



## 82131 Gauting

Kuschelige Wohnung mit großem Süd-Sonnen-Balkon  
Nähe Bahnhof



**1.150 €**

Kaltmiete

**63,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**67 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	63,5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	67 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	2

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.150 €
Warmmiete	1.400 €
Nebenkosten	250 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1999
Wertklasse	A+
Endenergiebedarf	22,40

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	1
---------------	---

### Zustand

Baujahr	1999
---------	------



## Ausstattung

**Bad**

Wanne	✓
Fenster	✓

**Befeuerung**

Elektro	✓
---------	---

**unterkellert**

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

**Küche**

Einbauküche	✓
-------------	---

**Heizungsart**

Zentralheizung	✓
----------------	---

**Stellplatzart**

Tief-Garage	✓
-------------	---



## Beschreibung

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in der hellen ersten Etage (ohne Lift) und ist ab sofort verfügbar.

Sie ist perfekt für eine Einzelperson oder Paar.

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

Tierhaltung ist leider nicht möglich.

Rauchen in den Innenräumen ist nicht gestattet.

Sehr gute Ausstattung:

- großer Balkon mit schönem Blick ins Grüne und Richtung Bahnhof
- große Fensterelemente für guten Tageslichteinfall
- gut ausgestattete Einbauküche mit Spülmaschine
- Tageslichtbad mit Badewanne
- neuer Bodenbelag in Wohn- und Schlafzimmer
- Stellplatz für die eigene Waschmaschine/Trockner im gemeinsamen Waschkeller
- Gegensprechsanlage
  
- Kellerraum mit Licht und Stromanschluss
  
- Stellplatz in der Tiefgarage.

Kaltmiete: 1.150 EUR/Monat

Tiefgaragenstellplatz: 80 EUR/Monat

Nebenkosten: 250 EUR/Monat inkl. Heizung Abschlagszahlung

= insgesamt 1.480 EUR/Monat

Kaution: 3 Nettokaltmieten

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

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, Golfplatz, 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



Für geprüfte, solvente Kunden suchen wir laufend Wohnungen, Häuser und Grundstücke. Bitte nehmen Sie unverbindlich Kontakt auf: 089 54479980

















