



## 82131 Gauting

# Elegante Villa im Landhausstil mit separatem Einlieger- oder Bürobereich



**3.240.000 €**

Kaufpreis

**301 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1022 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Kai Rosemeier

Tel.: +49 89 15 94 55-102

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	301 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	477 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.022 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.240.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.05.2026
gültig bis	08.05.2036
Baujahr (Haus)	2010
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	35.9



## Zustand

Baujahr	2010
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Elektro	✓
---------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Eiche-Landhausparkett (Eiche Rustico, gebürstet und natur geölt) und Cotto-Böden im Erd- und Obergeschoss, teils hohe weiße Profil-Sockelleisten; brasilianisches Jatoba-Stabparkett im Dachgeschoss; Fliesen und Vinyl-Dielen in Holz-Optik im Untergeschoss
- Maßgeschreinertes Holz-Treppenhaus im Landhaus-Stil mit Eiche-Stufen und Stabbrüstung
- Fußbodenheizung im Haus und in der Einliegerwohnung bzw. der autarken Büro-/Gewerbeeinheit (ausgenommen Technik-, Lagerraum mit IT-Infrastruktur sowie Hauswirtschafts- und Heizungsraum im Untergeschoss)
- Holzbefuerter Marmor-Kamin (Hark), verkleidet mit Marmor AmarilloNilo, geriffelt
- Umlaufende Deckenstuck-Leisten in zahlreichen Räumen
- Einbauküche im Landhaus-Stil mit cremefarbenen Fronten und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination und Deckenspots
- Kinderbad (Obergeschoss), gestaltet im Landhaus-Stil, ausgestattet mit Wanne, Waschtisch, bodengleicher Dusche, WC, hybridem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Masterbad (Dachgeschoss), gestaltet mit Jatoba-Parkett, ausgestattet mit Wanne, Holz-Waschtisch mit Marmorplatte und Einsatzbecken, bodengleicher Rainshower-Dusche samt Shampoo-Nische, zwei Abstellnischen neben dem Waschtisch, hybridem Handtuchwärmer, indirekter Beleuchtung sowie Deckenspots; separates WC mit Fenster
- Maßeinbauten: Garderobeneinbauten in der Diele, offene Schrankeinbauten in der Masterankleide
- Deckenspots in zahlreichen Räumen
- Maßgeschreinerte Fichte-Kassettentüren mit weißer Lackierung und Beschlägen im Landhaus-Stil, teils mit Glaseinsätzen
- Kunststofffenster, 3-fach isolierverglast, mit Beschlägen im Landhausstil
- Elektrische Rollläden
- LAN-Verkabelung
- Gegensprechanlage auf mehreren Geschossen
- Sauna (Eos) mit Dusche im Untergeschoss
- Technik- und Lagerraum mit IT-Infrastruktur und umlaufenden, fest verbauten Regalflächen
- Hauswirtschafts- und Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- Einbruchshemmende Haustür mit 3-facher Bolzenverriegelung
- Weitläufiger Süd- und Westgarten mit zwei geschwungenen Natursteinterrassen, blickdichten Hainbuchenhecken, Wasser- und Stromanschluss
- Gerätehaus mit solidem Pflasterfundament und Stromanschluss, ca. 10 m<sup>2</sup>



## Beschreibung

Ein Haus, das Ruhe, Raum und Möglichkeiten vereint – direkt am unverbaubaren Ortsrand von Gauting. Dieses außergewöhnliche Architektenhaus bietet großzügiges Familienwohnen, maximale Privatsphäre und die seltene Möglichkeit, Arbeiten und Leben stilvoll miteinander zu verbinden.

Auf über 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und knapp 480 m<sup>2</sup> Nutzfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit vier Schlafzimmern, lichtdurchfluteten Wohnbereichen sowie einer separaten Büro- bzw. Einliegereinheit mit zusätzlichem Schlafzimmer. Ob Homeoffice, Gästebereich, Rückzugsort für ältere Kinder, Au-pair oder teilweise Vermietung – diese Einheit macht das Haus besonders vielseitig und zukunftsfähig.

Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Garten, an den sich unmittelbar die freie Natur anschließt. Der unverbaubare Blick ins Grüne schafft eine Atmosphäre von Ruhe, Weite und Freiheit – nur wenige Minuten von München entfernt. Ein Zuhause mit Substanz, Stil und echten Optionen.

Das individuell geplante Architektenhaus ist von mediterraner Architektur inspiriert. Weiße Sprossenfenster, grüne Zierklappläden, dekorative Bossensteine und horizontale Stuck-Lisenen prägen die elegante Fassade. Besondere Akzente setzen die beiden Rundbogen-Haustüren.

Eichenparkett und Cotto-Fliesen, Fußbodenheizung, ein Marmorkamin sowie ein Wellnessbereich mit Sauna schaffen ein behagliches Wohnambiente. Beheizt wird das Haus mittels moderner Luft-Wärmepumpe. Ergänzt wird das Angebot durch eine Doppelgarage und zwei Außenstellplätze.

## Lage

Im Grünen und doch stadtnah gelegen, gehört Gauting im malerischen Würmtal zu den nobelsten Wohnorten südwestlich von München. Die zum Landkreis Starnberg zählende Gemeinde wird wegen ihres gehobenen Wohnumfeldes mit einem vielfältigen kulturellen Angebot und intaktem Vereinsleben sehr geschätzt. Der Ortskern bietet einer anspruchsvollen Klientel eine hervorragende Infrastruktur mit besten Einkaufsmöglichkeiten, Post, Banken, Apotheken, Ärzten und Programmkinos. Das Freizeitangebot umfasst u.a. Tennisplätze und -halle, ein Schwimmbad und Reitmöglichkeiten, Golfen, Segeln, Radeln, Wandern. Der nahegelegene Starnberger See und das Fünfseenland locken neben der idyllischen Landschaft mit vielfältigen Freizeitaktivitäten.

Das Einfamilienhaus befindet sich in absolut ruhiger, in 2. Reihe von der Straße zurückversetzter Ortsrandlage, eingebettet in ein ruhiges, familienfreundliches Wohngebiet mit niedriger Bebauung und prachtvollen Gärten. An das Grundstück schließt unmittelbar die Natur an. Den Ortskern mit zahlreichen Geschäften erreicht man ebenso wie den ca. 700 Meter entfernten S-Bahnhof „Gauting“ zu Fuß oder per Rad. Vor Ort stehen Kitas (auch Montessori und ein Waldkindergarten) sowie Schulen aller Sparten zur Auswahl, darunter das renommierte Otto-von-Taube-Gymnasium mit Hochbegabtenförderung und Kooperation mit der TU München. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ein Schulbus.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten



(Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.







