

# Exposé

## Maisonette in Gilching

**sehr schöne, große STUDIO-Wohnung m. Büro,  
Panoramablick bis zu den Alpen (GF ca. 180m<sup>2</sup>)**



Objekt-Nr. OM-461521

### Maisonette

Vermietung: **2.680 € + NK**

82205 Gilching  
Bayern  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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

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 (sehr schöne, angenehme 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 Whirlepool-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 zum 4ten Stock
- 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:

- Ortsmitte, am Anfang des alten Gewerbegebietes
- Eckgrundstück (viel Abstand zu anderen Häusern)
- wunderschöner, freier unverbaubarer Blick bis zu den ALpen
- über den Dächern zur Wohnbebauung (mit grünen Gärten)
- nach Süden ausgerichtet.
- Nur ein paar Hundert Meter zum einkaufen und Gastro Betrieben.
- Tennishalle um die Ecke, Gymnasium ca. 250m, ca. 500m zum Badensee
- Da macht wohnen und 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 <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



großer Terrassenbalkon

# Exposé - Galerie



freundlicher Flur



schönes Bad BW+Dusche+Bidet+WC

# Exposé - Galerie



Studio Wohnzimmer



extra Toilette m.Fenster)

# Exposé - Galerie



extra Regendusche



4ter Stock gr. Panoramafenster

# Exposé - Galerie



unverbaubarer Blick üb.Gilchin

# Exposé - Galerie



großzügiger Studiobereich



Raum mit Blick WZ+Üb.Dächer



DG 2te Dusche+WC+Waschmasch.

# Exposé - Galerie

