

# Exposé

## Wohnung in Gauting

### ERSTBEZUG \* 4-Zimmer-Wohnung Süd-West mit Balkon u. Garten



Objekt-Nr. OM-323675

#### Wohnung

Vermietung: **2.295 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Wildt

82131 Gauting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	7.125 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	27,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Garagen	2
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle Neubauwohnung mit Süd-West-Balkon umfasst 1 Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, 3 (Schlaf)zimmer, 2 Dusch-Badezimmer, 1 eigenen Garten optional, 1 Kellerraum sowie 1 Garagen- u. 1 Außenstellplatz. Gelegen ist sie im Ober- u. Dachgeschoss eines in 2025 fertiggestellten 2-Parteienhauses.

Die Grundfläche beträgt 145m<sup>2</sup>. Wegen der Dachschrägen beträgt die anrechenbare Wohnfläche 122m<sup>2</sup>.

Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

## Ausstattung

- \* Verfügbar ab Februar/März 2025 nach Vereinbarung
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen
- \* Heller Vinylboden in Eichenoptik in allen Räumen außer Bädern
- \* Moderne helle Wand- u. Bodenfliesen in beiden Bädern
- \* Beide Bäder mit Glasduschkabine, Handtuchheizkörper und Fenster/ Tageslicht
- \* Küche optional enthalten (+100€/Monat)
- \* Großzügiger Süd-West-Balkon mit toller Abendsonne
- \* Hochwertige Raffstores in Wohnräumen, Rollläden in Schlafräumen
- \* Westliche Hälfte des Gartens zur alleinigen Nutzung optional inbegriffen
- \* Glasfaseranschluss im Haus
- \* Gegensprechanlage
- \* Türspion in Wohnungstüre
- \* Kellerraum mit Fenster, Licht und Steckdosen
- \* Eigener Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Dachgeschoss und Keller
- \* 1 abschließbare Einzelgarage inkl. Vorbereitung Wallbox-Anschluss
- \* 1 Außenstellplatz
- \* Eigene Fahrradstellplätze inkl. Stromanschluss für Elektro-Fahrräder

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Die Mindestvertragslaufzeit beträgt 24 Monate.

## Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger Gegend nahe dem Grubmühlerfeld in Gauting, einem sehr beliebten Ortsteil.

Entfernungen:

- \* S-Bahn "Gauting" 1.000 Meter

- \* Ab ab S-Bahn "Gauting"
- 25 Min. bis "Hauptbahnhof"
- 7 Min. bis "Starnberg See"
- Bus 936 nach U3 "Fürstenried West"
- Bus X910 nach U6 "Klinikum Großhadern"
- Bus X910 nach S8 "Weßling"
- Bus 949 nach S8 "Gilching"
- Lokale Busse 963, 965, 966, 968, 969
- \* Bäcker 1.000 Meter
- \* Edeka 1.100 Meter
- \* Fitnessstudio 1.100 Meter
- \* DM 1.100 Meter
- \* Lidl 1.500 Meter

