

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Traumhaft wohnen in München-Solln: Möblierte 2-Zimmer-Gartenwohnung



Objekt-Nr. **OM-250341**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.550 € + NK**

Ansprechpartner:

Samuel Dusatko

Telefon: 0173 5802069

Franz-Reber-Weg 6

81479 München

Bayern

Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmetermin	01.07.2026
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Preis und Mietdauer

Der Mietpreis umfasst sämtliche Nebenkosten wie High-Speed-Internet, Fernseher, Strom und Wasser.

Die Wohnung wird für maximal ein Jahr vermietet, wobei eine Verlängerung möglich ist, sofern beide Seiten zustimmen.

Objektbeschreibung

Die hochwertig möblierte Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von 75 m<sup>2</sup> wurde vollständig renoviert und ist ab dem 01.07.2026 einzugsbereit. Dabei wurden unter anderem neue Böden verlegt, die Wände frisch verputzt, eine moderne Küche installiert sowie das Badezimmer vollständig erneuert.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige Süd-Terrasse, die direkt an einen kleinen Garten mit einer Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> angrenzt. Dieser private Außenbereich bietet eine charmante Rückzugsmöglichkeit und lädt zum Entspannen an der frischen Luft ein.

Das Gebäude wurde im Jahr 1968 erbaut und befindet sich in einem exzellenten Zustand. Größere Renovierungsarbeiten sind in den nächsten Jahren nicht erforderlich.

Ausstattung

Vollständig möbliert: Esstisch mit Stühlen im Wohnzimmer, Couch, Fernseher sowie eine voll ausgestattete Küche mit Mikrowelle, Herdplatte, Ofen, Spülmaschine, Kühlschrank/ Eisschrank und komplettem Geschirr (Gläser, Teller etc.)

Schlafzimmer: Doppelbett und ein großer Wandschrank mit viel Stauraum

Fenster: Kunststofffenster mit Rollläden in jedem Zimmer

Bodenbeläge: Hochwertiger HARO-Laminatboden in den Wohnräumen, moderne Fliesen im Badezimmer und in der Küche

Zentralheizung (Öl)

Waschmaschine und Trockner

High-Speed-Internet und Fernseher

Besondere Merkmale

Die Wohnung überzeugt durch ihren klar strukturierten und großzügigen Grundriss sowie die direkte Verbindung von der Terrasse zu einem kleinen Garten, der mit ca. 15 m<sup>2</sup> eine ideale Ergänzung für gemütliche Stunden im Freien bietet. Die hochwertige Möblierung und die moderne Ausstattung sorgen für ein sofortiges Wohlfühl-Ambiente.

Besichtigungstermin

Nach Absprache.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Direkte Umgebung & Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens – im exklusiven Sollner Villenviertel. Diese gehobene Wohngegend besticht durch ihre ruhige, grüne Umgebung, die von weitläufigen Grundstücken, eleganten Villen und gepflegten Gärten geprägt ist. Die stilvolle Architektur sowie die hochwertige Ausstattung der umliegenden Häuser unterstreichen den hohen Wohnkomfort, der besonders Paare und Singles anspricht, die ein anspruchsvolles und urbanes Lebensumfeld suchen.

#### Verkehrsanbindung

Die Lage zeichnet sich zudem durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an den Individualverkehr aus:

**S-Bahn:** Die S7-Station ist nur etwa 8 Gehminuten entfernt, was eine schnelle und direkte Verbindung in die Münchener Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen ermöglicht. Reisende erreichen so zentrale Punkte der Stadt bequem und zügig.

**Busverbindungen & U-Bahn:** Eine wichtige Bushaltestelle, die den Anschluss an die U3 ermöglicht, liegt nur 5 Gehminuten entfernt. Diese Kombination aus Bus und S-Bahn garantiert flexible und häufige Verbindungen in alle Richtungen.

**Autobahn:** Für den Individualverkehr ist die Lage ebenfalls ideal: Die Autobahn (z. B. A95) ist in rund 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die Umgebung und darüber hinaus sicherstellt.

#### Nahversorgung und Freizeit

Die unmittelbare Umgebung der Immobilie bietet alles, was Paare und Singles für einen modernen Lifestyle benötigen:

**Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Geschäfte wie ein gut sortierter Edeka-Markt, Bäckereien, Apotheken, Friseursalons sowie weitere Fachgeschäfte sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgen für eine bequeme Alltagsversorgung.

**Freizeit und Erholung:** Nur 3 Gehminuten entfernt liegt ein wunderschöner, historischer Stadtpark, der sich perfekt für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder gemütliche Stunden im Freien eignet. Zudem laden nahegelegene Cafés, Restaurants und ein Kino zu kulturellen und gesellschaftlichen Erlebnissen ein – ideal für einen abwechslungsreichen und urbanen Lebensstil.

