

Exposé

Wohnung in München

Luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung in München Solln



Objekt-Nr. OM-398494

Wohnung

Vermietung: **2.980 € + NK**

Ansprechpartner:
Christine Greiner

Fürstenackerstr. 42
81477 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmetermin	01.02.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	101,60 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	114,80 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zwei sonnige Balkone mit Blick ins Grüne. Die ruhige Südausrichtung sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich ist großzügig geschnitten und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die eingebaute Küche besticht durch ihre moderne Gestaltung und hochwertige Ausstattung mit Geräten der Marke Siemens. Zwei Schlafzimmer, zwei moderne Bäder (eins mit Badewanne und Regendusche, eins mit bodengleicher Dusche) sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss bieten hohen Wohnkomfort.

Edle Materialien, bodentiefe Fenster und eine stilvolle Innenausstattung schaffen ein modernes, hochwertiges Ambiente. Ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage sowie ein beheiztes Kellerabteil mit Fußbodenheizung sind ebenfalls vorhanden.

Ein ideales Zuhause für alle, die Ruhe, Qualität und durchdachtes Design schätzen.

Ausstattung

Highlights im Überblick:

- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten der Marke Siemens
- Idyllische Lage im Grünen mit zugleich schneller Anbindung an die Stadt
- Elektrische Raffstores (Außenjalousien) mit Führungsschienen für optimalen Sonnenschutz bei zugleich viel Licht im Innenraum
- Hochwärmedämmendes Ziegelmauerwerk für hervorragende Energieeffizienz
- Edle Geberit One Waschtische mit Wandarmatur und Unterschrank
- Komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung für individuelle Wohlfühltemperaturen
- Lambda Luft-Wasser-Wärmepumpe - die effizienteste ihrer Klasse
- Wasserenthärtungsanlage für beste Wasserqualität und reduzierten Pflegeaufwand
- Design-Aufzug mit eleganten Glastüren
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallboxvorbereitung
- Eigener, großzügiger und beheizter Kellerraum mit Fußbodenheizung
- Unauffällige Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für gesunde Frischluft rund um die Uhr
- Raumhöhe von 2,65 m für ein luftiges und großzügiges Raumgefühl
- Großformatige Badfliesen und schwellenlose Ganzglasdusche
- Hochwertige Landhausdielen
- Großzügige Südbalkone
- Moderne Video-Gegensprechanlage
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung
- Netzwerkverkabelung sowie Glasfaser- und Kabel-TV-Anschluss

•Provisionsfreie Vermietung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Exklusives Wohnen zwischen Stadt und Natur

Solln gehört zu den attraktivsten Wohnlagen Münchens – ideal für alle, die das Stadtleben schätzen, aber nicht auf Ruhe und Natur verzichten möchten. Die grüne Umgebung mit den Isarauen, dem Hinterbrühler See und dem Forstenrieder Park bietet perfekte Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder einfach zum Durchatmen – direkt vor Ihrer Haustür.

Die Anbindung ist hervorragend: Mit der S-Bahn oder dem Auto erreichen Sie die Innenstadt in kurzer Zeit. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie direkt im Viertel – bequem und entspannt.

Sportlich Aktive profitieren von einem vielseitigen Angebot: Golf, Tennis, Laufstrecken an der Isar – alles in unmittelbarer Nähe. Familien freuen sich über ein hervorragendes Schulangebot mit städtischen und privaten Einrichtungen.

Solln bietet ein hochwertiges, angenehmes Wohnumfeld mit viel Lebensqualität – perfekt für alle, die stilvoll, ruhig und gleichzeitig stadtnah wohnen möchten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

FÜRSTENACKERSTR. 42
MÜNCHEN SOLLN



WOHNUNG 6

3 Zimmer | Obergeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	36,0 m²
Eltern	13,2 m²
Kind	11,7 m²
Flur	7,9 m²
Garderobe	5,6 m²
Bad	7,1 m²
Duschbad	3,6 m²
HWR	3,3 m²
Balkon (1/2 x 15,2 m²)	7,6 m²
Balkon (1/2 x 11,2 m²)	5,6 m²
Wohnfläche	101,6 m²
Nutzbare Fläche	114,8 m²
Keller	8,4 m²



Grundrisse im Maßstab 1:1000 bei DIN A4 Ausdruck ohne Skalierung. Dargestellte Möblierungen und Kücheneinbauten stellen beispielhafte Einrichtungsansätze dar und sind nicht Gegenstand des Kaufvertrages. Änderungen in Grundriss und Ausstattung vorbehalten. Alle Maßangaben sind circa-Fertigstellung.

