



81479 München

Chalet meets Urban Chic: Luxuriös ausgestattete 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Hobby-/Gästebereich



3.660 €

Kaltmiete

140 m²

Wohnfläche

116 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sandra Lipowy

Tel.: +49 89 15 94 55-56

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Nutzfläche	178 m ²
Grundstücksfläche	116 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	10

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.660 €
Nebenkosten	560 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3-Monats-

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.07.2027
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	44 kWh/a
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	2015
letzte Modernisierung	2025
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Der Innenausbau stammt von der renommierten österreichischen Design- und Möbelmanufaktur Decker und wurde auf höchstem handwerklichem Niveau realisiert
- Barrierefreier Wohnungszugang vom Straßenniveau und aus der Tiefgarage
- Hochwertiges Eichen-Fischgrätparkett mit Randfries, geölt, im gesamten Erdgeschoss, Intarsien-Verzierungen im Schlafzimmer; Feinsteinfliesen in Marmor-Optik im Untergeschoss
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Schreiner-Einbauküche mit Altholz-Fronten und Naturstein-Elementen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen, Dampfgarer (VZug), Geschirrspüler (Miele), Kühl-Gefrier-Kombination mit zweiflügeligem Kühlschrank und Tiefkühl-Auszug (Gaggenau), Doppelspüle, LED-Arbeitsflächenbeleuchtung und viel Stauraum (u.a. Innenauszüge mit Glasfronten)
- Masterbad en suite, gestaltet mit Feinstein in authentischer Marmor Optik, ausgestattet mit geräumiger Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Shampoo-Nische, Doppel-Waschtisch einschl. maßgeschreinertem Unterschrank, Unterputz-Armaturen (Gessi), Wandleuchten und hinterleuchtetem Spiegel, WC (Gessi), elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Duschbad (Untergeschoss), gestaltet mit Feinstein in heller Travertin-Optik, ausgestattet mit geräumiger Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Shampoo-Nische, breitem Waschtisch einschl. maßgeschreinertem Unterschrank, Unterputz-Armaturen (Gessi), Wandleuchten und hinterleuchtetem Spiegel, WC (Gessi), elektrischem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Apart gestaltetes Gäste-WC mit Naturstein-Waschbecken
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Garderoben-Maßeinbauten mit Messing-Fronten und perfektem Innenleben
- Halbhohe Einbauten im Wohnbereich
- Ledergepolsterte Wandverkleidung im Entree
- Dimmbares Lichtkonzept in der gesamten Wohnung, mit Zentral-Ausschalter
- Extrahohe Eichen-Innentüren (ca. 2,20 m) mit aufwendigen Türstöcken und stylischen Messing-Beschlägen
- Aluminium-Fenster, 3-fach isolierverglast, teils mit maßgefertigten Insekten-Schutzgittern und maßgefertigten Innen-Plissees (MHZ) sowie Holzfensterbänken
- Elektrische Metallraffstores
- LAN-Verkabelung
- Alarmanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ca. 2,46 m breit, ca. 5,60 m lang, Höhe ca. 2,18 m
- Süd-West-Privatgarten: teilüberdachte Holzterrasse mit integriertem Heizstrahler, Beleuchtung und Steckdosen, Wasseranschluss, zwei Hochbeeten mit Bewässerungssystem, Abstellkammer sowie Gartenbeleuchtung



Beschreibung

Bei dieser Wohnung handelt es sich aufgrund der außergewöhnlich hochwertigen Ausstattung und des fantastischen Grundrisses über zwei Ebenen um eine Rarität auf dem Mietmarkt. Das Objekt befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten, modernen Stadtvilla mit nur zehn Einheiten aus dem Baujahr 2015.

Die Wohnung entstand soeben im Zuge eines Umbaus neu und erstreckt sich über ca. 140 m². Ein weitläufiger Wohn-/Essbereich mit anschließender offener Küche, ein Schlafzimmer mit Bad en suite, eine Garderobe/Ankleide, eine Hauswirtschaftskammer und ein Gäste-WC bilden das Raumangebot im Erdgeschoss. Im Souterrain kommen ein heller Hobby-/Gästebereich mit Lichthof, ein elegantes Duschbad und ein Abstellraum hinzu. Ergänzt wird dieses hochklassige Domizil durch eine Terrasse mit anschließendem Privatgarten.

Hervorzuheben ist die stylisch-luxuriöse, mit großem Stilempfinden maßgefertigte Ausstattung der renommierten österreichischen Design und Möbelmanufaktur Decker. Eine edle Schreinerküche, wertvolle Maßeinbauten, elegante Badgestaltung und weitere Annehmlichkeiten machen dieses Objekt zu einem exzellenten Rückzugsort. Zu der Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz. Es besteht barrierefreier Wohnungszugang.

Lage

Solln zählt zu den 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 historisch gewachsenen Gartenstadt-Charakter.

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Wohnung befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohnviertel, nicht weit vom historischen Sollner Ortskern entfernt. Die Infrastruktur ist ideal. Zu Fuß oder per Rad bequem erreichbar sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den gehobenen Bedarf (Feinkost Käfer, Garibaldi, Super- und Biomarkt u.a.) sowie ausgezeichnete Gastronomie.

