## 82131 Gauting

# Baugrundstück mit viel Potential in ruhiger und grüner Lage Gautings

**1.250.000 €**
Kaufpreis

**600 m²**
Grundstücksfläche

RIEDEL
Werte leben.

## Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**
Elmar Ruschak
Tel.: +49 89 15 94 55-02
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Grundstücksfläche | 600 m² |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.250.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 2,38 % inkl. |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort |

## Ausstattung

## Beschreibung

Das exklusiv von uns angebotene Objekt liegt angenehm zurückversetzt am Ende einer ruhigen Anwohner-Stichstraße und ist eingebettet in ein idyllisches, grünes Umfeld. Das Grundstück mit einer Fläche von 600 m² unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Gauting aus dem Jahr 1960. Das bestehende Gebäude aus demselben Jahr schöpft das auf dem Grundstück gegebene Baurecht nicht vollständig aus.

Im Jahr 2024 wurde daher bereits eine Baugenehmigung erteilt, die die Errichtung eines modernen Doppelhauses in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss vorsieht. Die genehmigte Planung umfasst eine wertrelevante Geschossfläche von ca. 403 m². Unter Annahme eines Ausbaufaktors von 0,9 ergibt sich eine Wohnfläche von rund 363 m². Damit verfügt das Grundstück über eine sichere, belastbare baurechtliche Grundlage und eröffnet die Möglichkeit, ein anspruchsvolles Wohnprojekt in einer der attraktivsten und familienfreundlichsten Lagen Gautings zu realisieren.

Das besondere Highlight bleibt jedoch das gut proportionierte Grundstück selbst: Die idyllische Lage und die harmonische Einbettung in das grüne Umfeld schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente. Der vorhandene Baumbestand sowie blühende Sträucher und Beete verleihen dem Areal einen besonderen Charakter, während die Ausrichtung nach Süden ideale Voraussetzungen für eine sonnige Gartengestaltung bietet.

## Lage

Im Grünen und doch stadtnah gelegen, gehört Gauting im malerischen Würmtal zu den bevorzugten 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 Programmkino. Das Freizeitangebot umfasst neben den fast 20 Sportarten des Gautinger Sportvereins eine Tennishalle, ein Schwimmbad und Reitmöglichkeiten. Golfen, Segeln, Radeln, Wandern: Der nahe gelegene Starnberger See und das zauberhafte Fünfseenland locken neben der idyllischen Landschaft mit vielfältigen Freizeitaktivitäten.

Das Grundstück befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Wohnviertel (Tempo-30-Zone) mit niedriger Bebauung und prachtvollen Gärten. Den Ortskern mit zahlreichen Geschäften erreicht man ebenso wie den S-Bahnhof „Gauting“ schnell und bequem 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 ausführlicheres Exposé zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und

dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.