



82131 Gauting

Herz, was willst mehr? Ruhige Wohnlage | Exklusiv.
Großzügig. Schön und top modern | Neuwertig.



1.495.000 €

Kaufpreis

172 m²

Wohnfläche

210 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**B.I.M. Bertol Immobilien
Management e.K.**

Elfriede Aigner
Tel.: +49 157 33733269
aigner@team-bim.de

team::B.I.M. BERTOL IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	172 m ²
Gesamtfläche	172 m ²
Grundstücksfläche	210 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	5

Allgemeine Infos

Gruppennummer	2
---------------	---

Zustand

Baujahr	2021
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.495.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision:

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2021
Endenergiebedarf	16,00
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A+



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

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



Beschreibung

Sehr gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Panorama-Exposé zu.

Exklusives Einfamilienhaus, Baujahr 2021, auf kompaktem Grundstück.

Perfekt für eine anspruchsvolle Familie mit überdurchschnittlichem Platzbedarf.

Besser geht es nicht: Energieeffizienzklasse A+, Wärmepumpe L/W, uvm.

Top-Lage:

- * Idyllisch ruhig.
- * Herrliche Süd-Westausrichtung
- * Nahe der Würm
- * Fußläufig: Zentrum, KiGa/KiTa, Sommerbad, Schulen, Sport, Bahnhof

Top-Ausstattung:

- * Ca. 173 m² Wohnfläche + ca. 31 m² Nutzfläche
- * Übertreffende ca. 66 m² für Wohnen/Essen/Kochen
- * Obergeschoss: 3 Schlafzimmer, 2 Tageslichtbäder
- * Zusätzliches Dachstudio
- * Hobbyraum ca. 25 m² mit Tageslicht.

Einzelgarage,

Verfügbar: 1.9.2026.

Käuferprovision: 3 % inkl. MwSt.
Abwälzung, BGB 656 d.

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.
Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.
Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.
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.

Familien mit Kindern profitieren von kurzen Wegen, da sich neben hochmodernen Grundschulen, eine sehr engagierte Mittelschule, eine vor kurzem neu erbaute Realschule sowie ein sehr attraktives Gymnasium, das als eines von überhaupt nur drei Gymnasien Bayerns einen Hochbegabtenzweig unterhält, somit alle Schultypen am Ort befinden. Zudem gibt es über 10 Angebote für die Betreuung von nichtschulpflichtigen Kindern. Eine englischsprachige Kinderbetreuung rundet zusammen mit der nahen MIS Munich International School das ausgezeichnete Bildungs- und Betreuungsangebot ab.

Dazu kommt neben der hochkarätigen Umgebung (Würmtal, 5-Seen-Land, Nähe zu den Bergen) 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

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Unsere hochwertigen Panorama-Exposees rücken Ihre Immobilie ins rechte Licht.

Wir begeistern Kaufinteressenten mit unseren individuellen Panorama-Exposees.

Damit Sie Ihre Immobilie besser verkaufen.

Damit Sie Ihre Immobilie schneller verkaufen.

Jetzt unverbindlich beraten lassen!

Rufen Sie uns an: 089 544 799 80



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



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









**Fordern Sie unverbindlich
unser ausführliches Exposé
mit vielen Bildern und den Grundrissen an!**

