



MALERISCH WOHNEN.  
ENTSPANNT LEBEN.



Abbildung aus Sicht des Illustrators

## ECKDATEN

7 Wohneinheiten

Wohnungsgrößen: 2 bis 4 Zimmer

Wohnflächen: ca. 46 bis 109 m<sup>2</sup>

Balkon/Terrasse

Gebäudeaufteilung: EG + 1 + D

Stellplatzart: Tiefgaragen-Einzelstellplätze

**Preise: 549.000 - 1.199.000 Euro**

Adresse:

Uhdestraße 39

81477 München

Bezugsfertig:

Frühjahr 2028

RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co. KG

DAS OBJEKT SEITE 04

---

DIE LAGE SEITE 07

---

HIGHLIGHTS SEITE 08

---

GRUNDRISSSE SEITE 10

---

KONTAKT SEITE 26

## DAS OBJEKT

Exklusives Neubauensemble in ausgezeichneter Lage München-Solln:

Hochwertige Eigentumswohnungen mit viel Komfort

Modernes Wohnen mit Anspruch: Dieses exklusive Neubauprojekt in Solln steht für zeitgemäße Architektur, hochwertige Materialien und eine ausgezeichnete Lage. Das stilvolle Ensemble bietet sieben Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Die Architektur ist klar und elegant und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Durchdachte Grundrisse und eine großzügige Raumaufteilung schaffen ein Zuhause, das modernen Komfort mit einer angenehmen Atmosphäre verbindet. Die Wohnungen verfügen über sonnige Terrassen mit Gartenanteil oder Balkone. Zwei der Einheiten begeistern mit einer schönen Galerie.

Auch die Ausstattung ist auf Qualität und Komfort ausgelegt: Echtholz-Parkett, Fußbodenheizung, bodengleiche Duschen inklusive Duschtrennwänden sowie elegante Fliesen in den Bädern schaffen ein modernes und zugleich behagliches Ambiente. Große, teilweise bodentiefe Fensterflächen lassen viel Licht herein.

Die massive Ziegelbauweise in Kombination mit der Ausführung nach EH55 steht für eine energieeffiziente und nachhaltige Bauqualität. So entsteht in Solln ein hochwertiges Wohnensemble, das zeitlose Architektur und moderne Ausstattung verbindet – ideal für Singles, Paare und Familien, die Wert auf Qualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.