Die Kombination aus exklusiver Wohnlage, optimaler Verkehrsanbindung und einem vielfältigen Angebot an Nahversorgungs- und Freizeitmöglichkeiten macht diese Adresse zu einem idealen Wohnort für Paare und Singles, die Wert auf ein ruhiges, dennoch zentrales und dynamisches Lebensumfeld legen.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	167,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Neu Renovierte Wohnung

# Exposé - Galerie



Der Esstisch im Wohnzimmer



Das Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

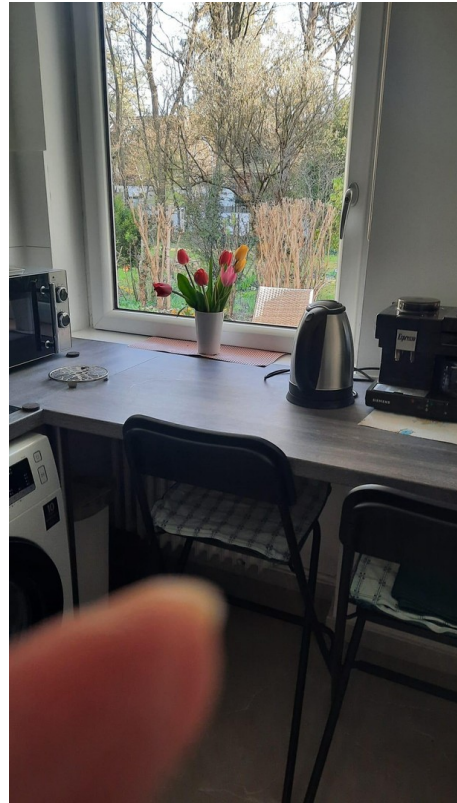


Die Küche - voll ausgestattet

# Exposé - Galerie



Die Wasch/Trockner in der Küche



Das Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Der Schreibtisch



# Exposé - Galerie

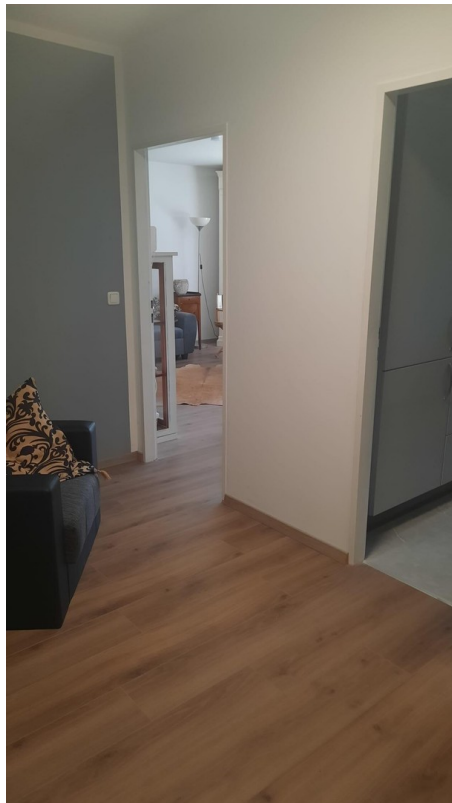


Der große Kleiderschrank



Das Badezimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Diele



# Exposé - Galerie



Kleiderraum



Diele und Kleiderraum

# Exposé - Galerie



Aussenansicht auf Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Die Terrasse



Der Terrassentisch

# Exposé - Galerie



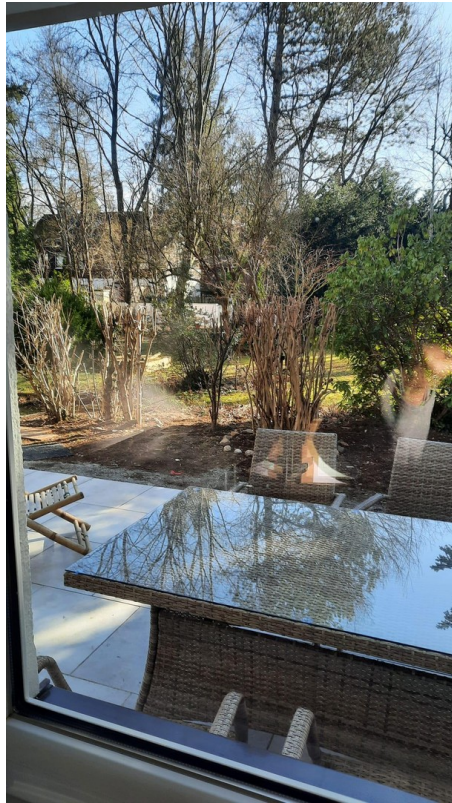
Die Terrasse ist ca. 30m<sup>2</sup>



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wanderweg Siemensgebäude

# Exposé - Galerie



Stadtpark Solln

# Exposé - Galerie

