



82131 Gauting

Architektenvilla auf Filetgrundstück.
Licht. Ruhe. Privatsphäre.



2.100.000 €

Kaufpreis

245 m²

Wohnfläche

762 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Corinna Kovacs
Tel.: +49 152 34579497
ck@team-bim.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	245 m ²
Nutzfläche	324 m ²
Grundstücksfläche	762 m ²
Zimmer	8

Allgemeine Infos

Gruppennummer	2
---------------	---

Zustand

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.100.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

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



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Befeuerung

Gas ✓



Beschreibung

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, bodentiefe Fenster, 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 mit Kaufpreiszahlung.

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.

Lage

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.

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.

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



team::: B.I.M. BERTOL  **IMMOBILIEN**



team:::B.I.M. **BERTOL** 
IMMOBILIEN