Auch der Freizeitwert dieses Stadtteils ist ausgezeichnet. Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt, erstreckt sich der Hermann-von-Siemens-Sportpark mit Grünanlagen und einem vielfältigen Programm. Das Naherholungsgebiet der Isarauen mit dem Naturbad Maria-Einsiedel und dem Hinterbrühler See, die 9-Loch-Golfanlage Thalkirchen, Tennisplätze, Vereine und eine Reitanlage sind ebenfalls schnell erreichbar. Auch das Sollner Programmkinos erfreut sich großer Beliebtheit. Ebenso ist Solln ein perfekter Ausgangspunkt in Richtung Süden zu den Bergen und Seen. Zu Fuß oder per Rad gelangt man zum S-Bahnhof „Solln“, der für eine schnelle Verbindung in die Münchner City und (per Regionalbahn) an den Schliersee, nach Lenggries und an den Tegernsee sorgt.

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.

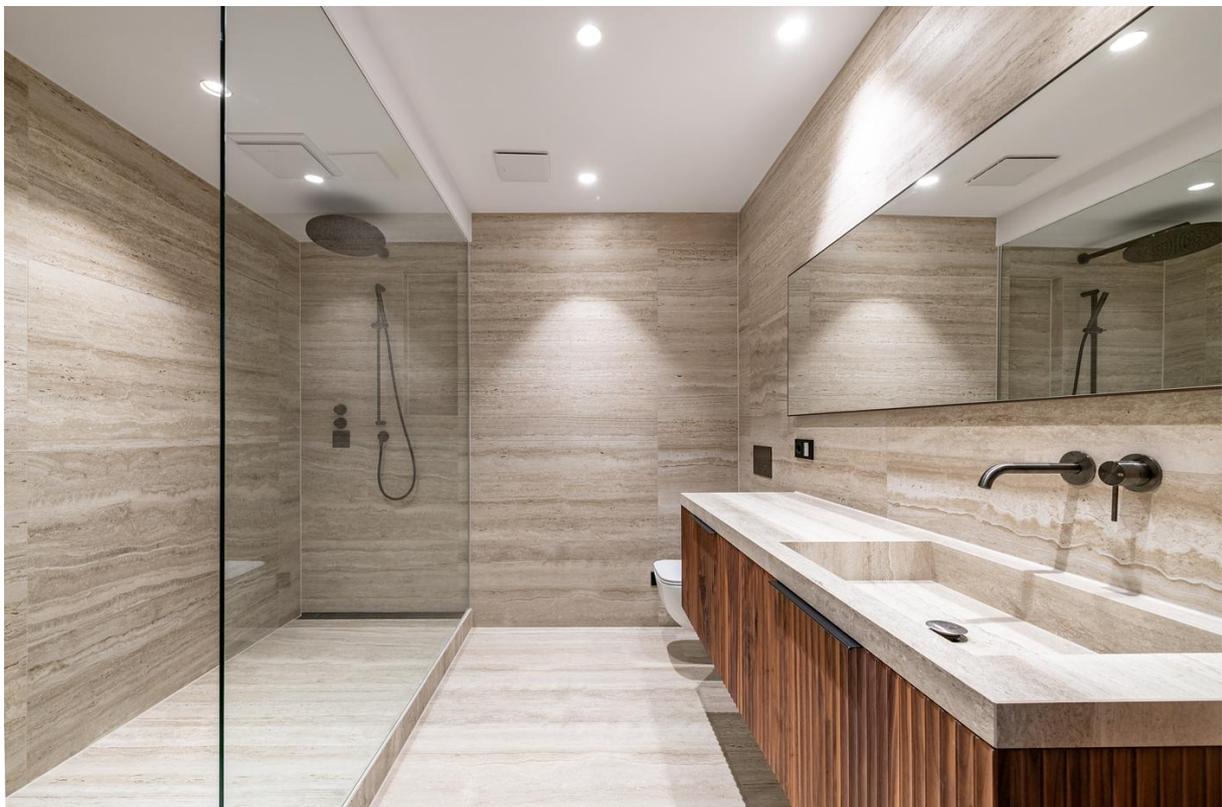
Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	111,4	21,6	133,0
Diele	12,0		12,0
Garderobe	7,4		7,4
Wohnen/Kochen/Essen	53,1		53,1
Schlafen	17,0		17,0
Bad	10,0		10,0
WC	2,5		2,5
HWR	2,2		2,2
Terrasse zu ¼	7,2	21,6	28,8
Gesamt Erdgeschoss	111,4	21,6	133,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ¼ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,58 m



Dem Grundriss liegt der uns vorliegende Plan des Eigentümers zu Grunde, welchen den aktuellen Stand der Immobilie wider spiegelt. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß diesem Plan. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können. Die Darstellung dient ausschließlich zur Voranschauung und ist nicht maßstabgetreu.



^{*)} Die Räume im Untergeschoss sind ca. 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet.
Diese Räume sind baurechtlich nicht als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Hobbyraum.

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss	28,3	16,6	44,9
Flur ^{*)}	5,3	5,3	10,6
Schlafen	15,5		15,5
Bad	7,5		7,5
Technik		11,3	11,3
Gesamt Kellergeschoss	28,3	16,6	44,9

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,50 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	111,4	21,6	133,0
Kellergeschoss	28,3	16,6	44,9
Gesamt	139,7	38,2	177,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben