



Über den Dächern Sollns – Exklusive DG-Wohnung

Wo modernes Wohnen auf zeitlose Eleganz trifft

Waldmüllerstraße 8
81479 München

GRUND-IDEE



Fakten. Das Wichtigste auf einen Blick.

Adresse Waldmüllerstr. 8
81479 München
Wohnfläche ca. 92m²
Nutzfläche ca. 124 m²

Aufzug Ja
Barrierefrei Nein
Bauweise Ziegelbauweise mit WDVS
Verfügbar ab 12/2026

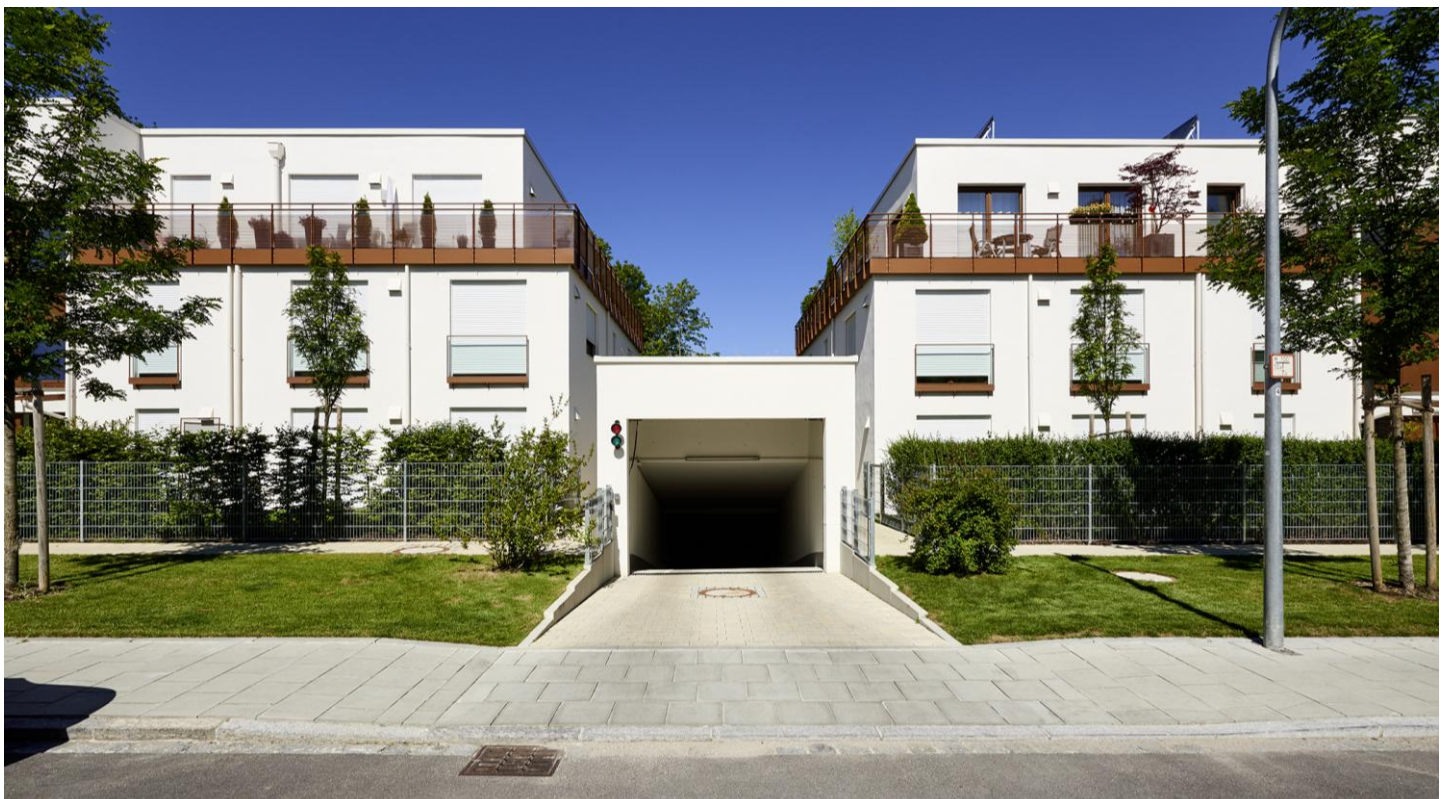
Etage 2
Zimmer 3
Schlafzimmer 2
Bäder 1
WC 0
Stellplätze 1 Stellplätze
Zustand Neuwertig, frisch renoviert
Baujahr

Wohngeld 456,00 Euro/mtl.
Rücklagen 2.316,56 Euro

Boden Parkett-Dielen, Fliesen
Küche nicht vorhanden
Bad Fenster, Dusche und Wanne
Ausrichtung Balkon West / Ost / Nord
Ausstattungsqualität Gehoben
Keller Ja

Energieausweis Bedarfsausweis
Energiebedarf 34 kWh/(m²*a)
Effizienzklasse A
gültig bis 30.04.2027
Warmwasser Enthalten
Heizung Fußbodenheizung
Energieträger Solar, Erdgas

Kaufpreis 989.800 Euro
Stellplatz 32.980 Euro
Provision zzgl. 2,38 % inkl. MwSt.



IDEE
GRUND





Details. Warum diese Immobilie?

Lichtdurchflutete Räume, eine beeindruckende Dachterrasse und die exklusive Lage in München-Solln schaffen ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort und höchste Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint.

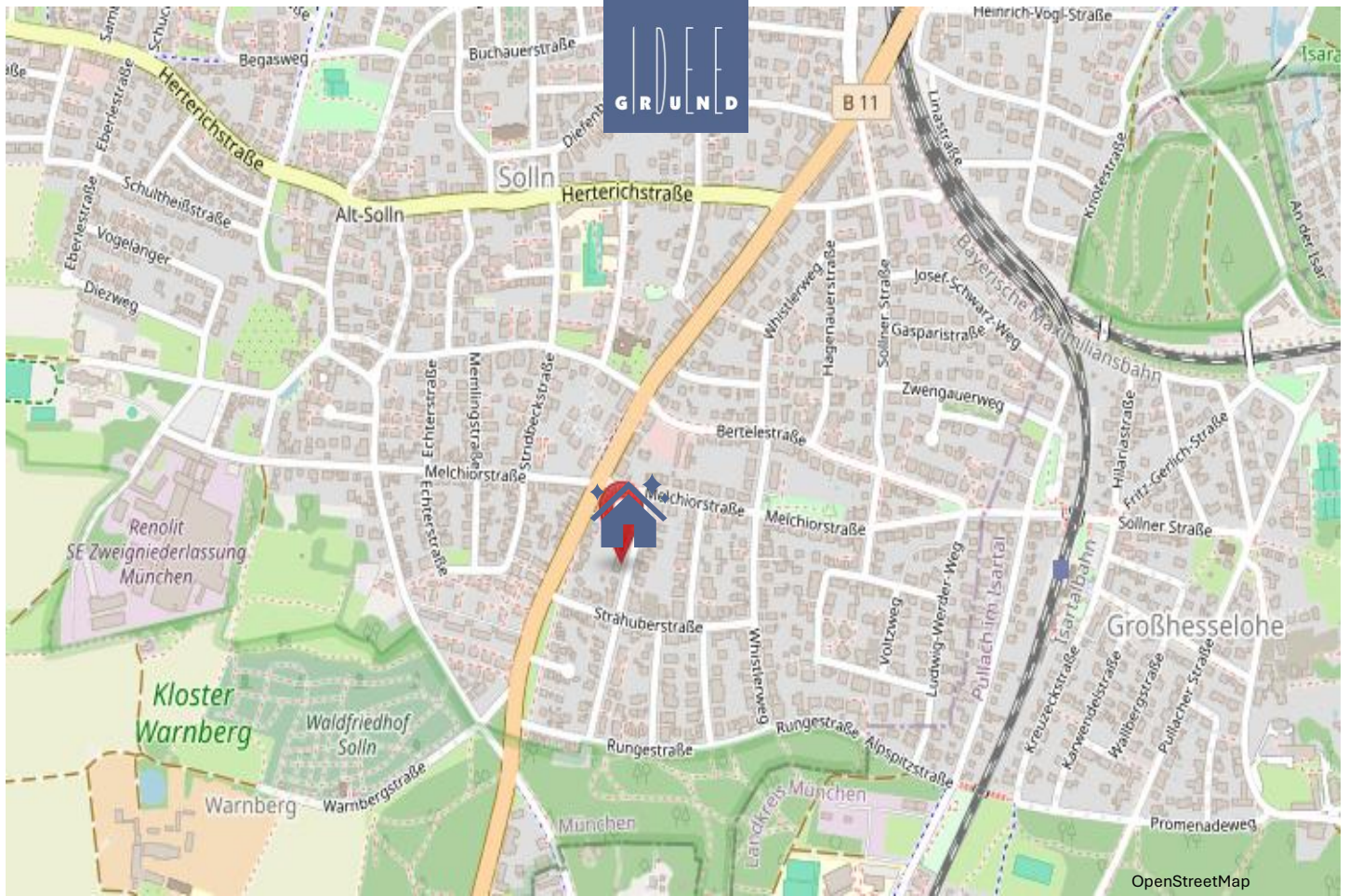
Diese exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Wohngefühl in einer der begehrtesten Lagen Münchens. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bodentiefen Fensterfronten bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist die ca. 45 m² große, umlaufende Dachterrasse, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert und von nahezu jedem Zimmer aus zugänglich ist. Hochwertige Ausstattungsdetails wie Fußbodenheizung, elektrisch steuerbare Rollläden, eine dezentrale Wohnraumlüftung sowie ein stilvolles Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne sorgen für höchsten Wohnkomfort. Das moderne Mehrfamilienhaus mit nur acht Wohneinheiten verfügt über einen Aufzug, eine Tiefgarage und Kellerräume.



Immobilien-Highlights

- Hochwertiges Parkett noch frei wählbar
- Umlaufende Dachterrasse mit ca. 45 m²
- Bodentiefe Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Dezentrale Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima
- Personenaufzug
- Tiefgarage
- Kellerabteil
- Elektrisch gesteuerte Rollläden
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Kleines Mehrfamilienhaus mit nur 8 Einheiten





Lage. Wie ist Ihre neue Nachbarschaft?

Solln gehört seit jeher zu den exklusivsten Wohnadressen Münchens. Der traditionsreiche Stadtteil verbindet ein grünes, gewachsenes Umfeld mit urbanem Komfort und zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Landeshauptstadt.

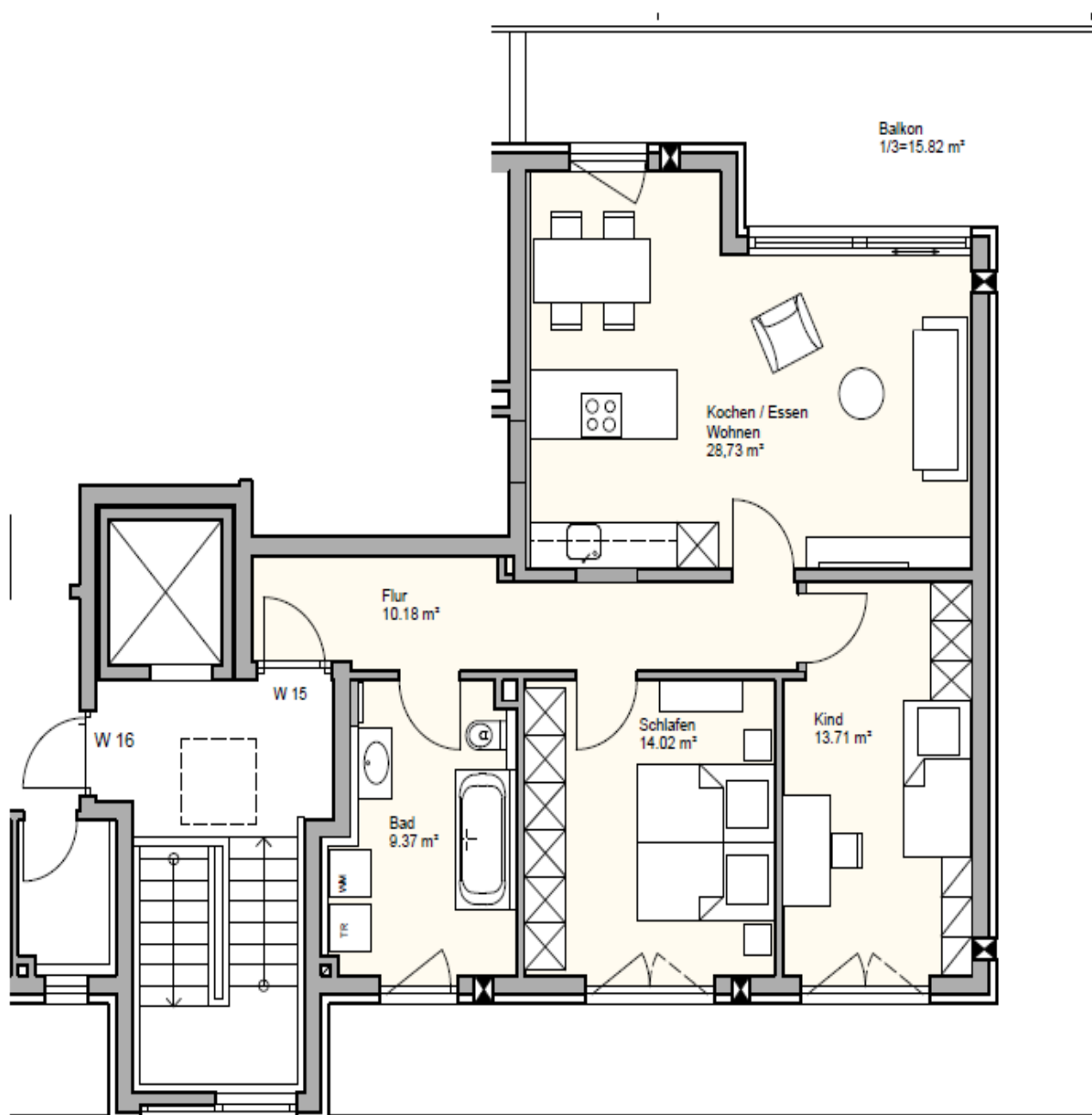
Die ruhige Wohnlage bietet gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte und Apotheken befinden sich in komfortabler Entfernung und sind teilweise bereits in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.

Die besondere Stärke dieser Lage liegt in der Verbindung zweier Welten: Die Ruhe und Exklusivität eines gewachsenen Münchner Wohnviertels trifft auf die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt. Ein Standort, der sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Stadtliebhaber höchste Lebensqualität bietet.

Nachbarschafts-Entfernungen

S-Bahnhof Solln	Ca. 12-15 min zu Fuß
Ortszentrum Solln	Ca. 10 min zu Fuß
Einkaufsmöglichkeiten	Ca. 10 min zu Fuß
Isarhochufer	Ca. 10 min mit dem Fahrrad
Forstenrieder Park	Ca. 10-15 min mit dem Fahrrad
Innenstadt München	Ca. 10 min mit dem Auto
Flughafen	Ca. 40-45 min mit dem Auto

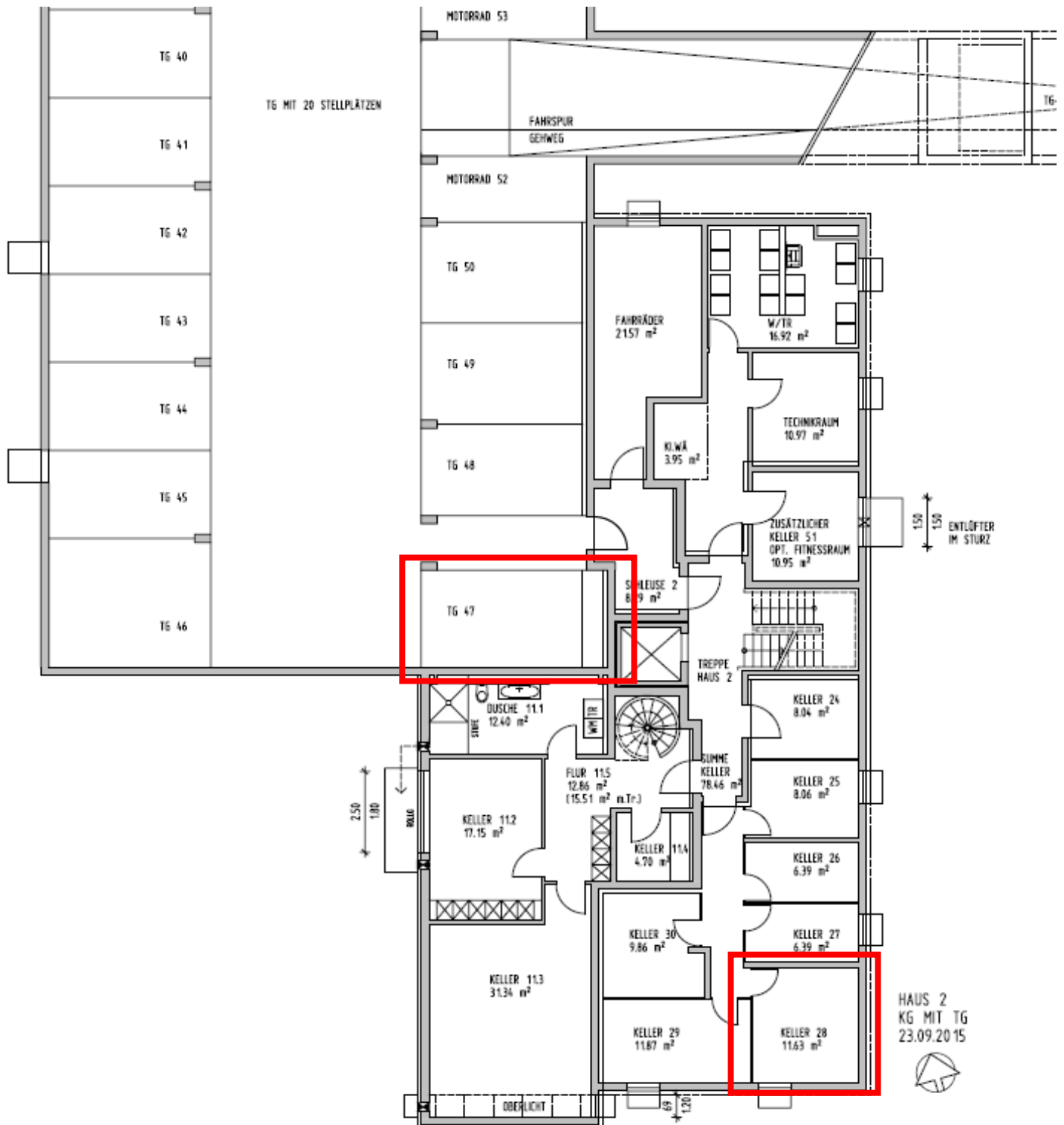
Grundriss. Dachgeschoss.

IDEE
GRUNDWaldmüllerstr. 8
81479 München

Grundriss. Tiefgarage.

IDEE
GRUND

Waldmüllerstr. 8
81479 München





Ihr persönlicher Ansprechpartner/in

GRUND-IDEE **Wohn- und Gewerbebau GmbH**

Sabrina D. Vogrincic
T (089) 1893147 – 13

vertrieb@grund-idee.de
www.grund-idee.de



Haftungsausschluss:

Der Inhalt dieses Prospekts entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung.

Änderungen in der Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Maßgeblich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung. Die Darstellung des Objekts und der Innenräume in dieser Broschüre ist nicht bindend und gibt die Gestaltung des Illustrators/ Fotografen wieder. Gleiches gilt für verwendete Fotos, die nur beispielhaft sind.

Abgebildete Möbel und Einrichtungsdetails sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts wird keine Haftung übernommen.

IDEE
GRUND



GRUND-IDEE
Wohn- und Gewerbebau GmbH

Georg-Kollmannsberger-Str. 3
85386 Eching
T (089) 1893147 – 0

info@grund-idee.de
www.grund-idee.de

