



81477 München

Neubau: Familiengerecht und umrahmt von Grün: 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Südwest-Ausrichtung



980.000 €

Kaufpreis

77,52 m²

Wohnfläche

83,22 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77,52 m²
Nutzfläche	83,22 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Gartenfläche	78,43 m²
Stellplätze	1
Wohneinheiten	7

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	980.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

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



Ausstattung

Allgemein

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

unterkellert

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

Befeuerung

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

Fahrstuhl

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

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

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 Parksysteem über zwei Ebenen mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Fahrradraum und Kinderwagen-Abstellbereich im Untergeschoss



Beschreibung

Auf ca. 78 m² Wohnfläche bietet diese 3-Zimmer-Wohnung ein attraktives Zuhause. Eine Diele macht den Auftakt; hier ist Platz für eine Garderobe vorhanden. Im Zentrum steht der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich, der dank bodentiefer Glasfronten nach Süden und Westen viel Licht und Sonne gewinnt. Die anschließenden Terrassen gehen in den Privatgarten über und bilden ein wunderbares, ca. 78 m² großes Outdoor-Refugium – die Natur wird zu einem Teil des Wohnens.

Die intelligente Raumgliederung umfasst außerdem ein ausgezeichnet geschnittenes Schlafzimmer mit Gartenzugang. Ein weiterer attraktiver Raum, der sich ebenfalls zum Garten öffnet und ideale Voraussetzungen für ein Homeoffice 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 Gartenwohnung ab.

Zusätzlicher Stauraum steht in einem Kellerabteil mit Beleuchtung und Steckdose zur Verfügung. Hinzu kommt ein Tiefgaragenstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität.

Lage

Historisch gewachsen und stilvoll: 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 Programmkino 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 Hinterbrühl 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 „Machtlfinger 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 2

3 Zimmer | Erdgeschoss
Wohnfläche 77,52 m²

	Wohnfläche
Gartenfläche	5,53 m²
Bad	6,67 m²
WC	2,24 m²
Schlafen	14,88 m²
Wohnen / Essen / Kochen	32,89 m²
Kind	9,59 m²
Terrasse 1 (8,40 m² aus 10)	3,20 m²
Terrasse 2 (3,00 m² aus 10)	2,50 m²
Gesamtsumme	77,52 m²
Privatgarten	76,43 m²



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle m² Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind technischer Natur und stellen nur eine Orientierungshilfe dar. Die Angaben sind nicht verbindlich und können sich ändern.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.

BERATUNG UND VERKAUF
REIZEL Immobilien GmbH
Wohnungsmarktstraße 10
80375 München
+49 89 15 94 55 - 42



GLÖTZLE WEG 2

— München - Solln

Übersichtsplan GRUNDSTÜCK

&

Übersichtsplan UNTERGESCHOSS



1 m 3 m 5 m

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle mit Maßgaben versehenen Maße, die Angaben zum Baueinstufigen, sind auf der Grundlage der
im Zuge der Baueinstufung vorliegenden Unterlagen gegeben. Maßgaben sind nur die in der Baueinstufung
angegebenen und sind nicht als verbindlich zu betrachten. Die Angaben sind nur für die Baueinstufung
Maßnahmen und Baueinstufung sind nicht verbindlich festzulegen.

BERATUNG UND VERKAUF
REDEL Immobilien GmbH
Helmholtzstraße 10
85375 München
+49 89 15 94 55 - 42