## DIE LAGE

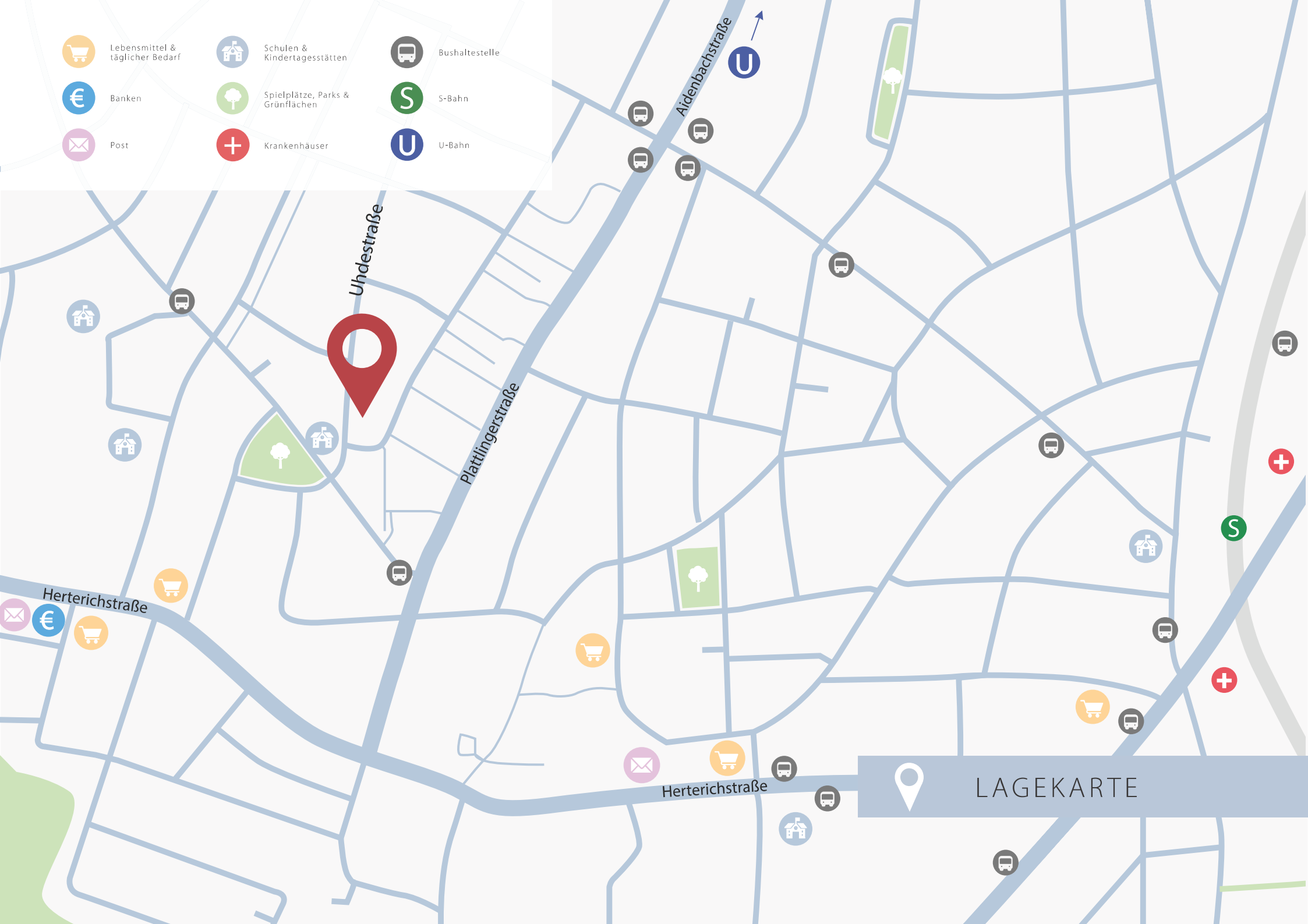
Im westlichen Teil der Parkstadt Solln entsteht dieses Neubauprojekt in einer ruhigen, gepflegten Nebenstraße. Die Nachbarschaft ist geprägt von hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer aufgelockerten Bebauung; ein Umfeld, das Privatsphäre, Qualität und ein angenehmes Wohngefühl vereint.

Die Parkstadt Solln zählt zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Süden und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Innenstadt. Der Stadtteil spricht vor allem Menschen an, die urbanes Leben und Erholung im Grünen verbinden möchten.

Die unmittelbare Nähe zu den Isarauen, dem Forstenrieder Park, dem Perlacher Forst sowie dem südlichen Münchner Raum bis hin zum Starnberger See eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Spaziergänge entlang der Isar, sportliche Aktivitäten im Grünen oder Ausflüge in die umliegende Natur beginnen hier praktisch vor der Haustür. Auch Ziele wie die Bavaria Filmstadt oder die Großhesseloher Brücke im Pullacher Isartal sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gegeben, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden U- und S-Bahnstationen ermöglichen. Mit dem Auto erreichen Sie die Münchner Innenstadt in etwa 30 Minuten.

-  Lebensmittel & täglicher Bedarf
-  Banken
-  Post
-  Schulen & Kindertagesstätten
-  Spielplätze, Parks & Grünflächen
-  Krankenhäuser
-  Bushaltestelle
-  S-Bahn
-  U-Bahn

