



## 81479 München

# Ready to live! Voll möbliertes Penthouse mit XXL-Dachterasse im grünen Solln



**2.650 €**

Kaltmiete

**91,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91,8 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	47,02 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	2.650 €
Nebenkosten	450 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszahl	3



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.01.2018
gültig bis	22.01.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1989
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	62
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Nichtraucher	✓
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

## Zustand

Baujahr	1989
letzte Modernisierung	2017
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befeuierung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

\*\*\*ready to live - fully furnished \*\*\*

Die gesamte Wohnung ist voll möbliert und ausgestattet. Ankommen, Koffer auspacken und wohlfühlen!

- Einbauküche mit allen E-Geräten, Essplatz, voll ausgestattet mit allen Tellern, Tassen, Besteck, Geschirr, Kochutensilien etc.
  - Wohnzimmer mit schöner Sitzgruppe, Esstisch mit Stühlen, Regal, Sideboard, TV
  - Schlafzimmer mit Doppelbett, Kommode, großem Kleiderschrank
  - Kinder- oder Arbeitszimmer voll ausgestattet
  - moderner, großzügiger Grundriss
  - sonnige XXL-Dachterrasse
  - hochwertige Sanitärausstattung in WCs und Bädern mit Markenarmaturen
  - Wellness-Bad mit großer Dusche mit Rainshower
  - separates Gäste-WC
  - zeitgemäße Elektro-Ausstattung
  - hochwertiger Echtholzparkett
  - großformatiges Feinsteinzeug in Diele und Bädern
  - neuwertige Einbauküche inkl. E-Geräte mit Induktionskochfeld, Ofen, Bartresen u.v.m.
  - Sonnenschutz deluxe: elektrische Rollläden an allen Fenstern
  - große Fenster für ein lichtdurchflutetes Wohnempfinden
  - wunderschön angelegte Dachterrasse samt Gartenhaus
  - praktischer Abstellraum
  - Waschmaschinenanschluss im KG
  - Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
  - sofort beziehbar!
- u.v.m.



## Beschreibung

So will man heute wohnen: Modern, großzügig, zeitgemäß und im Grünen!

Diese exklusive Dachterrassenwohnung liegt absolut ruhig und zurückversetzt und dennoch zentral im schönen München-Solln - zur S-Bahn sind es nur rund drei Gehminuten, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Auf über 90 Quadratmetern Wohnfläche steht hier eine wunderbare Stadtwohnung mit großer Dachterrasse und herrlichem Blick ins Grüne ab sofort zur Anmietung zur Verfügung. Das großzügige und sehr gut geschnittene Penthouse in bester, sonnenverwöhnter Ausrichtung und absolut neuwertigem Zustand ist sofort beziehbar und vollmöbliert und ausgestattet.

Die kleine, feine Wohnanlage fügt sich ideal in das vornehm-urbane Stadtviertel ein. Die von uns angebotene Dachterrassenwohnung in der zweiten und damit obersten Etage liegt wohlthuend zurückversetzt von der Straße aus, bietet Ruhe und Privatsphäre und orientiert sich zur sonnigen Süd-Ost-Seite. Die Wohnung betritt man durch eine neuwertige Wohnungseingangstüre mit hohem Sicherheitsstandard.

Der Grundriss ist für das moderne Leben von heute optimiert: Alle Räume werden durch einen großzügigen Flur mit hervorragenden Stellmöglichkeiten für Garderobe & Co. erschlossen. Von der zentralen Diele aus gelangen Sie linkerhand in das Kinder- Gäste- oder Arbeitszimmer. Das geräumige Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen bequemen Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Master-Bad mit bodengleicher Dusche und das separate Gäste-WC präsentieren sich in moderner, zeitgemäßer Optik. Kommunikative Offenheit herrscht im Wohn- und Essbereich mit offener Küche auf über 30 Quadratmetern. Die hochwertige handgefertigte Schreinerküche inkl. Dampfbackofen und Weinkühlschrank ist voll ausgestattet inklusive aller Kochutensilien, Besteck, Gläser, Geschirr, Töpfe, Nespresso-Maschine u.v.m..!

Große Fensterfronten beziehen die umlaufende Dachterrasse quasi ganzjährig mit ein. Dieses atemberaubende, über 47 Quadratmeter (!) große Dachterrasse garantiert Erholung und Entspannung unter freiem Himmel quasi zu jeder Tageszeit - Sitzgruppe inklusive. Ob zum Grillen oder Chillern, Sonnenbaden oder Relaxen mit Freunden - um diese XXL-Dachterrasse wird Sie jeder beneiden! Die Dachterrasse verfügt über ein Drainagesystem und eine individuelle Beleuchtung.

Zu dieser schönen Wohnung gehört ein großzügiger, SUV-tauglicher Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage sowie ein eigener Waschmaschinenanschluss im Keller.

Bitte beachten Sie: Die Wohnung wird nur vollständig möbliert gem. § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB vermietet. Die Warmmiete versteht sich brutto warm inklusive Stromkosten und inklusive Internet/WLAN und IP-TV inkl. aller HD-Sender.

## Lage

München-Solln – hier wohnt man gern.

