

**82131 Gauting**

Herrliche Penthouse-Wohnung | Sehr ruhige bahnhofsnahe Lage | Hobbyraum + Keller | Tiefgarage

## TOP-Mietangebot

**1.305 €**

Kaltmiete

**68 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**88 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer

**team::B.I.M.**  
BERTOL IMMOBILIEN**Ihr Ansprechpartner****B.I.M. Bertol Immobilien Management e.K.**Peter Buchwald  
Tel.: +49 157 73835118  
pb@team-bim.de**Flächen & Zimmer**

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Wohnfläche         | 68 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche         | 88 m <sup>2</sup> |
| Zimmer             | 2                 |
| Schlafzimmer       | 1                 |
| Badezimmer         | 1                 |
| Wohn-/Schlafzimmer | 2                 |

**Preise & Kosten**

|             |         |
|-------------|---------|
| Kaltmiete   | 1.305 € |
| Warmmiete   | 1.600 € |
| Nebenkosten | 210 €   |

**Energieausweis**

|                  |        |
|------------------|--------|
| Art              | Bedarf |
| Baujahr (Haus)   | 2000   |
| Wertklasse       | C      |
| Endenergiebedarf | 100,00 |

**Allgemeine Infos**

|               |   |
|---------------|---|
| Gruppennummer | 1 |
|---------------|---|

**Zustand**

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 2000 |
|---------|------|



## Ausstattung

**Bad**

Wanne

✓

Fenster

✓

**Heizungsart**

Zentralheizung

✓

**Stellplatzart**

Tief-Garage

✓

**Befeuerung**

Gas

✓

**unterkellert**

unterkellert

ja



## Beschreibung

Diese herrliche Penthouse-Wohnung befindet sich in der hellen zweiten und obersten Etage (ohne Lift) und ist ab sofort verfügbar.

Die Lage ist Spitzenklasse:

- S-Bahn , Einkaufsmöglichkeiten (Edeka,dm,Bäcker), Cafe` ,Banken, Ärztezentrum fußläufig (6 Minuten) erreichbar.
- Pluspunkt Freizeitwert: Der Königswieser Forst liegt fast vor der Haustüre mit zahlreichen und ausgedehnten Wander-,Jogging und Radwegen bis hin nach Starnberg
- Lage in verkehrsberuhigter Zone/ kein Durchgangsverkehr

Diese lichtdurchflutete Wohnung begeistert durch:

- Große Dachterrasse
- Herrlicher Sonnenlauf.
- Ganzjährig Sonne im Wohnzimmer.
- Wunderbarer Fernblick über die Dächer

Perfekt für Einzelperson oder Paar.

Für eine Einzelperson mit Kind oder ein Paar mit Kind ist die Wohnung sicher zu klein.

Tierhaltung ist leider nicht möglich.

Gute Ausstattung:

- Dachterrasse mit schönem Blick
- sehr große Fensterelemente für viel Tageslichteinfall
- offener Küchenbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne, Stellplatz für die Waschmaschine
- Fußbodenheizung im Bad
- neuer Designboden
- Stellplatz für die eigene Waschmaschine/Trockner im Bad
- Gegensprechanlage
  
- Kellerraum mit Licht und Stromanschluss
- zusätzlicher Hobbyraum 15,3 m<sup>2</sup> - mit Heizung und Stromanschluss.
  
- Stellplatz in der Tiefgarage.

Es ist keine Küche vorhanden.

Geboten wird ein unbefristeter indizierter Mietvertrag mit gegenseitigem Ausschluss einer ordentlichen Kündigung für 24 Monate.

Kaltmiete Wohnung incl. Hobbyraum: 1.305 EUR/Monat

Tiefgaragenstellplatz: 85 EUR/Monat

Nebenkosten: 210 EUR/Monat inkl. Heizung Abschlagszahlung

= insgesamt 1.600 EUR/Monat

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber. Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit. Wir verwenden KI-gestützte Anwendungen.



## Lage

Einer der beliebtesten und begehrtesten Wohnorte im Speckgürtel Münchens ist die Gartenstadt Gauting. Die Perle des reizvollen Würmtals bietet seinen Bewohnern eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität und Infrastruktur.

Neben der hochkarätigen Umgebung (Würmtal, 5-Seen-Land, Nähe zu den Bergen) begeistern ein reichhaltiges Freizeit- und Kulturangebot: über 100 Vereine, Freibad, Radeln, Reiten, Veranstaltungen, Restaurants, Kaffees und Geselligkeit.

Zur Stadtgrenze München sind es weniger als 8 km. Nähe zu A96, A95, Fahrzeit zum Flughafen ca. 30 Minuten. S-Bahn-Anschluss.

## Sonstige Angaben

Hinweise:

Aufgrund der hohen Nachfrage können ausschließlich vollständige Bewerbungen berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie mit Ihrer Anfrage folgende Angaben/Unterlagen:

- Anzahl der einziehenden Personen
- Einkommensnachweise
- SCHUFA oder gleichwertiger Bonitätsnachweis

Die Auswahl der Besichtigungsteilnehmer erfolgt ausschließlich anhand objektiver Kriterien.

Unvollständige Anfragen können leider nicht berücksichtigt werden.



# TOP-Mietangebot



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