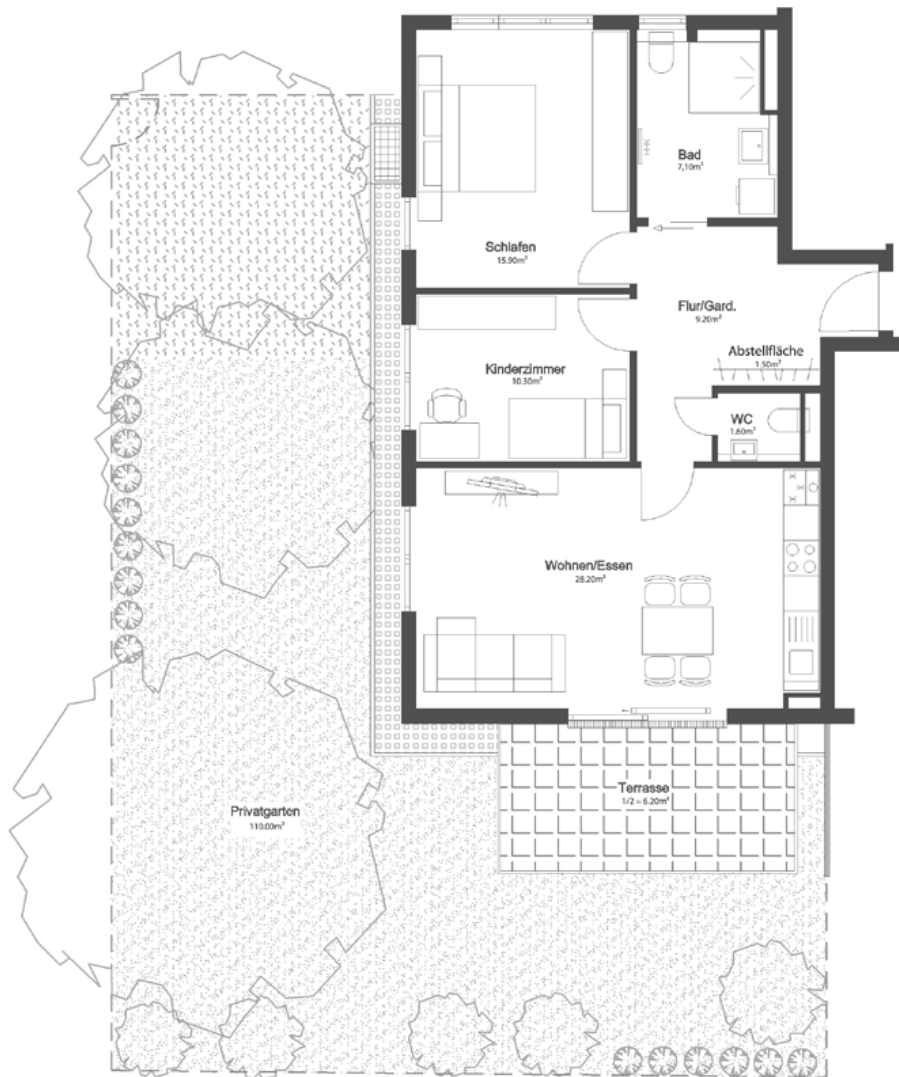


# HIGHLIGHTS

- Effizienzhaus-55-Standard nach GEG 2024
- Hochwertige Massivbauweise mit moderner Wärmedämmung, GisoPlan-Therm Mauerwerk
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC
- Bodengleichen Duschen inklusive Duschtrennwände
- Hochwertiges Eichenparkett als Landhausdielen
- Marken-Sanitärausstattung von Villeroy & Boch bzw. hansgrohe
- Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Video-Gegensprechanlage und moderne Elektroausstattung
- Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Tiefgarage mit Vorrüstung für Elektromobilität
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Schlüsselfertig inklusive Außenanlagen



Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Angaben. Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.



