

# Exposé

## Maisonette in Gilching

**TOP STUDIO-Wohnung IDEAL Büro+Wohnen(3+4.Stock,  
7 Räume,gr.Balkon,) Panoramaalpenblick (GF ca. 185m2)**



Objekt-Nr. OM-468918

**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	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	295 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

1/2 Bürogebäude mit grandiosen 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, besser als ein Doppelhaus)

Ideal für Freiberufler, Steuerberater, Rechtsanwälte usw.

-----  
Viel mehr Platz als ein Reihenhaus! (3ter Stock, GF ca. 115 m<sup>2</sup> und 4ter Stock GF ca. 70m<sup>2</sup>).  
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

IDEAL BÜRO und WOHNEN aber auch NUR Büro oder NUR Wohnen möglich!

\*\*\*\*\*

Zur Zeit kplt. Sanierung auf Luxusstand

-----  
3ter Stock

\*\*\*\*\*

- offenes Stadiowohnzimmer 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, Barrierefrei

## **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



Balkon Breite ca. 1,7m)

# Exposé - Galerie



freundlicher Flur



Studio Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



schönes Bad BW+Dusche+Bidet+WC



+ Regendusche

# Exposé - Galerie



extra Toilette m.Fenster)



4ter Stock gr. Panoramafenster

# Exposé - Galerie



Büro



unverbaubarer Blick üb.Gilchin

# Exposé - Galerie



großzügiger Studiobereich



Raum mit Blick WZ+Üb.Dächer



DG 2te Dusche+WC+Waschmasch.

# Exposé - Galerie



Blick Studio in Wohnzimmer