

Exposé

Erdgeschosswohnung in Gauting

***ERSTBEZUG* Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung EG/ UG m. gehobener Ausstattung, Terrasse u 180m² Garten**



Objekt-Nr. OM-326491

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Waller

82131 Gauting
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	6.150 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	15.01.2025
Wohnfläche	106,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	6,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Wohnung, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht und ab dem 15.01.2025 bezogen werden kann. Drei großzügige Zimmer laden zur freien Entfaltung und individuellem Einrichten ein. Besonders attraktiv wird die Immobilie durch eine großzügig überdachte Terrasse und einen zugehörigen Garten mit 180qm zur alleinigen Nutzung.

Neben einem Schlafzimmer im Erdgeschoß mit Bad besticht die Wohnung durch einen Wohn-/Ess-Bereich und einer offenen Küche mit viel Gestaltungsspielraum. Die Wohnung wird ohne Küche vermietet, alle Anschlüsse sind vorbereitet (erster Küchenplan verfügbar).

Die Nutzfläche im Keller ist mit der Innentreppe mit dem Erdgeschoss verbunden. Diese ist offiziell als Lagerraum ausgewiesen hat jedoch durch eine sehr gute Belichtung und gleich hochwertigen Ausstattung zum Erdgeschoss Wohnraumqualität.

Die beiden Etagen sind mit einer internen Treppe verbunden.

Der Neubau erfüllt einen KfW55-Standard.

Ein Energieausweis A+ liegt vor.

Ausstattung

- * Fußbodenheizung in allen Räumen
- * große Fensterfront mit Schiebetüre im Wohn-/Essbereich
- * barrierefreie Duschen mit Glaswänden und Handtuchheizkörper in beiden Bädern
- * zahlreiche vorinstallierte Deckenspots in Küche, Bädern und Fluren sowie alle Lampen im Außenbereich
- * Glasfaseranschluss im Haus
- * Netzwerkanschlüsse in allen Räumen
- * Einzelgarage mit Wallbox-fähigem Stromanschluss vorinstalliert
- * großzügiges Steckdosen- und Lichtkreisangebot für individuelle Gestaltung der Räume
- * Fliesen in den Bädern und Abstellraum
- * Hochwertiger Vinyl in Holzoptik mit Struktur in den Wohnräumen
- * Lagerraum im Keller in gehobener Wohnraumqualität
- * hochwertige Raffstores im Wohnbereich, Rollläden in den übrigen Räumen
- * Fahrradabstellplätze mit optionaler Lademöglichkeit

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnlage im Umfeld zahlreicher Einfamilienhäuser am Ortsrand von Gauting nahe dem Naturschutzgebiet Grubmühlerfeld. Das Ortszentrum von Gauting sowie die S-Bahn-Station Gauting sind ca. 1 km entfernt. Das Mietobjekt hat eine Süd-Ost-Ausrichtung mit Süd-Ost-Terrasse und einem Garten mit Hauptausrichtung nach Süden.

Gauting mit seinen ca. 20.000 Einwohnern bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: neben zahlreichen ÖPNV-Anschlüssen wie S-Bahn (S6 Richtung Tutzing/ Ebersberg, 10 min. nach Starnberg bzw. 30 min. in die Münchner Innenstadt), sowie Busse (Richtung Planegg, Neuried, Gilching) gibt es zwei nahe gelegene U-Bahn-Endstationen Fürstenried-West und Klinikum Großhadern als Alternative für die rasche Stadtanbindung.

Darüber hinaus gibt es eine ausgezeichnete Straßenanbindung nach München (ca. 15 km), Starnberg (ca. 10 km), auf die Autobahn A95 Richtung Garmisch (ca. 90km), auf die Autobahn A96 Richtung Lindau (ca. 170km), sowie auf die Ringtangente A99/ A92 zum Flughafen München (ca. 55km).

Es gibt eine öffentliche Bücherei, ein Freibad, ein Kino, einen Seniorenbus sowie ein modernes Kulturzentrum „bosco“ mit vielfältigem Theater- und Musikprogramm. Durch eine große Vielfalt an Geschäften können alle Einkäufe vor Ort schnell erledigt werden.

Der Landkreis Starnberg ist durch die hohe Wohnqualität und das reichhaltige Freizeitprogramm eine der beliebtesten Regionen Bayerns. Fünf Badeseen, gemütliche Ortschaften und Biergärten, zahlreiche Golfplätze, Segelclubs, Tennis- und Sportvereine sowie die nahe gelegenen Berge bieten ganzjährig ein reichhaltiges Sport- und Ausflugsprogramm.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	19,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küchenbereich und Terrasse

Exposé - Galerie



Flur EG



Schlagzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad EG



Bad UG

Exposé - Galerie



Dusche/ Waschmaschinenplatz UG



Lagerraum Souterrain

Exposé - Galerie



Lagerraum Soutterrain



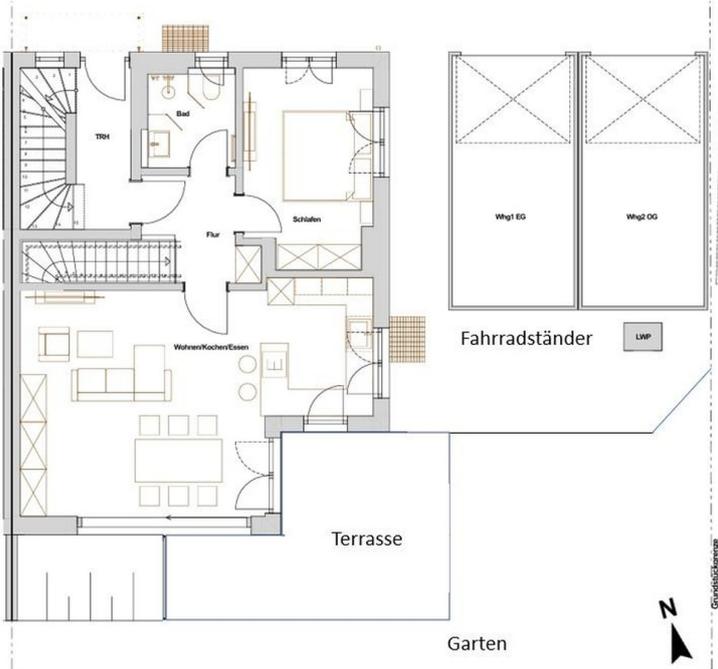
Flur und interne Treppe UG



Abstellraum UG

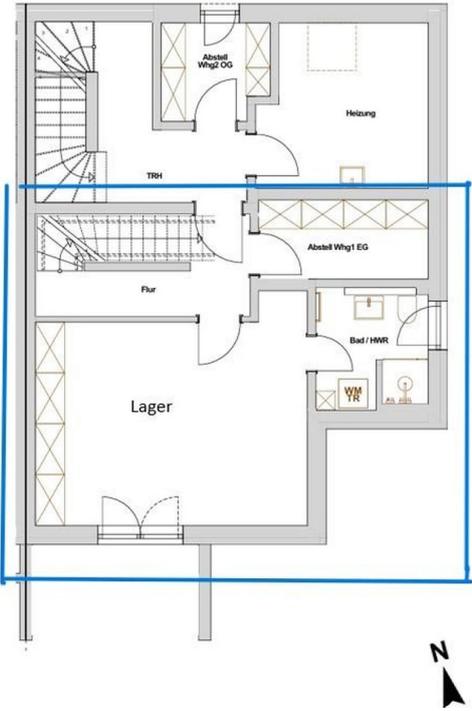
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Plan EG und Außenbereich

Souterrain



Plan Souterrain