

# Exposé

## Wohnung in Gauting

### Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Gauting



Objekt-Nr. OM-433777

#### Wohnung

Verkauf: **610.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Ehrenhuber

August-Hörmann-Platz 3  
82131 Gauting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	634 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung (kann auch als 4 Zimmer Wohnung genutzt w) befindet sich in zentraler Lage von Gauting und liegt ca. 800 m vom S-Bahnhof Gauting entfernt. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1994 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup>.

Durch die sehr gute Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar.

Ausstattung und Raumangebot

Die Wohnung bietet eine funktionale und gut nutzbare Raumaufteilung.

Das Badezimmer wurde kürzlich modernisiert und ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzend steht ein separates WC, ebenfalls modernisiert, zur Verfügung.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten, neuwertig und hochwertig ausgestattet.

In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima.

Balkone und Außenbereiche

Zur Wohnung gehören zwei Balkone, die zusätzlichen Freiraum bieten. Einer der Balkone ist besonders großzügig gestaltet und kann wie eine Dachterrasse genutzt werden.

Die Wohnanlage verfügt über gepflegte, begrünte Außenflächen sowie Spielmöglichkeiten für Kinder.

Weitere Merkmale

Aufzug im Haus

Eigenes Kellerabteil

Gepflegte Wohnanlage

Ruhige, dennoch zentrale Lage

Parken

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung und ist für 20.000 EUR zusätzlich zu erwerben.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 104 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Etage: 1. Obergeschoss
- Baujahr: 1994
- Balkone: 2, einer mit Charakter einer Dachterrasse
- Bad mit Dusche + separates WC
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Gauting liegt im Landkreis Starnberg, südwestlich von München, an der Würm und grenzt im Osten an den Forstenrieder Park. Die Gemeinde hat rund 20.000 Einwohner und ist überwiegend von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften geprägt.

Über die nahegelegene A96 (Anschlussstelle Gilching) besteht eine gute Anbindung mit dem Auto. Der S-Bahnhof Gauting (S6) ermöglicht eine Verbindung in Richtung München, die Fahrzeit in die Innenstadt beträgt etwa 25 Minuten. Zusätzlich bestehen Busverbindungen in die Nachbarorte sowie nach Fürstenried West (U-Bahn).

Im Ort sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie die Asklepios Fachkliniken München-Gauting vorhanden. Freizeitangebote, Rad- und Wanderwege sowie Grünflächen befinden sich in der Umgebung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

