

81479 München

Penthousefeeling pur zwischen Baumwipfeln: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage Sollns



Thomas Korell
Immobilienmakler

Kaufpreis
695.000 €

Wohnfläche
118 m²

Zimmer
3,5

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Thomas Korell
089904204680
tk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m ²
Zimmer	3,5
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	67,6 m ²

Preise & Kosten

Hausgeld	609 €
Kaufpreis	695.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	224.10
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEI CHT

Objekt-Titel

Penthousefeeling pur zwischen Baumwipfeln: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage Sollns

Lage-Beschreibung

Dieses exklusive Penthouse befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Münchner Süden – im Stadtteil Solln. Die Umgebung überzeugt durch ihre ideale Kombination aus ruhigem, grünen Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.

Online-ID:
UGAPTFHA

Objekt-Nr.:
1000-264



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bushaltestellen in der unmittelbaren Umgebung sowie der nahegelegene, fußläufig erreichbare S-Bahnhof "Solln" ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in das Umland. Damit ist die Lage besonders attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber.

Infrastruktur und Nahversorgung

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte und ausgesuchter Einzelhandel wie Feinkost- oder Weinhändler, Buchläden oder Reformhaus befinden sich in kurzer Distanz. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Biergärten, wie etwa der traditionsreiche "Sollner Hof" oder die "Waldwirtschaft", die für kulinarische Abwechslung sorgen.

Medizinische Versorgung

Krankenhäuser wie das Martha Maria, die Sana Klinik, Fachärzte und Apotheken sind schnell erreichbar und gewährleisten eine umfassende Betreuung in allen Lebenslagen.

Freizeit und Erholung

Grünflächen und Natur prägen das Wohnumfeld maßgeblich. Zahlreiche Parks wie der angrenzende Siemenspark mit seinen vielfältigen Sportanlagen mit Beachvolleyball, Boldern, Tennisclub und weitläufige Spazierwege sowie Rad- und Wanderstrecken laden zu aktiver Erholung im Freien ein. Die unmittelbare Nähe zur Isar bietet ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und Sportbegeisterte.

Auch exklusive Freizeitangebote wie etwa der traditionsreiche Münchener Golfclub e.V. von 1910 und Sportvereine befinden sich in der Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Verkehrsanbindung

Individualverkehr: die gute Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen sowie die Autobahnen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie der umliegenden Regionen.

Über die Wolfratshauser Straße gelangt man zudem in kurzer Distanz in Richtung Süden in das einzigartige Freizeit- und Erholungsgebiet des Isartals.

Flughafen: der Flughafen München ist in etwa 40 - 50 Minuten erreichbar und bietet optimale Voraussetzungen für Vielreisende.

Bildung und Familie

Die Lage ist besonders familienfreundlich: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils fußläufig erreichbar. Dies schafft für Familien ideale Voraussetzungen für eine langfristige Wohnperspektive.

Kurzum

Diese Immobilie ist eine attraktive Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Ihre Lage bietet eine perfekte Balance aus Lebensqualität, Erreichbarkeit und Ruhe – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Unsere interaktive Karte bietet Ihnen alle Antworten auf Ihre Fragen und ermöglicht es Ihnen, Ihre neue Umgebung mit Freude zu erkunden und spart Ihnen Zeit bei der Analyse des Immobilienstandorts.

Ausstattungs-Beschreibung

Highlights der Immobilie

- + lichtdurchflutetes Penthouse mit hohem Maß an Privatsphäre
- + fließendes Raumkonzept mit großzügigem Wohn- und Essbereich und insgesamt sieben direkten Terrassenzugängen aus allen Aufenthalts- und Schlafräumen
- + optimale Belichtung: doppelt verglaste, großformatige Fensterflächen und Terrassentüren sorgen für Helligkeit zu jeder Tages- und Jahreszeit
- + bevorzugte Deckenhöhe: ca. 2,62 m, die das großzügige Wohngefühl unterstreichen
- + weitläufige Außenbereiche: umlaufende Dachterrasse mit ca. 68 m² Fläche – uneinsehbar, sonnig und mit meditativem Blick ins Grün umliegender Baumgiganten

