

Exposé

Wohnung in Gauting

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



Objekt-Nr. **OM-323675**

Wohnung

Vermietung: **2.495 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Wildt

82131 Gauting
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	7.755 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	122,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Strom	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Garagen	2
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	90 €		

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.

Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Ausstattung

* Verfügbar ab Februar oder März 2025

* Glasfasersanschluss

* 4-Zimmer-Wohnung

* Fußbodenheizung in allen Räumen

* Heller Vinylboden in Eichenoptik in allen Räumen außer Bäder

* Moderne helle Wand- u. Bodenfliesen in beiden Bädern

* Beide Bäder mit Glasduschkabine, Handtuchheizkörper und Fenster/ Tageslicht

* Großzügiger Süd-West-Balkon mit toller Abendsonne

* Hochwertige Raffstores in Wohnräumen, Rollläden in Schlafräumen

* Westliche Hälfte des Gartens zur alleinigen Nutzung optional verfügbar

* Raffstore bzw. Rollläden in jedem Zimmer

* Gegensprechanlage

* Türspion in Wohnungstüre

* Kellerraum mit Fenster, Licht und Steckdose

* Eigener Waschmaschinen- und Trockneranschluss

* 1 Abschließbare Einzelgarage vorbereitet für Wallbox-Anschluss

* 1 Außenstellplatz

* Eigene Fahrradstellplätze inkl. Stromanschluss für Elektro-Fahrräder

* Ohne Küche vermietet

* Ausgearbeitetes Küchenkonzept inkl. Angebot liegt vor

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 "Vorort" 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

