



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



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

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

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



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Befeuerung

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

Fahrstuhl

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

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 Parksysteem 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 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 in die Berge 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 3

3 Zimmer | Erdgeschoss/Untergeschoss

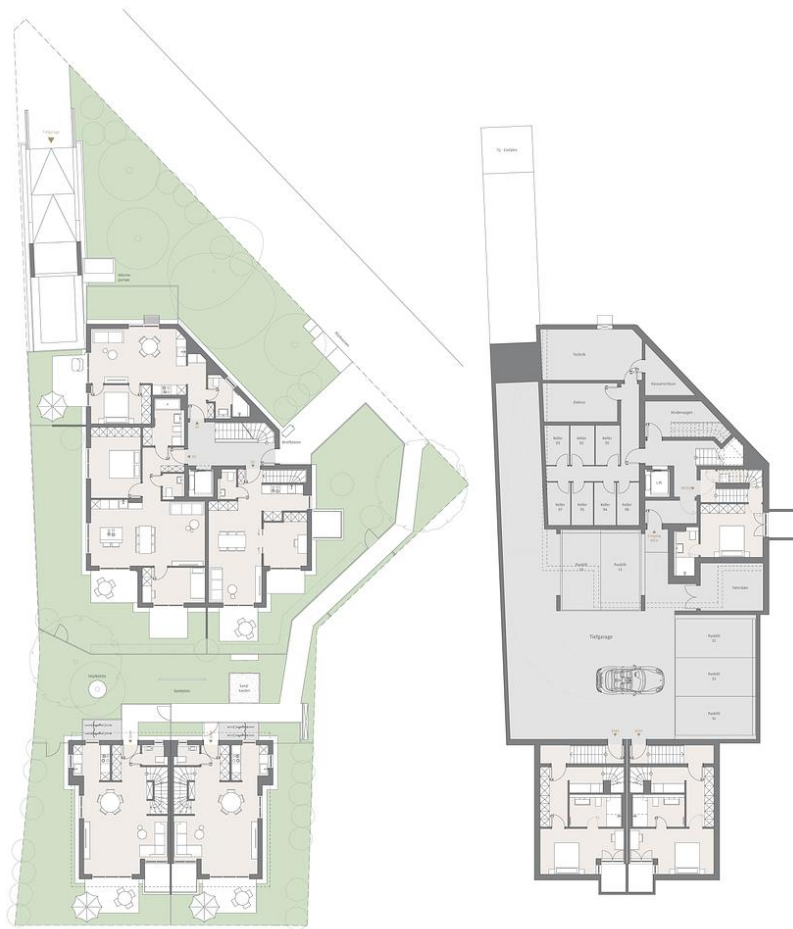
Wohnfläche 73,90 m²

	Wohnfläche	
Garderie	2,64 m ²	
WC	2,20 m ²	
Kochen	5,62 m ²	
Wohnen / Essen	23,54 m ²	
Privatzimmer	9,50 m ²	
Terrasse 1 (3,50 m ² zu 10)	2,75 m ²	
Terrasse 2 (3,76 m ² zu 10)	1,88 m ²	IG 47,72 m ²
Flur 1	0,87 m ²	
Eintritt	2,17 m ²	
Hall	2,59 m ²	
Schlafen	14,32 m ²	
Bad	4,98 m ²	
LaNhof (1,13 m ² zu 10)	1,38 m ²	UG 26,18 m ²
Gesamtsumme	73,90 m²	
Privatgarten	74,51 m²	



Als Flächenangaben sind diese bewirkt:
Wie im Angebot und im Verkaufsplan. Die Angaben und Beschreibung der beiden der aktuellen Zustand werden
in Bezug auf die Ausführung der Planung können sich Änderungen ergeben. Maßgebend sind nur die zu beauftragenden
Grundstücke und Flächen, die auch die Beschreibung der Flächen, Flächen und Flächen werden nicht in der Planung.
Mithilfe und Flächenangaben und ausdrücklich nicht in der Planung.

BERATUNG UND VERKAUF
RIEDEL Immobilien GmbH
Prinzengartenstraße 70
81675 München
+49 89 15 94 55 - 42



GLÖTZLE
WEG 2

_____ München - Solln

Übersichtsplan

GRUNDSTÜCK

2

Übersichtsplan

UNTERGESCHOSS



A horizontal number line with three tick marks. The first tick mark is labeled '2m', the second is labeled '3m', and the third is labeled '5m'.

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle vor Angebots und Kaufverträgen. Die Angaben und Beschreibungen gelten den aktuellen Plan und werden im Zuge der Realisierungplanung können sich Änderungen ergeben. Möglichenfalls und nur die 12 Zeichenbesten Grundexplant und Anwesen, die auch Deckungsangaben, Schuttsche und Flüssen südlich richtig darstellen. Witterung und Flächenverteilung und auch nicht mehr stimmungsgemäß.

BERATUNG UND VERKAUF
REDEL Immobilien GmbH
Prinzengartenstraße 70
80575 München
+49 89 15 94 55 - 42