



**81479 München**

**Neubau: Exklusives Penthouse auf einer Ebene mit Rooftop-Terrasse und Blick ins Grüne**



**5.300 €**

Kaltmiete

**201 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**227 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Vermittlungs GmbH**

Patricia Thiele

Tel.: +49 89 15 94 55-85

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

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	201 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	227 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2
Wohneinheiten	7

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	5.300 €
Nebenkosten	1.000 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionsstext	16.500 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.02.2025
gültig bis	27.02.2035
Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	26
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	15. September
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

## Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Befuerung

Elektro	✓
---------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Edles Eichen-Dielen-Parkett "swiss geölt" in allen Wohn- und Schlafräumen und in den Fluren
- KNX-BUS-System zur Steuerung der Rollläden und Raffstores
- Fußbodenheizung, regulierbar über Raumthermostate
- Exklusive Badgestaltung mit hochwertiger Sanitärausstattung von Dornbracht, Villeroy & Boch oder Vigour, LED-beleuchteten Spiegeln, bodengleichen Duschen, einem Doppelwaschbecken sowie einer freistehenden Wanne im Masterbad
- Hochwertige Kunststoff-Aluminium-Fenster und Aluminium-Hebe-Schiebefenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrisch gesteuerte Aluminium-Rollläden und Raffstores
- Weiß lackierte Innentüren mit Edelstahl-Beschlägen
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kalkschutzanlage (BioCat) für die Sanitäranlage
- Video-Gegensprechanlage
- Beheizung mittels Grundwasser-Wärmepumpe
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität



## Beschreibung

Dieses exklusive Penthouse mit ca. 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einer ruhigen Lage und einem idyllischen Blick in gewachsenen Baumbestand. Großzügige Raumdimensionen, eine klare Grundrisstruktur sowie Deckenhöhen von ca. 2,80 Metern schaffen ein luftiges, elegantes Wohnambiente.

Der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ein beeindruckendes Raumgefühl. Ein besonderes Highlight ist die private Dachterrasse mit 360°-Blick, die ganztägig Sonne und maximale Privatsphäre garantiert. Ein separater Masterbereich mit Ankleide und Bad, weitere flexibel nutzbare Zimmer sowie praktische Nebenflächen runden das Raumangebot ab.

Zwei Tiefgaragenstellplätze und ein eigenes Kellerabteil ergänzen dieses hochwertige Gesamtbild.

## Lage

Solln zählt zu den begehrtesten Wohngegenden im Münchner Süden. Herrschaftliche Villen aus dem frühen 20. Jahrhundert und große Grundstücke mit prächtigem altem Baumbestand verleihen Solln in großen Teilen seinen unverwechselbaren Gartenstadtcharakter. Die exklusiv von uns angebotene Neubauwohnung befindet sich in absolut ruhiger Lage mit gepflegter, villenartiger Bebauung und in der Nähe des Isarhochufers mit der beliebten Großhesseloher Waldwirtschaft und dem Tennisclub Großhesselohe.

Die Infrastruktur ist hervorragend – Solln bietet alle Annehmlichkeiten einer autarken Kleinstadt. Besonders attraktive Einkaufsmöglichkeiten wie Feinkost Käfer, Garibaldi oder die Fischmanufaktur, ein Programmkinos sowie Restaurants sind zu Fuß oder mit dem Rad bequem erreichbar. Familien finden eine große Auswahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen vor, darunter bilinguale und Montessori-Einrichtungen.

Auch der Freizeitwert von Solln ist ausgezeichnet. Das Isarhochufer mit dem Naturbad Maria-Einsiedel und dem Hinterbrühler See, die 9-Loch-Golfanlage Thalkirchen, Tennisplätze, ein Reitverein und der Forstenrieder Park bieten zahlreiche Sportmöglichkeiten. Zudem ist die Nähe zum Starnberger See mit seinen Strandbädern und Segelrevieren ein besonderes Highlight. Wandern, Skifahren, Mountainbiken – dank der nahen A8 und A95 ist Solln ein perfekter Ausgangspunkt zu den Alpen, dem Tegernsee und dem Chiemgau. Die S-Bahn schafft zudem eine ideale Anbindung an die Münchner City.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.







**STRÄ  
HUBER  
STRASSE**  
11 MÜNCHEN  
SOLLN

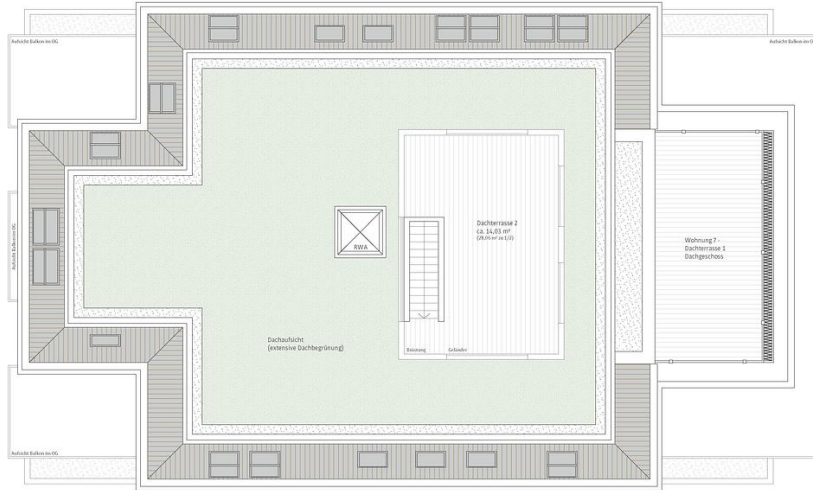
**WOHNUNG 7**

5 Zimmer | Dachgeschoss + Dachterrasse  
Wohnfläche 200,98 m²

	Wohnfläche
Diele	15,78 m²
Garderobe	5,80 m²
Wohnen / Essen / Kochen	66,59 m²
Flur	3,12 m²
WC	2,42 m²
Duschbad	6,39 m²
Abstellraum	2,40 m²
Arbeiten	10,00 m²
Schlafen	22,85 m²
Bad	9,64 m²
Kind 1	12,32 m²
Kind 2	12,68 m²
Dachterrasse (23,92 m² zu 1/2)	11,96 m²
<b>Gesamtsumme (Dachgeschoss)</b>	<b>186,95 m²</b>



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr.  
Alle m²-Angaben sind Rohbaufläche. Die Angaben und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu verbindenden Grenzpläne und Annoten, die sich in den Deckenabmessungen, Schichten und Fenstern senkrecht nach oben, darunter, Abhängung und Kückeneinrichtung und ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.



**STRÄ  
HUBER  
STRASSE  
11 MÜNCHEN  
SOLLN**

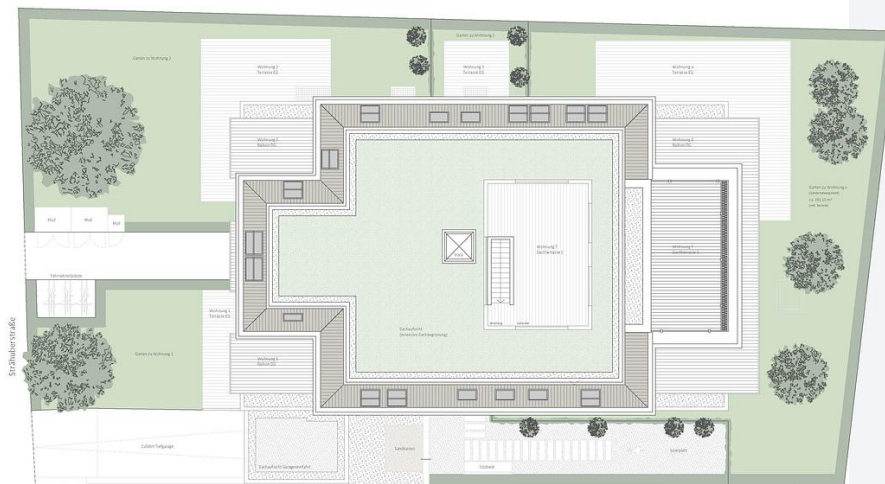
**WOHNUNG 7**

5 Zimmer | Dachgeschoss + Dachterrasse  
Wohnfläche 200,98 m²

	Wohnfläche
Dachterrasse 2 (28,06 m² zu 1/2)	14,03 m²
Dachgeschoss	186,95 m²
<b>Gesamtsumme (Dachgeschoss + Dachterrasse)</b>	<b>200,98 m²</b>



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr. Alle m²-Angaben sind Ballmaße. Die Angaben und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu leistenden Grenzpläne und Anrichten, die auch Deckenabmessungen, Schächte und Fenster senkrecht richtig darstellen. Abbildung und Flächenberechnung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.



**STRÄ  
HUBER  
STRASSE  
11 MÜNCHEN  
SOLLN**

**Übersichtsplan  
GRUNDSTÜCK**



Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr. Alle m²-Angaben sind Ballmaße. Die Angaben und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben. Maßgeblich sind nur die zu leistenden Grenzpläne und Anrichten, die auch Deckenabmessungen, Schächte und Fenster senkrecht richtig darstellen. Abbildung und Flächenberechnung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand.

