



**81477 München**

Neubau: Raffiniert geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit zwei sonnigen Balkonen



**640.000 €**

Kaufpreis

**49,79 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**54,08 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer

  
RIEDEL  
Werte leben.

### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Dagmar Scheffer

Tel.: +49 89 15 94 55-18

[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	49,79 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	54,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	7

### Preise & Kosten

Kaufpreis	640.000 €
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

### 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
- hochwertige Sanitärausstattung von Duravit, Kaldewei sowie Grohe
- Holz-Fenster mit 3-facher Verglasung
- Elektrisch bedienbare Rollläden als Sonnenschutz und zur Verdunkelung
- Waschmaschinenanschluss in jeder Einheit
- Lift im Mehrfamilienhaus von der Tiefgarage bis in alle Geschosse; direkter Liftzugang zum Penthouse
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik
- Tiefgarage: halbautomatisches Parksystem über zwei Ebenen mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Fahrradstellplätze vor dem Doppelhaus
- Fahrradraum und Kinderwagen-Abstellbereich im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses



## Beschreibung

Auf einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> bietet diese intelligent gegliederte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss viele Annehmlichkeiten. Die Diele wird durch einen äußerst praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenschluss ergänzt. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich vermittelt durch ein bodentiefes Fenster mit Südwest-Ausrichtung eine luftige Atmosphäre; dank des idealen Grundrisses vereint dieses Raumgefüge alle drei Funktionen auf harmonische Weise.

An den Wohnbereich schließt sich ein herrlicher Südwest-Balkon an, der sich bestens mit einer Essgruppe möblieren lässt. Ein wohlproportioniertes Schlafzimmer bietet Stellflächen für einen großen Schrank und das Bett. Auch dieser Raum wird durch einen Balkon ergänzt, der sich ideal für Loungemöbel eignet. Ein Tageslichtbad mit Wanne bringt Ästhetik und Komfort auf einen Nenner und vervollständigt dieses charmante Objekt.

Zu dieser reizvollen Wohnung gehört ein Kellerabteil mit eigener 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 Montessori- und 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 Bergen machen diesen Stadtteil so begehrt. Der S-Bahnhof „Solln“ und der U-Bahnhof „Machtfinger Straße“ bilden eine perfekte Anbindung an den ÖPNV und die Innenstadt. An der nahen Aidenbachstraße 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

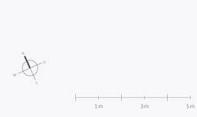
### WOHNUNG 6

2 Zimmer | Obergeschoss

Wohnfläche 49,79 m<sup>2</sup>



Wohnfläche	
Für	3,83 m <sup>2</sup>
Bal	5,22 m <sup>2</sup>
Woh	1,06 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küchen	23,79 m <sup>2</sup>
Schlaf	10,88 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (ca.6,88 m <sup>2</sup> zu V)	2,24 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (1,89 m <sup>2</sup> zu V)	1,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>49,79 m<sup>2</sup></b>



Die Maßangaben sind ohne Rücksicht auf die Angabe von Flächen und Raumhöhen. Die Angaben und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planzustand wider. Der Kaufvertrag regelt die tatsächlichen Abweichungen. Die technischen Angaben sind nur als Orientierungswerte zu verstehen. Die technischen Angaben sind ohne Haftung für Fehler und Unstimmigkeiten auszugeben.

BERATUNG UND VERKAUF  
 REDEL Immobilien GmbH  
 Prinzregentenstraße 70  
 80539 München  
 +49 89 9 55 15 - 12



## GLÖTZLE WEG 2

München - Solln

### Übersichtsplan GRUNDSTÜCK

### & Übersichtsplan UNTERGESCHOSS

Allgemeine Hinweise und ohne Gewähr:  
Alle mit Angaben versehene Maße sind unverbindliche Abmessungen. Abgrenzung der Grundstücke sowie die Grenzen der Bauteile basieren auf den aktuell verfügbaren Grundstücksplänen und Ausschreibungen. Schätzungen und Vermessungen erfolgen ebenfalls basierend auf den oben genannten Quellen. Die tatsächlichen Abmessungen können von den hier dargestellten abweichen. Weitere Abweichungen können durch Veränderungen im Baugrund oder durch andere Umstände entstehen.

BERATUNG UND VERKAUF  
RIEDEL Immobilien GmbH  
Prinzregentenstraße 70  
80335 München  
+49 89 51 94 51 - 42