

82131 Gauting

Architekten-Villa auf Filetgrundstück in Top-Lage:

Licht. Ruhe. Privatsphäre.



Kaufpreis

2.000.000 €

Wohnfläche

245 m²

Zimmer

8

Ihr Ansprechpartner

**B.I.M. Bertol Immobilien
Management e.K.**

Corinna Kovacs

089 544 799 80

ck@team-bim.de



Flächen & Zimmer

Nutzfläche	325 m ²
Wohnfläche	245 m ²
Zimmer	8
Grundstücksfläche	762 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.000.000 €
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2001
Wertklasse	B
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	74,89

Zustand

Baujahr	2001
---------	------

Ausstattung

Bad	
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Architekten-Villa auf Filetgrundstück in Top-Lage:
Licht. Ruhe. Privatsphäre.

Lage-Beschreibung

Gauting Hauptort. Westlich der Würm. Wohngebiet.

Gauting zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohnorten im südwestlichen Münchner Umland.

Die Kombination aus gewachsener Villenstruktur, hoher Lebensqualität, hervorragender Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu München, Starnberg und dem Fünfseenland macht den Ort besonders attraktiv.

.....
Online-ID:
ZCDUXLKS
.....

Objekt-Nr.:
A 6479
.....



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Das Anwesen befindet sich in ruhiger Wohnlage westlich der Würm. Die Umgebung ist geprägt von hochwertiger Wohnbebauung, eingewachsenen Gärten und einer außergewöhnlich grünen Atmosphäre.

Die Gautinger Ortsmitte mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergärten sowie S-Bahn-Anschluss ist gut erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier eine seltene Verbindung aus Privatsphäre, Natur und urbaner Nähe.

Objektbeschreibung

In einer sehr begehrten Wohnlage Gautings, westlich der Würm, befindet sich dieses außergewöhnliche Architektenhaus auf einem liebevoll gestalteten und eingewachsenen nach Süden ausgerichteten Grundstück.

Die im Jahr 2001 errichtete Villa verbindet zeitlos moderne Architektur mit hoher Wohnqualität. Große Glasflächen, große Fensterelemente – von bodentief bis deckenhoch, klare Linien und ein durchdachter Grundriss schaffen helle Räume und ein besonderes Wohngefühl.

Herzstück des Hauses ist der repräsentative offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 70 m² Wohnfläche, hochwertigen Naturschieferböden und fließenden Übergängen zu Terrasse und Garten.

Im Obergeschoss befinden sich derzeit ein Elternbereich mit Bad 'en suite', zwei Kinderzimmer, ein weiteres Bad sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Ein besonderes Highlight bildet das Dachstudio mit großer Dachterrasse, Bad und Küchenbereich. Ob Homeoffice, Atelier, Gästebereich oder private Elternetage – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der liebevoll angelegte Garten mit Lounge-Pergola, kleinem Teich und zahlreichen geschützten Aufenthaltsbereichen vermittelt eine selten gewordene Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Verfügbar nach Vereinbarung

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt.
BGB §656d. Abwälzung

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Sämtliche Flächenangaben sind ca.-Werte. Wir verwenden KI-gestützte Anwendungen.

sonstige Angaben

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Repräsentative Architekten-Villa mit Pultdach
- Eingewachsenes Grundstück mit ca. 762 m²
- Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Bodentiefe und deckenhohe Fenster
- Hochwertige Naturschieferböden im Erdgeschoss
- Lichtdurchflutetes Treppenhaus mit architektonischer Wirkung
- Dachstudio mit großer Dachterrasse und Fernblick
- Übergroße Doppelgarage mit Durchfahrtsmöglichkeit in den Garten
- Hochwertige Außenanlagen
- Lounge-Pergola mit kleinem Teich
- Sehr praktische Fahrrad- und Müllhauslösung
- Ruhige Wohnlage westlich der Würm

Impressionen



team::B.I.M. BERTOLIMMOBILIEN



