

# Exposé

## Wohnung in Gauting

**\*BEZUGSFERTIG\* STILVOLLE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT  
HERRLICHEM SÜD-BALKON UND BARRIEREFREIEM  
WOHNKONZEPT**



Objekt-Nr. OM-462034

### Wohnung

Verkauf: **904.900 €**

Fußbergstraße  
82131 Gauting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	100,18 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	104,56 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	55.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Grundrissaufteilung für gemeinsames Leben und private Rückzugsorte.

Im Zentrum der Wohnung steht mit fast 35 m<sup>2</sup> der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich, der als offener Raum vielseitige Möglichkeiten bietet und zum gemeinsamen Verweilen einlädt. Das Herzstück der Wohnung öffnet sich zum direkt angeschlossenen, sonnigen Balkon mit Süd-Ausrichtung ins Freie.

Das Hauptschlafzimmer ist ruhig angeordnet und bietet so einen angenehmen, privaten Rückzugsort. Zwei weitere, ideal geschnittene Zimmer bieten viel Freiraum zur individuellen Gestaltung – als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Neben dem Masterbad in zeitlos elegantem Markendesign mit bodengleicher Dusche und Badewanne steht ein weiteres, separates Duschbad mit WC zur Verfügung.

Die Wohnung zeichnet sich durch einen hohen Ausstattungsstandard mit Videogegensprechanlage, elektrischen Rollläden, Naturholzparkett, Fußbodenheizung, großformatige Feinsteinzeugfliesen und modernen Walk-In-Duschen in den Bädern sowie vielen weiteren Wohnkomfort-Extras aus.

Die barrierefreie Gestaltung der Wohnung bietet viel Freiraum zur individuellen Nutzung in allen Lebensphasen.

Erstbezug. Schlüsselfertiger Qualitätsneubau. Inklusive Küchengutschein im Wert von 15.000 €

## Ausstattung

Zu jeder Wohnung AM SCHLOSSPARK gehört wahlweise ein Privatgarten mit Terrasse, ein schöner großer Balkon oder eine herrliche Dachterrasse. Die intelligente Planung und die guten Schnitte der Grundrisse verleihen den Eigentumswohnungen AM SCHLOSSPARK ein besonderes Gefühl von Freiraum und Großzügigkeit. Bodentiefe Fensterelemente mit elektrischen Rollläden verleihen den Räumen viel Licht. Naturholz-Parkett in allen Wohnräumen, kombiniert mit einer angenehmen Fußbodenheizung sorgen für ein besonderes heimeliges Wohn- und Lebensgefühl. Zeitlos elegante Bäder mit vielen Annehmlichkeiten wie Handtuchwärmer und einer hochwertigen Markenausstattung garantieren einen entspannten Start in den Tag und erholsame Abende in der eigenen Wellnessoase.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Adresse:

Am Schlosspark

Musterwohnung

Grubmühlerfeldstr. 48a (Ecke Fußbergstraße)

82131 Gauting

Unsere Experten informieren Sie gerne individuell zu allen aktuell verfügbaren Wohnungen AM SCHLOSSPARK. Die Wohnungen sind kurzfristig bezugsfertig und können nach individueller Terminvereinbarung besichtigt werden.

Kontakt:

089 66 59 60 | 0152 33 84 29 29

## Lage

Die lebens- und liebenswerte Gemeinde Gauting bei München ist die perfekte Wahl als Lebensmittelpunkt für all diejenigen, die Arbeit und Alltag mit einem extra hohen Freizeit- und Erholungswert in der Natur kombinieren wollen.

Joggen, Radeln, ein gemütlicher Spaziergang mit den Liebsten oder sogar eine kleine Wanderung? Ob Picknick mit Freunden oder Sonnenbaden auf der Liegewiese – Die naturbelassenen Würm-Auen und der Schlosspark bieten allen Gautingern ein traumhaftes Idyll mit unendlichen Möglichkeiten der freien Entfaltung.

Mit ca. 20.000 Einwohnern hat Gauting zudem die perfekte Gemeindegröße, um alle Dinge des täglichen Lebens abzudecken. Flächendeckende Versorgung mit Ärzten, Apotheken, einer renommierten Lungenklinik vor Ort, knapp 20 Kitas und Kindergärten und fast genauso viele private und staatliche Schulen.

Zauberhaft gelegene Cafés, ausgezeichnete Restaurants und natürlich die Nähe zu Starnberg und die schnelle S-Bahn Verbindung nach München machen Gauting so überaus beliebt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



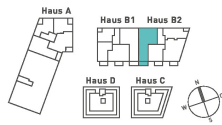
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**HAUS B2 | 4 ZIMMER**  
**WFG 28 | 2. OG**  
 WOHNFLÄCHE 100,18 m<sup>2</sup>  
 NUTZBARE FLÄCHE 104,56 m<sup>2</sup>  
 BARRIEREFREI

Wohnfläche	
Wohnen/Essen/Kochen	34,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,76 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,42 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,43 m <sup>2</sup>
Bad	3,33 m <sup>2</sup>
Du/WC	5,31 m <sup>2</sup>
Diele	11,21 m <sup>2</sup>
Balkon	4,38 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>100,18 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzbare Fläche</b>	<b>104,56 m<sup>2</sup></b>

AD = Abgehängte Decke/Verkleinerung  
 Bg/Du = Bodenbeläge/Dünne  
 EV = Elektroverkleidung  
 HW = Handwerksarbeiten  
 LW = Lüftungsbau  
 WM = Wasserversorgungsanschluss  
 ZP = Dachterasse

Schritte, Türschwellen, Geländer, Möblierung und Verkleinerung und An der Bodenbeläge sind beige gezeichnet. Die dargestellte Möblierung gehört nicht zum Leistungsumfang.

Maßstab ca. 1:50

