82131 Gauting

Anspruchsvolle moderne Architektur mit sehr hoher Wohnqualität in zentrumsnaher Wohnlage



Kaufpreis
1.850.000 €

Wohnfläche
244 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner

B.I.M. Bertol Immobilien Management e.K.

Corinna Kovacs
089 544 799 80
ck@team-bim.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	325 m²
Wohnfläche	244 m²
Zimmer	8
Grundstücksfläche	763 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.850.000 €
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2001
Wertklasse	B
mit Warmwasser	Ja
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	74,89

Zustand

Baujahr	2001

Austattung

Bad	
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja

Objekt-Titel

Anspruchsvolle moderne Architektur mit sehr hoher Wohnqualität in zentrumsnaher Wohnlage

Lage-Beschreibung

Gauting Hauptort. Westlich der Würm. Wohngebiet.

Gauting zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohnorten im südwestlichen Münchner Umland.

Die Kombination aus gewachsener Villenstruktur, hoher Lebensqualität, hervorragender Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu München, Starnberg und dem Fünfseenland macht den Ort besonders attraktiv.

Online-ID:
FKVXYXWX

Objekt-Nr.:
A 6532

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Das Anwesen befindet sich in ruhiger Wohnlage westlich der Würm. Die Umgebung ist geprägt von hochwertiger Wohnbebauung, eingewachsenen Gärten und einer außergewöhnlich grünen Atmosphäre.

Die Gautinger Ortsmitte mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergärten sowie S-Bahn-Anschluss ist gut erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier eine seltene Verbindung aus Privatsphäre, Natur und urbaner Nähe.

Objektbeschreibung

In einer sehr begehrten Wohnlage Gautings, westlich der Würm, befindet sich dieses außergewöhnliche Architektenhaus auf einem liebevoll gestalteten und eingewachsenen voll nach Süden ausgerichteten Grundstück.

Die im Jahr 2001 errichtete Villa verbindet anspruchsvolle moderne Architektur mit sehr hoher Wohnqualität.

Herzstück des Hauses ist der repräsentative offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 70 m² Wohnfläche, hochwertigen Naturschieferböden und fließenden Übergängen zu Terrasse und Garten. Beeindruckend sind die großen Glasflächen, bodengleich bis deckenhoch.

Im Obergeschoss befinden sich der Elternbereich mit Bad 'en suite', zwei große Kinderzimmer, ein weiteres Bad mit Dusche sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

Ein besonderes Highlight bildet das Dachstudio mit großer Dachterrasse, Bad und Küchenbereich. Ob Homeoffice, Atelier, Gästebereich oder private Elternetage – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der liebevoll angelegte Garten mit Lounge-Pergola, kleinem Teich und zahlreichen geschützten Aufenthaltsbereichen vermittelt eine selten gewordene Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Verfügbar nach Vereinbarung

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Käuferprovision:
Beteiligung gem. § 656d BGB: 3,57 % inkl. MwSt.

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Sämtliche Flächenangaben sind ca.-Werte. Wir verwenden KI-gestützte Anwendungen.

sonstige Angaben

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK
- Repräsentative Architekten-Villa mit Pultdach
- Eingewachsenes Grundstück mit ca. 762 m²
- Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Bodentiefe und deckenhohe Fenster
- Hochwertige Naturschieferböden im Erdgeschoss
- Lichtdurchflutetes Treppenhaus mit architektonischer Wirkung
- Dachstudio mit großer Dachterrasse und Fernblick
- Übergroße Doppelgarage mit Durchfahrtsmöglichkeit in den Garten
- Hochwertige Außenanlagen
- Lounge-Pergola mit kleinem Teich
- Sehr praktische Fahrrad- und Müllhauslösung
- Ruhige Wohnlage westlich der Würm

Impressionen



















