

# Exposé

## Wohnung in Gauting

### Sonnige und freundliche 3,5 Zimmer-Wohnung in Gauting



Objekt-Nr. **OM-322764**

#### Wohnung

Vermietung: **1.790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Cordt

Germeringer Str. 10  
82131 Gauting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Mietsicherheit	5.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmetermin	01.02.2025
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	90 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Helle und freundliche Wohnung im 1. OG
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit Balkon (als 1,5 Zimmer gezählt), Wohn- und Essbereich sind über einen Durchbruch verbunden
- Ein Schlafzimmer mit Balkon
- Ein Schlafzimmer ohne Balkon
- Ein Wannenbad und eine Gästetoilette
- Renoviert ab 1. Februar 2025 bezugsfertig

## Ausstattung

- Parkettfußboden in den Wohnräumen und im Flur
- Fliesenboden in Küche, Bad und WC
- Fußbodenheizung in ganzer Wohnung
- Einbauküche inkl. Spülmaschine und Waschtrockner
- Ein Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum mit ca. 6m<sup>2</sup>

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- Kaltmiete inkl. Tiefgaragenstellplatz 1.880 Euro
- Warmmiete inkl. Tiefgaragenstellplatz und Nebenkosten 2.170 Euro
- Der Tiefgaragenstellplatz kann gerne untervermietet werden, wenn dieser nicht benötigt wird
- Bitte nur Anfragen von Nichtrauchern und keine Anfragen von Maklern
- Haustiere sind nicht erwünscht
- Wir freuen uns über freundliche Anfragen

## Lage

- Zentral in Gauting gelegen
- Geschäfte und Restaurants sind fußläufig erreichbar
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Neben der S-Bahnlinie gelegen

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Toilette



Küche

# Exposé - Galerie

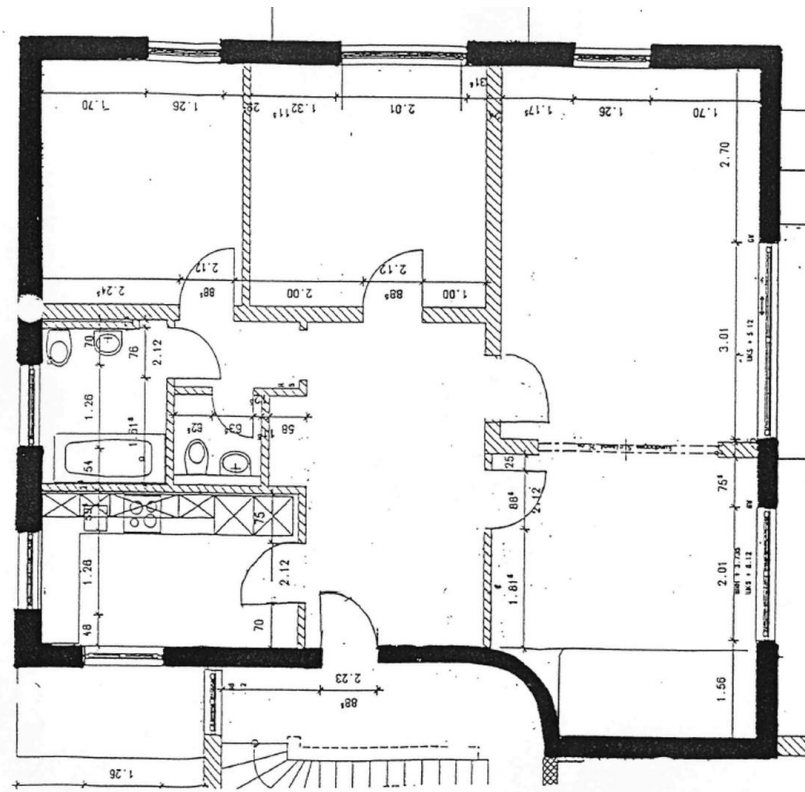


Flur Eingang



Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss