



82131 Gauting

Lichterfüllte Penthouse-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse in Würm-Nähe



920.000 €

Kaufpreis

117 m²

Wohnfläche

163 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kai Rosemeier

Tel.: +49 89 15 94 55-102

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117 m ²
Nutzfläche	163 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	5

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	920.000 €
Hausgeld	578 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.04.2031
Baujahr (Haus)	2012
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	68.8
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	2012
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Laminatboden in der gesamten Wohnung (ausgenommen Flur, Küche, Bad und Gäste-WC, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche mit weißen Fronten und Stangengriffen, ausgestattet mit Cerankochfeld (Siemens), Dunstabzug (Silverline), Backofen, Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Geschirrspüler (alles Siemens), Silgranit-Spüle (Blanco) und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Tageslichtbad, hell gefliest mit dunkelgrauen Bodenfliesen, ausgestattet mit Waschbecken (Vigour), Duschkabine, WC, beleuchtetem Spiegel Wandschrank, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken (Vigour), WC (Laufen) und beleuchtetem Spiegel
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Weiße Kunststoff-Fenster, 2-fach verglast
- Größtenteils manuelle Rollläden; elektrische Rollläden im Gäste-WC
- Teilweise innenliegende Wabenplissees
- Vorhangschienen und Vorhangstangen
- Weiße Innentüren
- Glasfaseranschluss
- Gegensprechanlage
- Lift mit Penthouse-Steuerung
- Dachterrasse, steingedeckt, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdose, Wasseranschluss und elektrischer Markise
- Kellerabteil, ca. 11 m², mit Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragenstellplatz, ca. L 5,15 m x B 2,56 x H 2,10 m



Beschreibung

Diese geschmackvolle Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines von der Straße zurückversetzten Mehrparteienhauses mit lediglich fünf Einheiten und ist Teil einer gepflegten Wohnanlage mit Grünflächen, einem Spielplatz und Sitzgelegenheiten.

Das Raumangebot erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss. Ein Lift steuert die Wohnung direkt an, es besteht schwellenfreier Zugang. Auf ca. 117 m² verteilen sich ein Wohn-/Essbereich mit halb offener Küche, ein Schlafzimmer, zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. Höhepunkt ist die nahezu uneinsehbare, ca. 65 m² große Dachterrasse in perfekter Südwest-Ausrichtung, die sich als vielseitig nutzbares Freiluftpardies präsentiert. Im Untergeschoss bietet ein geräumiges Kellerabteil reichlich Stauraum. Zum Objekt gehört ein Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Hervorzuheben ist die zentrale und dennoch naturnahe Lage – nur wenige Schritte von der Würm mit Spazier- und Radwegen entfernt. Zum Training im Freien lädt der nahe gelegene Bewegungspark mit zahlreichen Fitnessgeräten ein. Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art ist ebenso fußläufig erreichbar wie der S-Bahnhof. Die S-Bahn fährt umstiegsfrei in 30 Minuten in die Münchner Innenstadt. Auch beliebte Ausflugsziele wie der Starnberger See sind mit dem Auto schnell zu erreichen.

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 Programmkinos. Das Freizeitangebot umfasst u. a. Tennisplätze und -halle, ein Sommer-Schwimmbad und Reitmöglichkeiten. Golfen, Segeln, Radeln, Wandern: Der nahe gelegene Starnberger See und das zauberhafte Fünfseenland locken neben der idyllischen Landschaft mit vielfältigen Freizeitaktivitäten.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus einer gepflegten Wohnanlage und ist von der Straße zurückversetzt. 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 ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

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

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