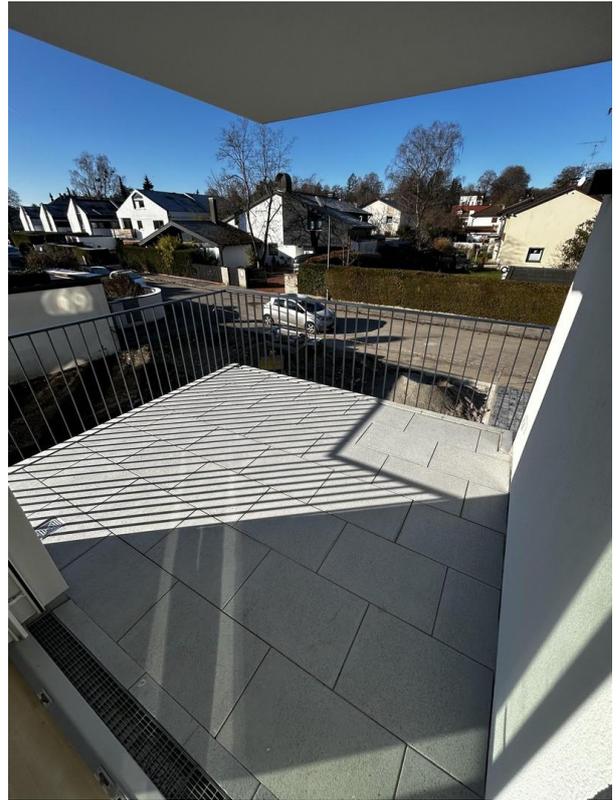


Wohnzimmer

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

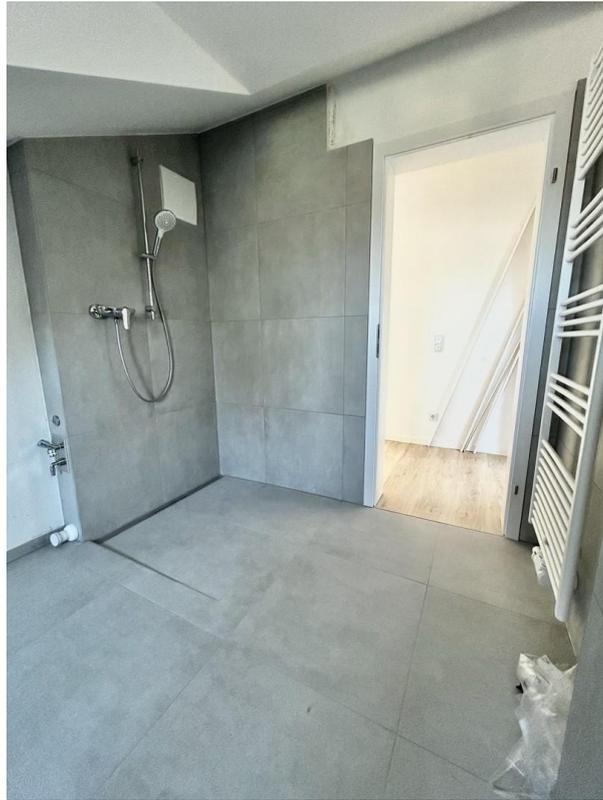


Badezimmer DG



Badezimmer DG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



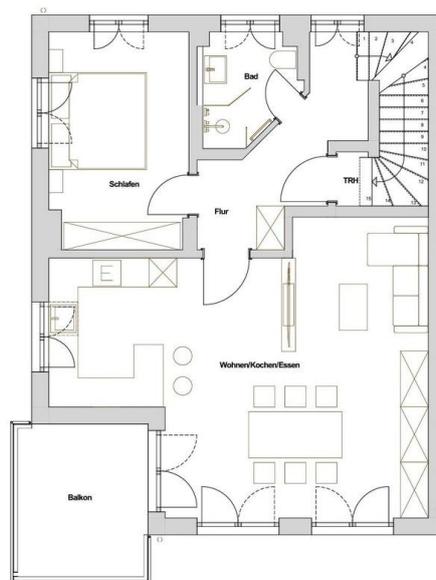
Schlafzimmer-Büro DG

Exposé - Galerie



Kellerraum

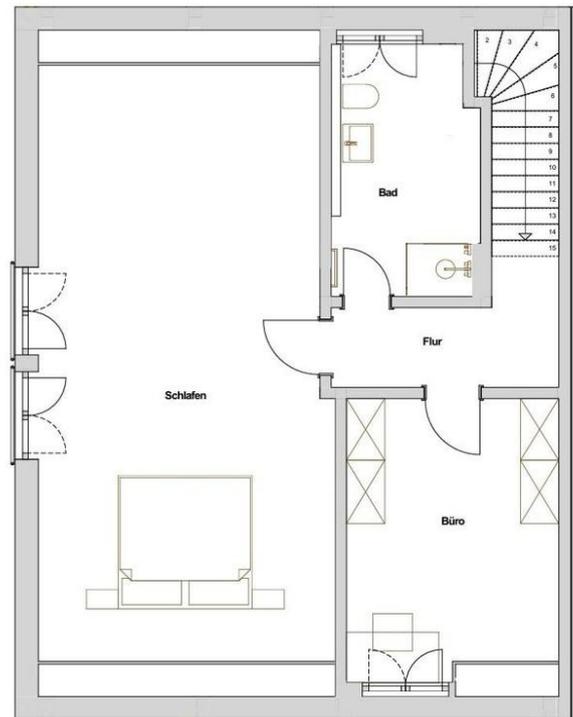
Obergeschoss



Grundriss OG

Exposé - Galerie

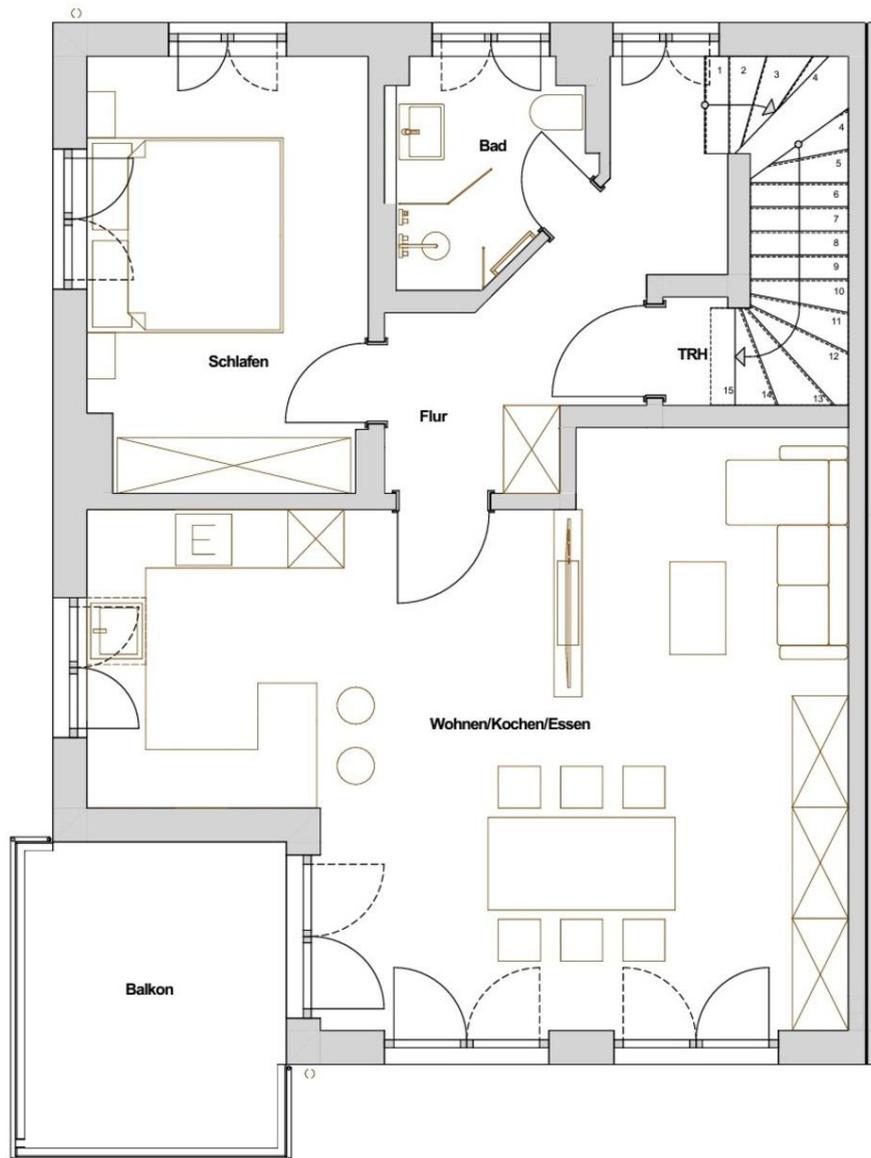
Dachgeschoss



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