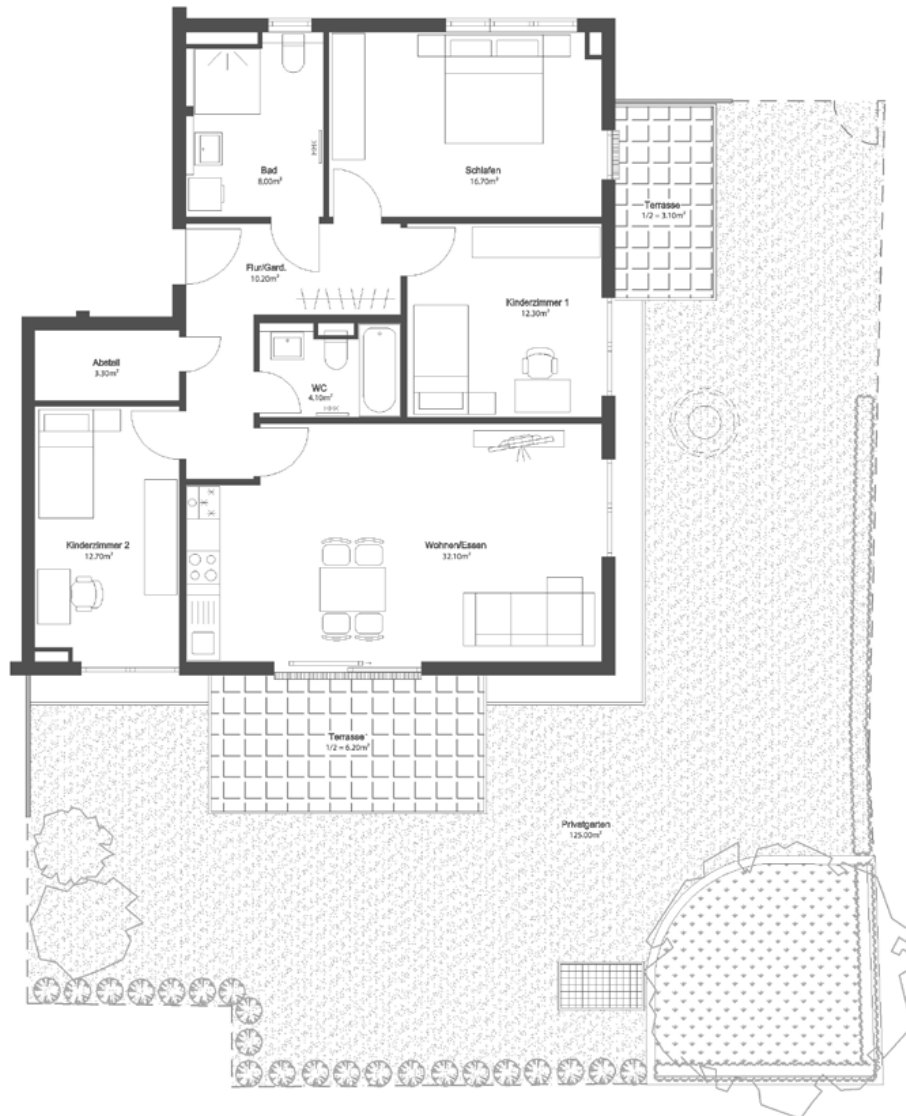
## WOHNUNG 1 (EG)

### 3 ZIMMER; BARRIEREFREI

Wohnen/Essen	ca. 28,2 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,9 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 10,3 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,1 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,6 m <sup>2</sup>
Abstellfläche	ca. 1,5 m <sup>2</sup>
Flur/Garderobe	ca. 9,2 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2)	ca. 6,2 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 80,0 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächenaufstellung basiert auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV), wobei – ggf. abweichend davon – Terrassen und Balkone zu 50% in die Wohnfläche eingerechnet wurden. Flächen >2m voll zwischen 1 - 2m zu 1/2 in Wohnfläche eingerechnet (Betrifft DG, Galerien und unter den Treppen). Bei den angegebenen Wohnflächen handelt es sich um Fertigmaße.

Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Angaben. Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.



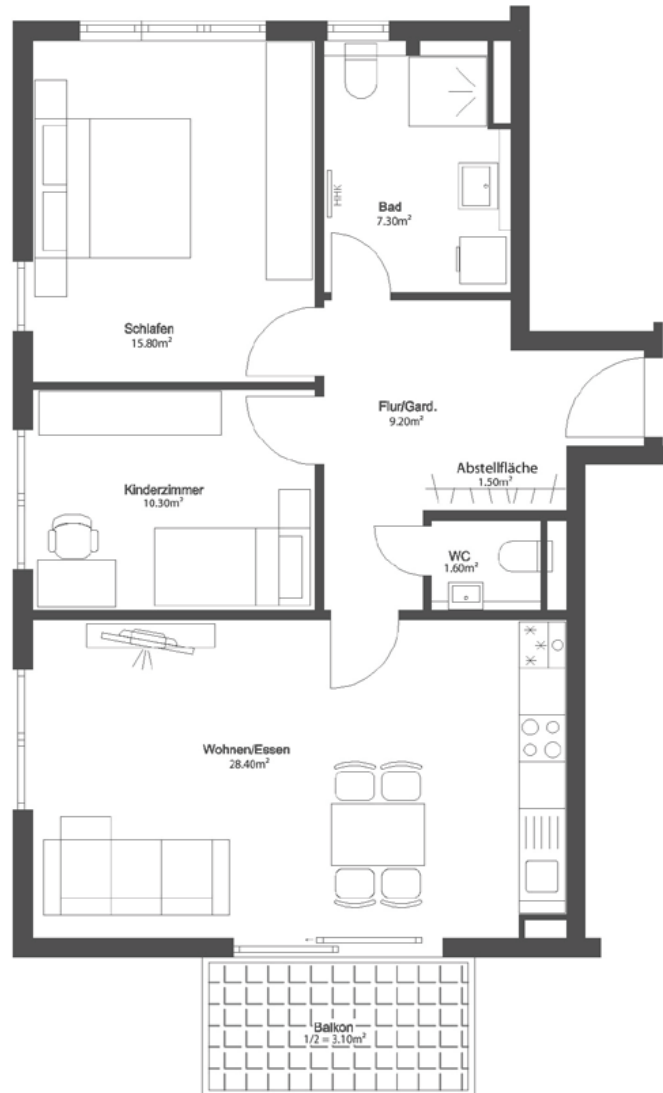
## WOHNUNG 2 (EG)

### 4 ZIMMER; BARRIEREFREI

Wohnen/Essen	ca. 32,1 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,7 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	ca. 12,3 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	ca. 12,7 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,0 m <sup>2</sup>
WC	ca. 4,1 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 10,2 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 3,3 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2)	ca. 3,1 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2)	ca. 6,2 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 108,7 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächenaufstellung basiert auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV), wobei – ggf. abweichend davon – Terrassen und Balkone zu 50% in die Wohnfläche eingerechnet wurden. Flächen >2m voll zwischen 1 - 2m zu 1/2 in Wohnfläche eingerechnet (Betrifft DG, Galerien und unter den Treppen). Bei den angegebenen Wohnflächen handelt es sich um Fertigmaße.

Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Angaben. Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.



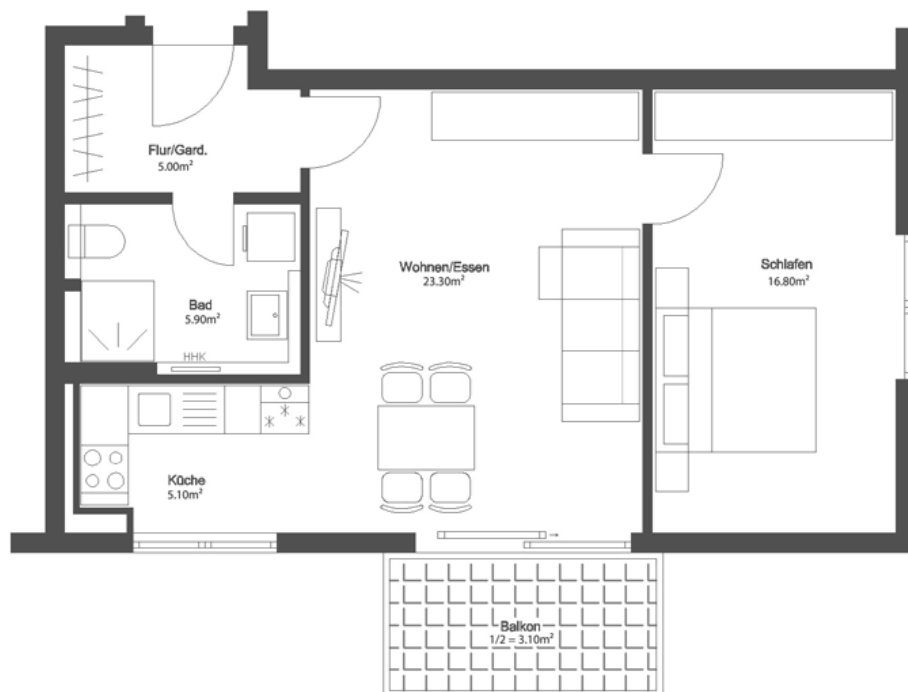
## WOHNUNG 3 (1. OG)

### 3 ZIMMER

Wohnen/Essen	ca. 28,4 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,8 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 10,3 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,3 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,6 m <sup>2</sup>
Abstellfläche	ca. 1,5 m <sup>2</sup>
Flur/Garderobe	ca. 9,2 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2)	ca. 3,1 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 77,2 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächenaufstellung basiert auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV), wobei – ggf. abweichend davon – Terrassen und Balkone zu 50% in die Wohnfläche eingerechnet wurden. Flächen >2m voll zwischen 1 - 2m zu 1/2 in Wohnfläche eingerechnet (Betrifft DG, Galerien und unter den Treppen). Bei den angegebenen Wohnflächen handelt es sich um Fertigmaße.

Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Angaben. Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.



## WOHNUNG 4 (1. OG)

### 2 ZIMMER

Wohnen/Essen	ca. 23,3 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 5,1 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,8 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,9 m <sup>2</sup>
Flur/Gardarobe	ca. 5,0 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2)	ca. 3,1 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 59,2 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächenaufstellung basiert auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV), wobei – ggf. abweichend davon – Terrassen und Balkone zu 50% in die Wohnfläche eingerechnet wurden. Flächen >2m voll zwischen 1 - 2m zu 1/2 in Wohnfläche eingerechnet (Betrifft DG, Galerien und unter den Treppen). Bei den angegebenen Wohnflächen handelt es sich um Fertigmaße.

Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Angaben. Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.

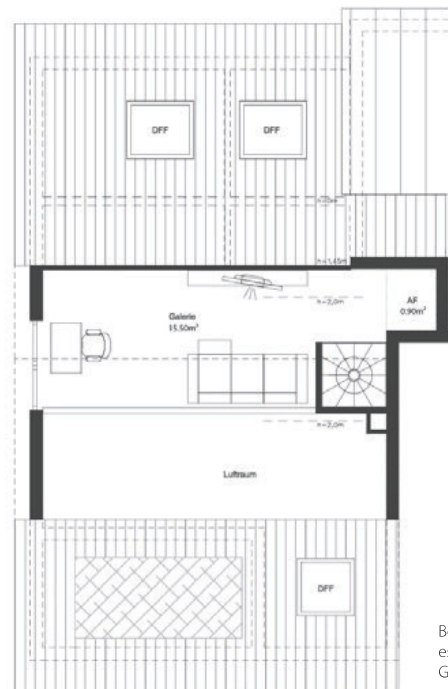
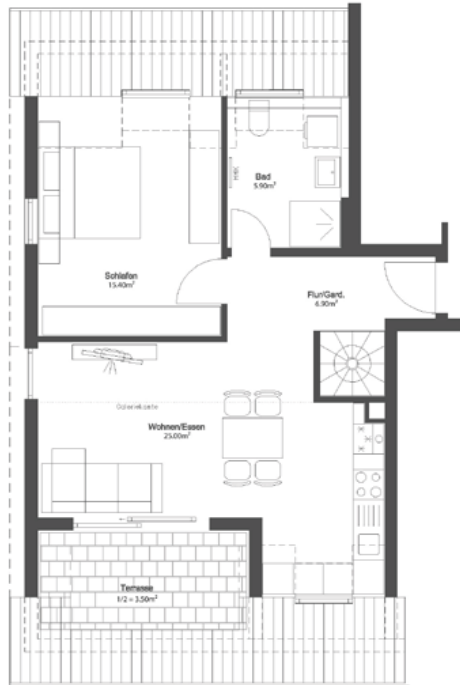


## WOHNUNG 5 (1. OG)

### 2 ZIMMER

Wohnen/Essen	ca. 22,1 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 10,0 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,7 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,8 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2)	ca. 3,1 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 45,7 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächenaufstellung basiert auf der Wohnflächenverordnung (WoFV), wobei – ggf. abweichend davon – Terrassen und Balkone zu 50% in die Wohnfläche eingerechnet wurden. Flächen >2m voll zwischen 1 - 2m zu 1/2 in Wohnfläche eingerechnet (Betrifft DG, Galerien und unter den Treppen). Bei den angegebenen Wohnflächen handelt es sich um Fertigmaße.



