



## 82131 Gauting

Exklusive Architektur, die Raum entstehen lässt. |  
Wunderbarer Blick. Herrliche Randlage.



**3.400.000 €**

Kaufpreis

**422 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1720 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Elfriede Aigner  
Tel.: +49 157 33733269  
[aigner@team-bim.de](mailto:aigner@team-bim.de)

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

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	422 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.720 m <sup>2</sup>
Zimmer	7

#### Energieausweis

Art	Verbrauch
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2018
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A
Energieverbrauchskennwert	44,00

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.400.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision

#### Allgemeine Infos

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

#### Zustand

Baujahr	2018
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Gas ✓



## Beschreibung

---

Demnächst Verkaufsstart.

Dieses Haus folgt keinem Trend. Es folgt einer Haltung.

Klare Linien, reduzierte Formensprache und eine kompromisslose Materialwahl schaffen eine Atmosphäre, die gleichzeitig ruhig und beeindruckend wirkt. Großzügige Glasflächen holen das Licht tief ins Haus, während die Architektur bewusst mit Ebenen, Blickachsen und Rückzugsräumen spielt.

Der Wohnbereich öffnet sich fließend zum Garten – Innen und Außen gehen nahezu nahtlos ineinander über. Die leicht angehobene Wohnplattform schafft dabei eine subtile Zonierung und verleiht dem Raum eine besondere Präsenz. Der zentral platzierte Kamin wird zum ruhigen Ankerpunkt des Hauses.

Die Küche ist kein Nebenraum, sondern integraler Bestandteil des Lebensraums. Reduziert im Design, hochwertig in der Ausführung – ein Ort für Kommunikation, Genuss und Alltag auf höchstem Niveau.

Im Obergeschoss setzt sich die architektonische Klarheit fort. Das Badezimmer ist kein klassischer Funktionsraum, sondern eine private Spa-Zone: großzügig, lichtdurchflutet, mit freistehender Wanne und offenem Duschbereich.

Das Grundstück selbst ist ebenso durchdacht gestaltet wie das Haus. Natursteinmauern, klare Terrassierungen und gewachsene Bepflanzung schaffen eine Gartenlandschaft mit Struktur und Ruhe. Der Blick ins Grüne wirkt wie eine Verlängerung des Wohnraums.

Ein Haus für Menschen, die Gestaltung verstehen – und Qualität nicht erklären müssen.

Verfügbar: nach Vereinbarung.

Der Energieausweis liegt bei der Besichtigung aus.

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

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

---

Gauting Hauptort. Östlich der Bahnlinie. Wohngebiet.

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 nicht schulpflichtigen 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 sowie ein neues Kino mit 5 Sälen.

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



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