Solln ist der südlichste und am höchsten gelegene Stadtteil Münchens - und nicht zuletzt deshalb auch einer der beliebtesten.

Der Stadtteil ist direkt durch die S-7 Richtung Wolfratshausen, die S-20 und S-27 Richtung Deisenhofen an das Verkehrsnetz angebunden. Mit der U3 (nächstgelegener Halt: Machtlfinger Straße) ist die City zum Greifen nahe. Auf die Garmischer Autobahn (A95) und damit zum Starnberger See und unzähligen weiteren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist es ebenfalls "nur ein Katzensprung". Der Gartenstadtcharakter von Alt-Solln und die erholsame Nähe zum Forstenrieder Park und zu den Isarauen haben Solln zu einem bevorzugten Wohnort werden lassen. Der Stadtteil zählt mit seinem Gartenstadtcharakter und den überwiegend vorhandenen Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern und Villen, zu einem besonders lebens- und wohnenswerten Viertel im Münchener Süden Urban und doch im Grünen - das ist in Solln daily life.

Ob zum Spaziergang an die Isar, zum Joggen oder Biken ins Grüne oder in kurzer Zeit mit guter Anbindung in die Innenstadt - von Solln aus ist all das ideal möglich. Zudem bieten sich hier alle



Einkaufsmöglichkeiten: Vom kleinen Laden und Supermarkt bis hin zum wöchentlichen Bauernmarkt/Wochenmarkt.

## Sonstige Angaben

---

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen

Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Vermieters bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.









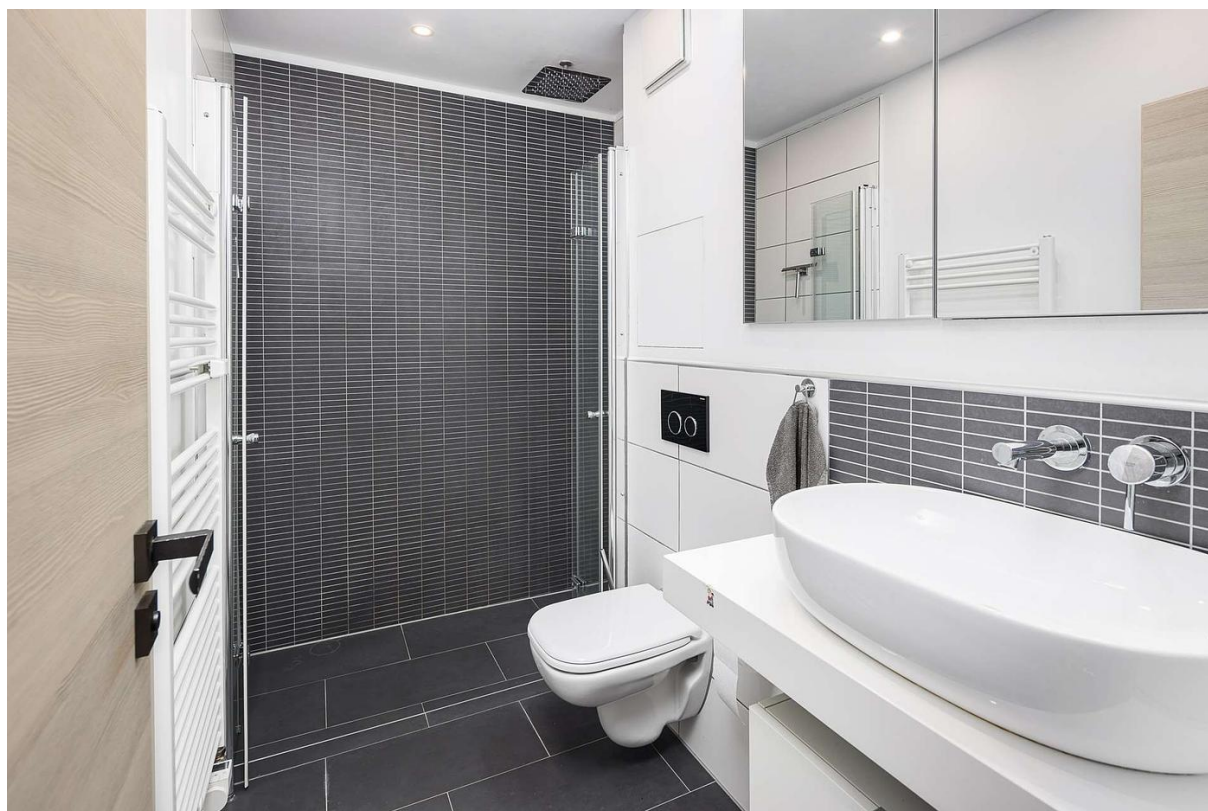
















**Wohnfläche**

Bad	4,13m²
WC	1,28m²
Kinderzimmer	12,00m²
Schlafen	12,98m²
Wohnen	25,51m²
Küche	5,18m²
Hobbyraum	0m²
WC/Bad	0m²

**Nutzfläche**

Flur	6,18m²
Abstellkammer	1,03m²
Terrasse	23,51m² (50%)
<b>gesamt</b>	<b>91,80m²</b>