimalen Wohnkomfort. Ein Hauswirtschafts-/Abstellraum rundet das durchdachte Wohnkonzept ab.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, die Fertigstellung ist für Q4 2026 geplant.

Lage

Solln zählt zu den begehrtesten Wohngegenden im Münchner Süden. Herrschaftliche Villen aus dem frühen 20. Jahrhundert und große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Solln in großen Teilen seinen unverwechselbaren Gartenstadtcharakter. Die exklusiv von uns angebotenen Neubauwohnungen befinden sich in absolut ruhiger Lage mit gepflegter, villenartiger Bebauung und in der Nähe des Isarhochufers mit der beliebten Großhesseloher Waldwirtschaft und dem Tennisclub Großhesselohe.

Die Infrastruktur ist hervorragend – Solln bietet alle Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt. Besonders attraktive Einkaufsmöglichkeiten wie Feinkost Käfer, Garibaldi oder die Fischmanufaktur, ein Programmkinos sowie Restaurants sind zu Fuß oder mit dem Rad bequem erreichbar. Familien finden eine große Auswahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen vor, darunter bilinguale und Montessori-Einrichtungen.

Auch der Freizeitwert Sollns ist ausgezeichnet. Das Isarhochufer mit dem Naturbad Maria-Einsiedel und dem Hinterbrühler See, die 9-Loch-Golfanlage Thalkirchen, Tennisplätze, ein Reitverein und der Forstenrieder Park bieten zahlreiche Sportmöglichkeiten. Zudem ist die Nähe zum Starnberger See mit seinen Strandbädern und Segelrevieren ein besonderes Highlight. Wandern, Skifahren, Mountainbiken – dank der nahen A8 und A95 ist Solln ein perfekter Ausgangspunkt zu den Alpen, dem Tegernsee und dem Chiemgau. Die S-Bahn schafft zudem eine ideale Anbindung an die Münchner City.

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.









**STRÄ
HUBER
STRASSE**
11 MÜNCHEN
SOLLN

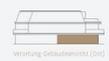
WOHNUNG 4

4 Zimmer | Erdgeschoss
Wohnfläche 163,10 m²

	Wohnfläche
Diele / Garderobe	12,25 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	50,64 m ²
Flur	6,71 m ²
WC	2,33 m ²
Duschbad	5,30 m ²
Abstellraum	3,88 m ²
Schläfen	22,65 m ²
Bad	9,89 m ²
Kind 1	13,81 m ²
Kind 2	13,48 m ²
Terrasse (4,4,32 m ² zu 1/2)	22,16 m ²

Gesamtsumme 163,10 m²

Privatsgarten (inkl. Terrasse) 191,10 m²



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr. Alle m²-Angaben sind Richtwerte. Die Angaben und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu bewerkstelligenden Grenzpläne und Anworten, die sich aus den Deckungsunterlagen, Schichten und Fensteransichten, Details, Möblierung und Kücheneinrichtung und ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.

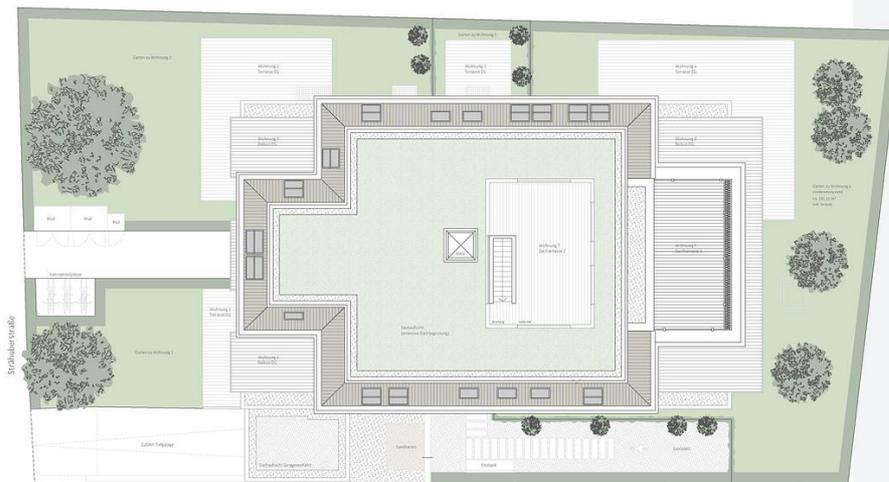


**STRÄ
HUBER
STRASSE
11 MÜNCHEN
SOLLN**

Übersichtsplan
UNTERGESCHOSS



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr!
Alle Maßangaben sind Richtmaße. Die Angaben und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Platzstand wider. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu leistenden Grundrisse und Ansichten, die auch Deckenabmessungen, Schächte und Fenster senkrecht richtig darstellen. Abbildung und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.



**STRÄ
HUBER
STRASSE
11 MÜNCHEN
SOLLN**

Übersichtsplan
GRUNDSTÜCK



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr!
Alle Maßangaben sind Richtmaße. Die Angaben und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Platzstand wider. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu leistenden Grundrisse und Ansichten, die auch Deckenabmessungen, Schächte und Fenster senkrecht richtig darstellen. Abbildung und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.