Ausstattung der Immobilie

- + moderne, neuwertige Einbauküche mit edler Granitarbeitsplatte und hochwertigen Miele-Geräten – perfekt für kulinarische Momente
- + Entrée: einladender, belichteter Eingangsbereich, der die Räume harmonisch verbindet
- + Schlaf- /Multifunktionszimmer: zwei ideal geschnittene Räume – vielseitig nutzbar als Rückzugsort, Gäste- oder Arbeitszimmer
- + Bad: stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit Regendusche, Fußbodenheizung und eleganten Details
- + Bodenbeläge: edles Vollholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen für zeitlose Eleganz
- + Beschattung: elektrische Jalousien an allen Fenstern für Komfort und Privatsphäre und optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- + moderne Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit
- + Außenbeleuchtung: stimmungsvolle Beleuchtung der Dachterrasse für Abende im Freien
- + komfortabler, großzügiger und ebenerdiger Stellplatz in der Tiefgarage
- + privater Kellerraum mit Fenster und Stromanschluss – ideal auch als Hobby- oder Lagerfläche nutzbar
- + Gemeinschaftsflächen: attraktive Einrichtungen für Bewohner – Fahrradraum, Wasch- und Trockenräume sowie ein gepflegter Gemeinschaftsgarten mit großer Sonnenterrasse

Die stets sorgsame gepflegte Wohnung ist nach Auszug des Eigentümers bezugsfrei und steht somit sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern unmittelbar zur Verfügung. Durch die exklusive Lage, die hochwertige Ausstattung und die großzügige Dachterrasse bietet sich die Immobilie als wertbeständige Investition oder als repräsentatives Eigenheim gleichermaßen an.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 709,00 Euro (aufgrund der entstehende Schwimmbad und Sauna sanierung würde das Hausgeld erhöht), davon fließen 73,10 Euro in die Rücklagen.

(Quelle: Datensatz des Wirtschaftsplanes 2025)

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 695.000,00 Euro (695.000,00 Euro Wohnung + 15.000,00 Euro für den Stellplatz = 710.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Objektbeschreibung

Setting The Scene

Penthousefeeling pur – lichtdurchflutet, großzügig und geschaffen für Menschen mit hohen Ansprüchen.

Eingebettet in die Villenkolonie der Prinz Ludwigs Höhe und lockere Bebauung der für Solln typischen, anspruchsvollen Bauhausarchitektur liegt diese spektakuläre Drei - Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses.

Mit rund 118 m² Wohnfläche und einer umlaufenden, ca. 68 m² großen Dachterrasse mit grandiosem Blick in die umliegenden Baumriesen bietet diese außergewöhnliche Immobilie ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Das Wohnkonzept

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich verbindet modernes Design mit beeindruckender Großzügigkeit und bildet das Herzstück der Immobilie. Dank großformatiger Fensterfronten und insgesamt sieben direkten Terrassenzugängen entsteht ein nahezu fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – ein Raumkonzept, das Licht, Natur und Weite erlebbar macht.

Die Dachterrasse umrahmt die Wohnung wie ein privater Logenplatz und bietet zu jeder Tageszeit optimale Lichtverhältnisse. Ob sonnige Tagesstunden, entspannte Abende im Freien oder stilvolle Momente mit Gästen – der Außenbereich erweitert das Wohnerlebnis auf einzigartige Weise und schafft zusätzliche Lebensqualität.

Die beiden Schlafzimmer sind ideal proportioniert und vielseitig nutzbar. Sie eignen sich gleichermaßen für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles und sind ebenso als Arbeits- und Gästezimmer gestaltbar. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit großzügiger Walk-In-Dusche verbindet klare Linien, edle Materialien und eine elegante Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der unverbaute Blick in die gepflegten Gartenanlagen der Wohnanlage. Der ehrwürdige Baumbestand vermittelt als grüne Lunge Ruhe, Weite und eine angenehme Distanz zum urbanen Umfeld – ein seltenes Zusammenspiel aus Stadtleben und naturnahem Wohnkomfort.

Fazit

Diese Immobilie bietet die seltene Kombination aus exklusivem Design, anspruchsvoller Architektur und wertbeständiger Lage. Sie ist eine ideale Wahl für Käufer, die ein außergewöhnliches Zuhause suchen, ebenso wie für Kapitalanleger, die eine hochwertiges, nachfragestarkes Objekt im Premiumsegment erwerben möchten.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklerprovision: 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage vorliegender Pläne von einem hierfür beauftragten Architekten überprüft. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1971 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 01.07.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen