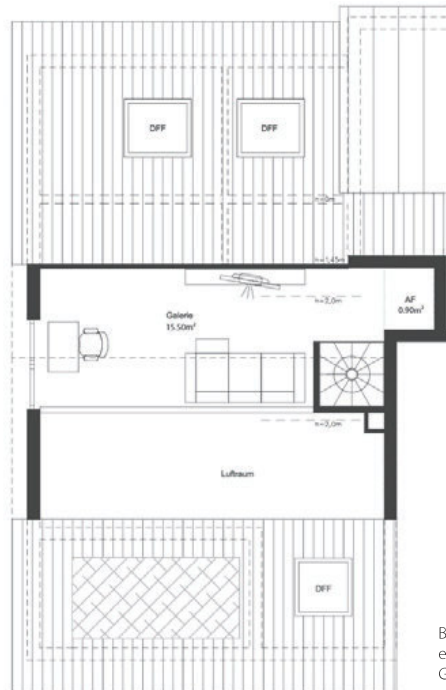
Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Angaben. Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.

## WOHNUNG 6 (DG)

### 2 ZIMMER + GALERIE

Wohnen/Essen	ca. 25,0 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 15,4 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,9 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 6,9 m <sup>2</sup>
Galerie	ca. 15,5 m <sup>2</sup>
Abstellfläche Galerie (AF)	ca. 0,9 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2)	ca. 3,5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 73,1 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächenaufstellung basiert auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV), wobei – ggf. abweichend davon – Terrassen und Balkone zu 50% in die Wohnfläche eingerechnet wurden. Flächen >2m voll zwischen 1 - 2m zu 1/2 in Wohnfläche eingerechnet (Betrifft DG, Galerien und unter den Treppen). Bei den angegebenen Wohnflächen handelt es sich um Fertigmaße.



Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich um ca.-Angaben. Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.

## WOHNUNG 7 (DG)

### 3 ZIMMER + GALERIE

Wohnen/Essen	ca. 30,6 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,0 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 9,4 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,4 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,8 m <sup>2</sup>
Flur/Garderobe	ca. 9,8 m <sup>2</sup>
Galerie	ca. 20,4 m <sup>2</sup>
Abstellfläche Galerie (AF)	ca. 0,6 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/2)	ca. 3,5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 97,5 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnflächenaufstellung basiert auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV), wobei – ggf. abweichend davon – Terrassen und Balkone zu 50% in die Wohnfläche eingerechnet wurden. Flächen >2m voll zwischen 1 - 2m zu 1/2 in Wohnfläche eingerechnet (Betrifft DG, Galerien und unter den Treppen). Bei den angegebenen Wohnflächen handelt es sich um Fertigmaße.



### Stephan Michl

Immobilienmakler  
Immobilienvertrieb  
B. Eng. (FH) Facility Management  
Telefon: (089) 17 87 87 - 55  
stephan.michl@aigner-immobilien.de

Büro Nymphenburg  
Ruffinistraße 26, 80637 München



### Cathleen Scholz

Fachassistent  
Immobilienvertrieb  
Immobilienvermittlerin (IHK)  
Telefon: (089) 17 87 87 - 8061  
cathleen.scholz@aigner-immobilien.de

Büro Nymphenburg  
Ruffinistraße 26, 80637 München

## ALLEINVERTRIEB

### AIGNER IMMOBILIEN

Aigner Immobilien GmbH  
Ruffinistr. 26, 80637 München

Tel.: (089) 17 87 87 - 0  
Fax: (089) 17 87 87 - 88

info@aigner-immobilien.de  
www.aigner-immobilien.de

#### Haftungsausschluss

Der Inhalt dieses Prospektes entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Änderungen in der Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospektes wird keine Haftung übernommen.

Informationsstand: März 2026



EIN PROJEKT DER

**RÜBA**

Wohnprojekte GmbH & Co. KG

Zirler Str. 32  
81377 München

Tel.: (089) 72 44 907 - 0  
www.rueba.com



AIGNER IMMOBILIEN