



81477 München

Neubau: Sundowner auf dem Westbalkon: Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit exklusivem Flair



570.000 €

Kaufpreis

46,39 m²

Wohnfläche

47,79 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Dagmar Scheffer
Tel.: +49 89 15 94 55-18
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46,39 m²
Nutzfläche	47,79 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	7

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	570.000 €
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

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

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

Ein helles, heiteres Ambiente prägt diese clever geplante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss, die modernen Wohnkomfort und einen ebenso funktionalen wie einladenden Grundriss auf einen Nenner bringt. Das Raumangebot verteilt sich über ca. 46 m² Wohnfläche. Eine kleine Diele bildet den Eingangsbereich; hier ist eine praktische Hauswirtschaftsnische mit Waschmaschinenanschluss vorhanden. Das Herzstück ist ein offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich von ca. 24 m², an den sich ein Westbalkon anschließt.

Das Schlafzimmer kann durch zwei Türen betreten werden. Neben der Stellfläche für ein Bett ist auch reichlich Raum für einen Kleiderschrank vorhanden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad, das mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet ist.

Ein Kellerabteil mit Beleuchtung und Steckdose macht diese reizvolle Wohnung perfekt. 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 Programm kino 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

Übersichtsplan

GRUNDSTÜCK

&

Übersichtsplan

UNTERGESCHOSS



1 m 3 m 5 m

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.
Alle mit Maßgaben versehenen Maße, die Angaben zum Baueinstufigen, Angaben zum Flächeninhalt und
zur Lage der Bauteile sind ohne Gewähr. Maßangaben sind nur für die Orientierung und nicht für
rechtliche Ansprüche und Ansprüche, die aus dem Baueinstufigen, Angaben zum Flächeninhalt und
zur Lage der Bauteile resultieren. Maßangaben sind nur für die Orientierung und nicht für
rechtliche Ansprüche und Ansprüche, die aus dem Baueinstufigen, Angaben zum Flächeninhalt und
zur Lage der Bauteile resultieren.

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