

**82131 Gauting**

## Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung



Kaltmiete  
**1.020 €**

Wohnfläche  
**62,34 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**2**

**Ihr Ansprechpartner**

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

Elfriede Aigner  
089 544 799 80  
aigner@team-bim.de



### Flächen & Zimmer

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnfläche         | 62,34 m <sup>2</sup> |
| Zimmer             | 2                    |
| Gesamtfläche       | 62,34 m <sup>2</sup> |
| Badezimmer         | 1                    |
| Schlafzimmer       | 1                    |
| Wohn-/Schlafzimmer | 2                    |

### Preise & Kosten

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Kaltmiete                     | 1.020 €  |
| Nebenkosten                   | 320 €    |
| stp_freiplatz_stellplatzmiete | 30.<br>0 |

### Energieausweis

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Art                       | Verbrauch |
| Baujahr (Haus)            | 1995      |
| Wertklasse                | F         |
| mit Warmwasser            | ja        |
| Energieverbrauchskennwert | 163,00    |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1995 |
|---------|------|

### Ausstattung

|              |                |
|--------------|----------------|
| Bad          |                |
| Küche        | Einbauküche    |
| Befeuerung   | Gas            |
| Heizungsart  | Zentralheizung |
| unterkellert | JA             |

### Objekt-Titel

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung

### Lage-Beschreibung

Sehr ruhige Wohnlage im Gautinger Schwimmbadviertel nahe der idyllischen Würm / Reismühle.

### Objektbeschreibung

Bitte lesen Sie diese drei Hinweise vor Ihrer Anfrage

Um unnötige Rückfragen und Enttäuschungen zu vermeiden, bitten wir Sie, folgende Rahmenbedingungen bereits vor Ihrer Kontaktaufnahme zu berücksichtigen:

Online-ID:  
FHSACFWF

Objekt-Nr.:  
A 6491



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

- Die Wohnung eignet sich aufgrund ihres Zuschnitts für einen Haushalt mit bis zu zwei Personen.
- Der Vermieter möchte die Wohnung ausschließlich an einen Haushalt ohne Haustierhaltung vermieten.
- In der Wohnung ist Rauchen nicht gestattet.

Wenn diese Rahmenbedingungen für Sie passen, freuen wir uns sehr über Ihre Anfrage.

\*\*\*\*\*

Was zeichnet die Wohnung aus?

- sehr gepflegtes Wohnhaus mit lediglich drei überschaubaren Wohneinheiten
- angenehme und ruhige Hausgemeinschaft
- großzügiges helles nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer mit ca. 26 m<sup>2</sup>
- ruhiges Schlafzimmer mit Einbauschränk, nach Norden ausgerichtet
- separate Küche mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Kochfeld und Backofen
- gut ausgestattetes Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschtisch, Badmöbel
- großzügige Diele mit Garderobenschrank
- vor der Wohnung auf dem Treppenabsatz gibt es einen Schuhschrank

\*\*\*\*\*

Gemeinschaftsbereiche

- gemeinschaftliche Waschküche
- Stellplatz für eigene Waschmaschine und Trockner
- Fahrradabstellmöglichkeit

\*\*\*\*\*

Besondere Hinweise

Die vorhandene Einbauküche ist zwar älteren Baujahres, befindet sich jedoch in einem gepflegten Zustand. Die Elektrogeräte sind gut erhalten. Die Küche wird nicht mitvermietet, sondern dem Mieter unentgeltlich zur Nutzung überlassen. Sie ist nicht Bestandteil des Mietvertrages. Der Vermieter übernimmt daher keine Verpflichtung zur Reparatur oder Ersatzbeschaffung.

Es wird ein indizierter unbefristeter Mietvertrag mit einem gegenseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer von 24 Monaten abgeschlossen.

\*\*\*\*\*

Mietkonditionen

Kaltmiete Wohnung: 1.020,00 EUR  
 Stellplatz: 30,00 EUR  
 Betriebskosten einschließlich Heizkostenvorauszahlung: 320,00 EUR  
 Gesamtwarmmiete incl. Stellplatz: 1.370,00 EUR monatlich

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Bezugsfrei: ab sofort

\*\*\*\*\*

Rechtlicher Hinweis

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers. Trotz sorgfältiger Bearbeitung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben.  
 Es kommen KI-gestützte Systeme zum Einsatz.

**sonstige Angaben**

---

## Wohnen in einem äußerst gepflegten Dreifamilienhaus

Diese schöne Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Wohnhaus mit lediglich drei überschaubaren Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage im Gautinger Schwimmbadviertel.

Besonders angenehm ist die sehr gute und harmonische Nachbarschaft. Wer ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld schätzt, wird sich hier schnell zuhause fühlen.

## Impressionen



**team...B.I.M.** BERTOL\*\*\*\*\*  
IMMOBILIEN



