



81477 München

Neubau: Sonnige 3-Zimmer-Gartenwohnung im attraktiven, zweigeschossigen Maisonette-Stil



810.000 €

Kaufpreis

73,9 m²

Wohnfläche

80,08 m²

Nutzfläche

3

Zimmer


RIEDEL
Werte leben.

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 73,9 m ² |
| Nutzfläche | 80,08 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 2 |
| Gartenfläche | 75 m ² |
| Stellplätze | 1 |
| Wohneinheiten | 7 |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis | 810.000 € |
| provisionspflichtig | × |

Energieausweis

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

Zustand

| | |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2026 |
| Zustand | Erstbezug |



Ausstattung

Allgemein

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

Befeuerung

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

Fahrstuhl

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

Stellplatzart

| | |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

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



Beschreibung

Raumwunder auf zwei Ebenen: Diese 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über ca. 73 m² und bezieht auch das Souterrain in das Wohnen ein. Den Auftakt macht im Erdgeschoss ein Eingangsbereich mit Gäste-WC und Platz für eine Garderobe. Ein offen gestalteter Wohn-/Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Über Eck schließt sich die Küche an. Den Wohnbereich verbindet eine bodentiefe Glasfront mit der Südterrasse und dem Garten; dank der Süd- und Ost-Ausrichtung fluten Licht und Sonne in die Räume. Im Erdgeschoss umfasst das intelligente Raumkonzept ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer, das ebenfalls eine Terrasse besitzt. Der charmante, sonnige Garten bildet den perfekten Rahmen für Entspannung und Mahlzeiten unter freiem Himmel.

Durch eine Treppe intern verbunden, schließt sich das Souterrain an. Hier befindet sich das Schlafzimmer, das durch einen Lichthof Helligkeit gewinnt und durch ein Duschbad ergänzt wird. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum macht diese Gartenwohnung perfekt.

Zu dieser anspruchsvollen Maisonette-Wohnung gehört ein Kellerabteil mit Beleuchtung und Steckdose. Hinzu kommt ein Tiefgaragenstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität.

Lage

Historisch gewachsen und stilvoll: Solln zählt zu den sehr gesuchten Wohngegenden im Münchener 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 Hinterbrühler 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 in die Berge machen diesen Stadtteil so begehrte. Der S-Bahnhof „Solln“ und der U-Bahnhof „Machtfinger 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 3

3 Zimmer | Erdgeschoss/Untergeschoss

Wohnfläche 73,90 m²



UNTERGESCHOSS

| Wohnfläche | |
|--|---|
| Garderobe | 2,84 m ² |
| WC | 2,20 m ² |
| Küche | 5,62 m ² |
| Wohnen / Essen | 15,54 m ² |
| Private Arbeits | 5,10 m ² |
| Terrasse 1 (0,50 m ² zu '0) | 2,75 m ² |
| Terrasse 2 (0,34 m ² zu '0) | 1,87 m ² EG 47,72 m ² |
| Flur 1 | 0,99 m ² |
| Erker | 2,37 m ² |
| HVW | 2,59 m ² |
| Schafan | 14,32 m ² |
| Bal | 4,56 m ² |
| Laubh (1,12 m ² zu '0) | 1,56 m ² UG 26,14 m ² |
| Gesamtm | |
| Gesamtm | |
| Privatgarten | |
| Privatgarten | |

1 m 2 m 3 m

BERATUNG UND VERKAUF
 RIEDEL Immobilien GmbH
 Prinzregentenstraße 70
 80339 München
 +49 89 51 94 51 - 42



GLÖTZLE WEG 2

München - Solln

Übersichtsplan GRUNDSTÜCK

&

Übersichtsplan UNTERGESCHOSS

1 m 3 m 5 m

1 m 3 m 5 m

1 m 3 m 5 m

BERATUNG UND VERKAUF
 RIEDEL Immobilien GmbH
 Prinzregentenstraße 70
 80333 München
 +49 89 31 94 51 - 42

Alle Objektangaben sind ohne Gewähr.
 Alle mit Angaben verbindliche Aussagen, die Angaben und Bewertungen sowie alle weiteren Aussagen, welche die Verkäuferin und/oder die Verkäufer ausgesetzt sind, basieren auf dem Stand der Kenntnis und Absicht, die nicht bedenkenlosen, schriftlich und förmlich vorliegende Berichtigung und Erweiterung und Änderungen durch Vertragsgeschäft.