

Exposé

Maisonette in Gilching

**Große STUDIO-Wohnung m. Büro, unverbaubarer
Panoramablick bis zu den Alpen (GF ca. 180m²)**



Objekt-Nr. OM-440817

Maisonette

Vermietung: **2.680 € + NK**

Ansprechpartner:
. Günter

82205 Gilching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Summe Nebenkosten	445 €
Etagen	4	Mietsicherheit	8.040 €
Zimmer	7,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	175,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	9,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Nebenkosten	295 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

1/2 Bürogebäude mit Blick über Gilching, gegenüber Wohnbebauung mit schönen Gärten. (viel Grün, viel Abstand zu den Nachbargebäuden über den Dächern)

Dieses bezaubernde Wohn-/Büroobjekt mit viel Platz und einen wunderschönen unverbaubaren Rundumblick (eine Gebäudehälfte) mit uneinsichtigen großer Balkonterrasse bietet viele Annehmlichkeiten.

Unverbaubarer wunderschöner Panoramablick über Gilching bis zu den Alpen.

Kein direkter Nachbar (1/2 Gebäude, wie ein Doppelhaus)

Ideal für Freiberufler, Steuerberater, Rechtsanwälte usw.

Viel mehr Platz als ein Reihenhaus! (3ter Stock, GF ca. 115 m² und 4ter Stock GF ca. 70m²).
2 getrennte Eingänge vom Treppenhaus

1 Stockwerk WOHNEN, 1 Stockwerk (Büro, Kanzlei)

- ökologische Ziegelbauweise mit Isolierputz und Innen 10cm Multipor.

(optimales, gesundes Raumklima und auch im Sommer kühle Räume)

- genügend Parkplätze direkt vor dem Gebäude

- Optimale steuerliche Nutzung als großzügiges STUDIO-Wohnbüro.

mit Büro-/Ausstell./Schulungs-/Kanzleiräume

- Panorama Studiofenster (Blick über Gilching bis zum Steinberg und Gebirge)

- großer S/W Balkon ca. 8 x 1,7m)

- sehr, helle hohe Räume (Raumhöhe 2,6m bis 5m)

- Stromzwischenzähler je Stockwerk

Ausstattung

Zur Zeit kplt. Sanierung auf Luxusstand

3ter Stock

- offenes Studiowohnzimmer mit separaten

Essbereich (Raumhöhe 2,6 bis 5 m)

- ALLE Räume auch Bad und Toilette mit Fenster

- weiße Designtüren und Design Glastüre

- Flur LED-Lampe mit Bewegungsmelder,

Wandlampen, Spiegelleuchte und dimmbare

Bildleuchte

- Terracottafliesen im Flur u. Wohn-/Essbereich
 - helle, moderne Böden in Holzoptik
 - Neue Schalter und genügend Steckdosen
 - Bad mit Whirlpool-Badewanne und extra Dusche, Bidet, Toilette, und Doppelwaschtisch
 - weitere Toilette
 - neue leicht bedienbare Schiebtürelemente mit elektr. Rollo zum Balkon (Rollo an allen Fenstern im 3ten Stock)
 - Alle Räume mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung
 - Innenwendeltreppe vom Wohnzimmer zum großen Studiobereich
 - großer Aufzug
- 4 ter Stock

STUDIO-BEREICH: Panoramafenster mit Blick über den ganzen Ort.

- großzügiger Studio Bereich
- Zimmer mit großen Fenster zum Wohnbereich
- weitere Dusche mit Toilette und Waschmaschinen-Anschluß
- große Büroküche
- großer Abstellraum
- EXTRA Zugang über das Treppenhaus
- Helles großzügiges Treppenhaus

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

langfristig zu vermieten, KEIN Eigenbedarf:

Spezielle Mieterwünsche können im Rahmen der ökologischen Isolierung eventuell noch berücksichtigt werden.

Alle m2 Angaben bezogen auf die Grundfläche

Bürobereich: Preis zuzüglich 19% MWST, Wohnbereich ohne MWST

NUTZUNG der GESAMTFLÄCHE auch NUR als Wohnung oder Büro möglich

weitere neuwertige, ökologisch isolierte TOP Büroflächen 105m2 bis 235m2 im Gebäude .Raumhöhe über 2,8m. (auch einzeln vermietbar)

=====

Einfach anrufen und die TOP Räume besichtigen. Tel.:0160-4405481

Lage

TOP Lage Gilching:

- Am Anfang des alten Gewerbegebietes zur Wohnbebauung nach Süden ausgerichtet.
- Eckgrundstück (viel Abstand zu anderen Häusern)
- schöner Blick in die grünen Gärten der Wohnhäuser
- Nur ein paar Hundert Meter zum einkaufen und Gastro Betrieben.
- Tennishalle um die Ecke, Gymnasium ca. 250m, ca. 500m zum Badensee
- Da macht Arbeiten Spass; schönere Räume werden Sie kaum finden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



heller gepflegter Flur

Exposé - Galerie



Büro mit moderne Schiebetüre



Besichtigen lohnt sich