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Offene Küche



Küche visualisiert

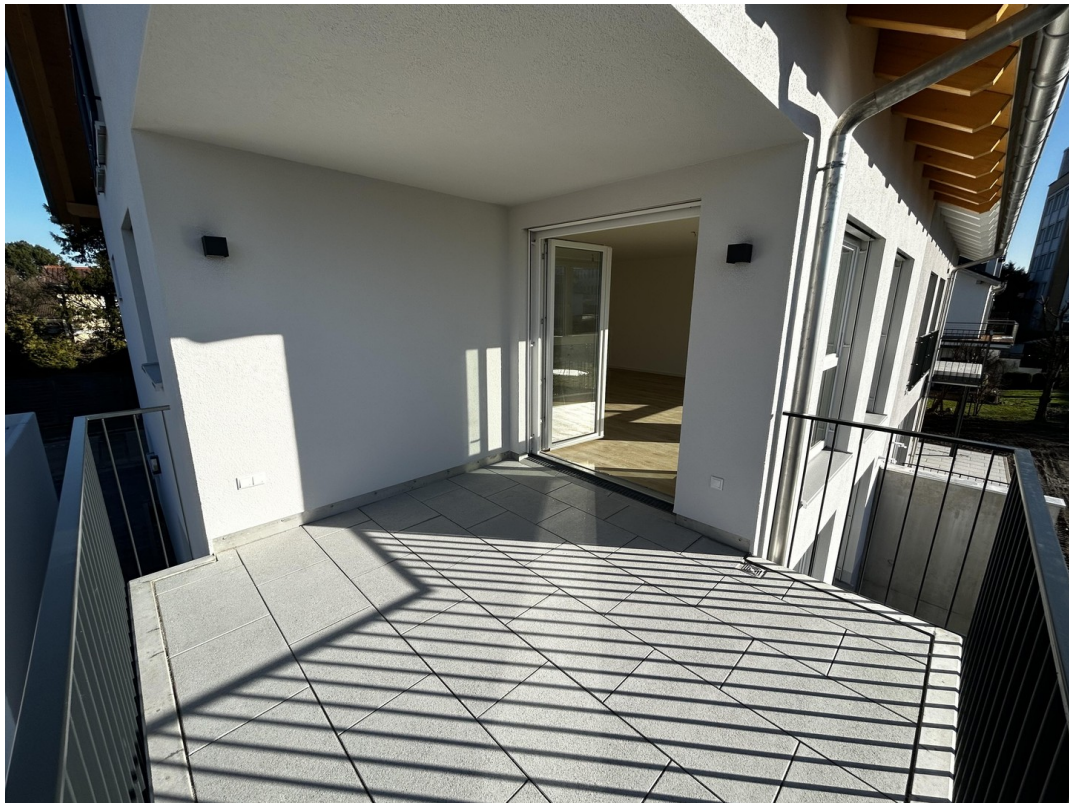
# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Raffstore



Garten optional



# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Badezimmer DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



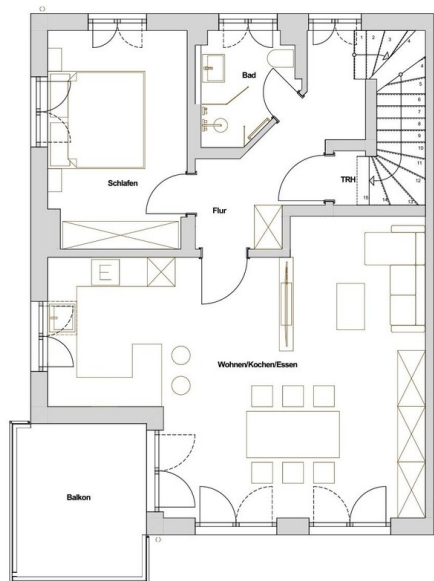
Schlafzimmer-Büro DG

# Exposé - Galerie



Kellerraum

## Obergeschoss

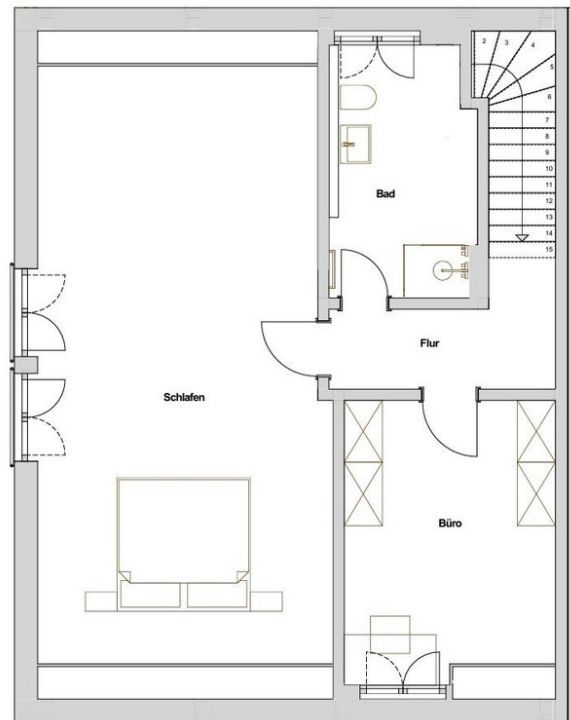


Grundriss OG



# Exposé - Galerie

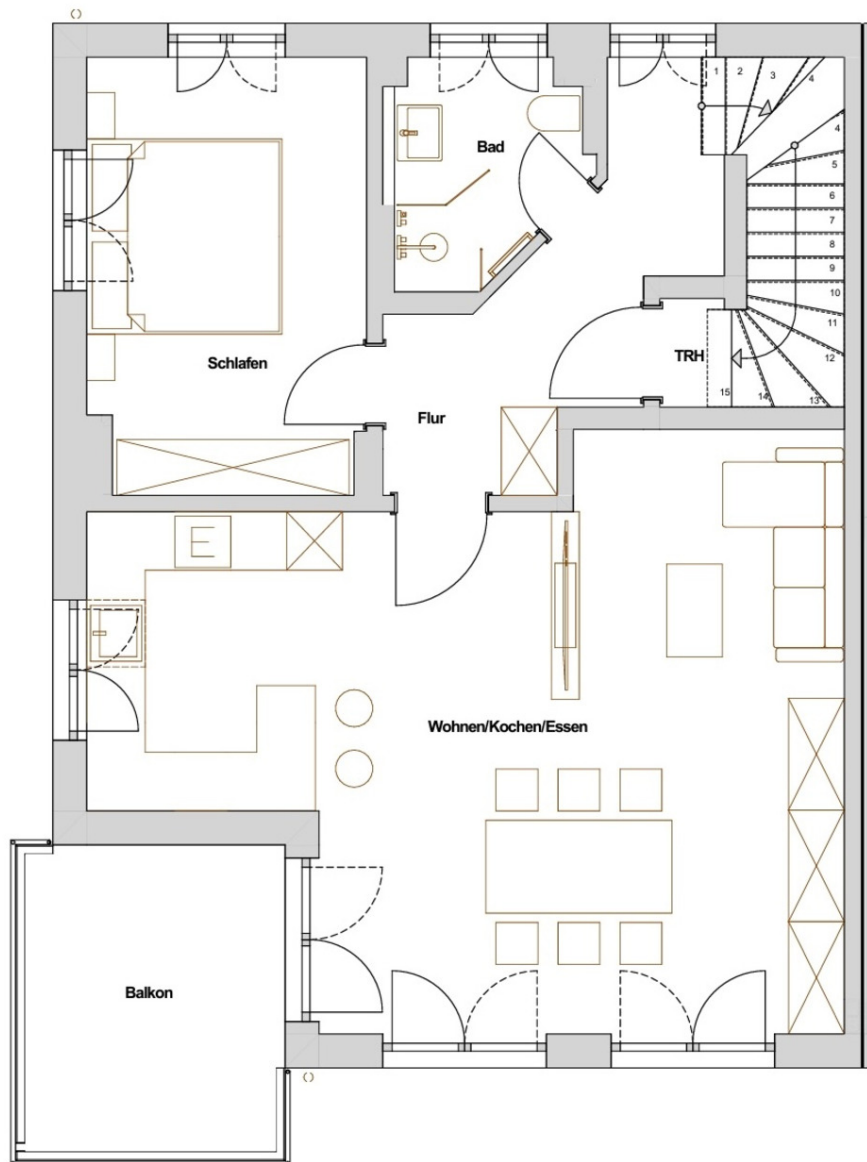
## Dachgeschoss



Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss

