81479 München

118 m² in Solln mit 68 m² Dachterrasse und Weitblick



Kaufpreis
665.000 €

Wohnfläche
118 m²

Zimmer
3,5

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Thomas Korell
089904204680
tk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m²
Zimmer	3,5
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	67,6 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	609 €
Kaufpreis	665.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	15.000 €

Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen

Austattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	07.01.2029
Endenergiebedarf	224.10
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICHT

Objekt-Titel

118 m² in Solln mit 68 m² Dachterrasse und Weitblick

Lage-Beschreibung

Dieses exklusive Penthouse befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen im Münchner Süden – im Stadtteil Solln. Die Umgebung überzeugt durch ihre ideale Kombination aus ruhigem, grünen Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.

Online-ID:
UGAPTFHA

Objekt-Nr.:
1000-264

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bushaltestellen in der unmittelbaren Umgebung sowie der nahegelegene, fußläufig erreichbare S-Bahnhof "Solln" ermöglichen eine schnelle und komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in das Umland. Damit ist die Lage besonders attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber.

Infrastruktur und Nahversorgung

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte und ausgesuchter Einzelhandel wie Feinkost- oder Weinhändler, Buchläden oder Reformhaus befinden sich in kurzer Distanz. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Biergärten, wie etwa der traditionsreiche "Sollner Hof" oder die "Waldwirtschaft", die für kulinarische Abwechslung sorgen.

Medizinische Versorgung

Krankenhäuser wie das Martha Maria, die Sana Klinik, Fachärzte und Apotheken sind schnell erreichbar und gewährleisten eine umfassende Betreuung in allen Lebenslagen.

Freizeit und Erholung

Grünflächen und Natur prägen das Wohnumfeld maßgeblich. Zahlreiche Parks wie der angrenzende Siemenspark mit seinen vielfältigen Sportanlagen mit Beachvolleyball, Boldern, Tennisclub und weitläufige Spazierwege sowie Rad- und Wanderstrecken laden zu aktiver Erholung im Freien ein. Die unmittelbare Nähe zur Isar bietet ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und Sportbegeisterte.
Auch exklusive Freizeitangebote wie etwa der traditionsreiche Münchener Golfclub e.V. von 1910 und Sportvereine befinden sich in der Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Verkehrsanbindung

Individualverkehr: die gute Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen sowie die Autobahnen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie der umliegenden Regionen.
Über die Wolfratshauser Straße gelangt man zudem in kurzer Distanz in Richtung Süden in das einzigartige Freizeit- und Erholungsgebiet des Isartals.

Flughafen: der Flughafen München ist in etwa 40 - 50 Minuten erreichbar und bietet optimale Voraussetzungen für Vielreisende.

Bildung und Familie

Die Lage ist besonders familienfreundlich: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils fußläufig erreichbar. Dies schafft für Familien ideale Voraussetzungen für eine langfristige Wohnperspektive.

Kurzum

Diese Immobilie ist eine attraktive Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Ihre Lage bietet eine perfekte Balance aus Lebensqualität, Erreichbarkeit und Ruhe – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Unsere interaktive Karte bietet Ihnen alle Antworten auf Ihre Fragen und ermöglicht es Ihnen, Ihre neue Umgebung mit Freude zu erkunden und spart Ihnen Zeit bei der Analyse des Immobilienstandorts.

Ausstattungs-Beschreibung

Freuen Sie sich auf:

Ca. 118 m² Wohnfläche – großzügiges Raumangebot für Paare, anspruchsvolle Singles oder kleinere Familien.

3,5 Zimmer – flexibel nutzbare Raumstruktur mit unterschiedlichen Rückzugs- und Arbeitsmöglichkeiten.

2 Schlafzimmer – gut proportioniert und vielseitig einsetzbar.

2. Obergeschoss – erhöhte Wohnlage mit Blick in den umliegenden Baumbestand.

Ca. 68 m² umlaufende Dachterrasse – außergewöhnlich viel privater Außenraum.

Sieben direkte Terrassenzugänge – nahezu alle Aufenthalts- und Schlafräume sind unmittelbar mit dem Außenbereich verbunden.

Großformatige, doppelt verglaste Fensterflächen und Terrassentüren – viel Tageslicht und starke Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Deckenhöhe von ca. 2,62 m – unterstützt die großzügige Raumwirkung.

Großzügiger Wohn- und Essbereich – offen, hell und flexibel möblierbar.

Moderne Einbauküche – ausgestattet mit Granitarbeitsplatte und hochwertigen Geräten von Miele.

Belichteter Eingangsbereich – freundliches Entrée und klare Verbindung der Räume.

Vollholzparkett in Wohn- und Schlafräumen – hochwertiger, warmer und zeitloser Bodenbelag.

Badezimmer mit großzügiger Walk-in-Dusche und Regendusche – klare Gestaltung und hoher Komfort.

Fußbodenheizung im Badezimmer – angenehme Wärme im täglichen Gebrauch.

Elektrische Jalousien an allen Fenstern – komfortabler Sonnen-, Sicht- und Blendschutz.

Moderne Gegensprechanlage – zusätzlicher Komfort und Sicherheit.

Außenbeleuchtung auf der Dachterrasse – stimmige Nutzung auch in den Abendstunden.

Privater Kellerraum mit Fenster und Stromanschluss – nicht nur Stauraum, sondern auch gut nutzbare zusätzliche Fläche.

Großzügiger, ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz – bequemes und geschütztes Parken.

Gemeinschaftlicher Fahrradraum – praktische Abstellmöglichkeit innerhalb der Anlage.

Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume – zusätzliche Funktionalität im Haus.

Gepflegter Gemeinschaftsgarten mit großer Sonnenterrasse – zusätzliche gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche.

Bezugsfrei nach Auszug des Eigentümers – flexibel für Eigennutzung oder Neuvermietung verfügbar.

Wohnen mit viel Außenraum

Die besondere Qualität dieser Wohnung liegt in der außergewöhnlich engen Verbindung von Innen und Außen.

Die ca. 68 m² große Dachterrasse umschließt einen wesentlichen Teil der Wohnung und bietet zu unterschiedlichen Tageszeiten verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten. Frühstück im Freien, ein ruhiger Arbeitsplatz mit Blick ins Grün oder ein längerer Abend mit Gästen – der Außenbereich lässt unterschiedliche Nutzungen zu, ohne den Charakter eines klassischen Balkons zu haben.

Gleichzeitig schafft der alte Baumbestand der Umgebung Privatsphäre und Abstand.

Gerade für Menschen, die urban wohnen möchten, aber auf Licht, Grün und einen großzügigen privaten Außenbereich nicht verzichten wollen, entsteht hier eine seltene Verbindung.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur Wohnung, zum Hausgeld, zur Instandhaltungsrücklage sowie zu den Unterlagen der Eigentümergemeinschaft.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklerprovision: 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage vorliegender Pläne von einem hierfür beauftragten Architekten überprüft. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1971 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 03.11.2026 - Änderungen vorbehalten

Objektbeschreibung

Manche Wohnungen überzeugen nicht durch Inszenierung, sondern durch Raumgefühl.

Diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 118 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in München-Solln. Ihr besonderer Charakter entsteht durch die offene Raumstruktur, großformatige Fensterflächen und eine umlaufende Dachterrasse mit ca. 68 m² Fläche, die nahezu alle wesentlichen Wohnbereiche nach außen erweitert.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Großzügige Fensterflächen holen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine unmittelbare Verbindung zur Terrasse und zum umliegenden Grün.

Insgesamt sieben direkte Terrassenzugänge aus den Wohn- und Schlafbereichen unterstreichen diese Offenheit. Die Terrasse wird damit nicht nur zu einem zusätzlichen Außenbereich, sondern zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Wohnens.

Der Blick reicht in die gepflegten Gartenanlagen und den gewachsenen Baumbestand der Umgebung. Trotz der urbanen Lage entsteht dadurch eine angenehme Distanz zum unmittelbaren Stadtgeschehen.

Die beiden gut proportionierten Schlafzimmer bieten unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – als klassische Schlafräume ebenso wie als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugszimmer.

Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,62 Metern wirkt die Wohnung zusätzlich großzügig und offen.

Das Badezimmer verbindet klare Gestaltung mit Alltagstauglichkeit und verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche, Regendusche und Fußbodenheizung.

Die Wohnung ist nach dem Auszug des Eigentümers bezugsfrei und kann damit unmittelbar selbst genutzt oder neu vermietet werden.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur Wohnung, zum Hausgeld, zur Instandhaltungsrücklage sowie zu den Unterlagen der Eigentümergemeinschaft.

Impressionen

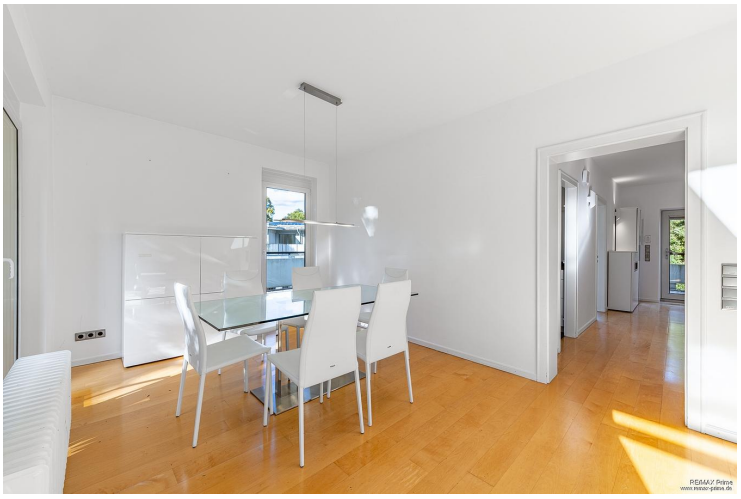

















RE/MAX
Prime Immobilien
Thomas Korell
Immobilienmakler
RE/MAX Prime
www.remax-prime.de









DIESE UND ALLE WEITEREN ANGEBOTE

FINDEN SIE HIER

RE/MAX Prime Immobilien