82131 Gauting

Stilvolle Maisonette-Wohnung mit Haus-im-Haus-Charakter und eigenem Teich im Traumgarten



Kaufpreis
1.570.000 €

Wohnfläche
194 m²

Zimmer
4,5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julie Lauterbach
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	220 m²
Wohnfläche	194 m²
Zimmer	4,5
Gartenfläche	480 m²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Wohneinheiten	6
Balkon / Terrassenfläche	37 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	837 €
Kaufpreis	1.570.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
stp_garage_stellplatzkaufpreis	30.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	19.06.2029
Ausstelldatum	20.06.2019
Primär-Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchkennwert	163.9

Zustand

Baujahr	1920
letzte Modernisierung	2026

Austattung

Kamin	Ja
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Stilvolle Maisonette-Wohnung mit Haus-im-Haus-Charakter und eigenem Teich im Traumgarten

Lage-Beschreibung

Online-ID: PSXVUZFZ

Objekt-Nr.: ETW 3739

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Im Grünen und doch stadtnah gelegen, gehört Gauting im malerischen Würmtal zu den äußerst begehrten Wohnorten südwestlich von München. Die zum Landkreis Starnberg zählende Gemeinde wird wegen des gehobenen Wohnumfeldes, der Nähe zum Starnberger See und dem Fünfseenland, der zahlreichen Freizeit- und Erholungsangebote sowie der familiengerechten Infrastruktur von einem niveauvollen Publikum sehr geschätzt.

Das exklusiv von uns angebotene Objekt befindet sich in Gautinger Bestlage, eingebettet in ein äußerst gepflegtes, ruhiges Wohngebiet (Tempo-30-Zone). Stattliche Anwesen mit großen Gärten und prachtvollem Baumbestand prägen das Bild dieser privilegierten Nachbarschaft.

Die Lage ist ausgesprochen familienfreundlich. Die Grund- und die Realschule sowie das angesehene Otto-von-Taube-Gymnasium liegen in Gehbzw. Radentfernung. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Auch Kitas (darunter bilinguale und Montessori-Angebote) stehen zur Auswahl. Den gewachsenen Ortskern erreicht man bequem zu Fuß; hier findet man beste Einkaufsmöglichkeiten, Post, Banken, Apotheken, Ärzte und ein Kino. Das Freizeitangebot umfasst diverse Vereine, Tennisplätze und -halle, einen Golfpark, ein Sommer-Freibad und Reitmöglichkeiten. Den Golfclub Gut Rieden erreicht man in ca. 15 Autominuten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Offener Kamin in edler Marmormaske
- Deckenstuck
- Kassettierte Innentüren, weiß lackiert, mit verchromten Bauhaus-Beschlägen
- Holz-Sprossenfenster, weiß lackiert, mit verchromten Bauhaus-Beschlägen
- Bodenbeläge: Fischgrätparkett im HP (ausgenommen der Wintergarten, hier Stabverlegung), teils Fischgrät- und teils Stabparkett im GG (ausgenommen die Bäder und der Hauswirtschaftsraum, hier Marmor)
- Moderne Einbauküche mit weißen Fronten, Stangengriffen, Granit-Arbeitsflächen und Arbeitsinsel, ausgestattet mit breitem Ceran-Kochfeld (Gaggenau), Dunstabzug (Gutmann), Backofen (Miele), Mikrowelle (Gaggenau), Geschirrspüler (Miele), Apotheker-Vorratsschrank, Vitrinen-Geschirrschrank, Auszügen mit Echtholz-Innenleben, Edelstahlspülbecken
- Masterbad en suite, luxuriös gestaltet mit Marmor, ausgestattet mit Whirlwanne, bodengleicher Dusche, Marmor-Waschtisch mit zwei Becken und Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC
- Sauna im Anschluss an das Masterbad
- Duschbad, luxuriös gestaltet mit Marmor, ausgestattet mit Dusche, Marmor-Waschtisch mit Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC, Deckenspots
- Maß-Einbauten: komplett ausgestattete Ankleide en suite im Masterbereich, Wandschrank im Schlafzimmer, zwei geräumige Einbauschränke in den Fluren GG
- Deckenspots in mehreren Räumen
- Waschmaschinenanschluss in der Hauswirtschaftskammer
- Gegensprechanlage auch im GG
- Sommerhaus mit Stromanschluss im Garten

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Objektbeschreibung

Angenehm von der Straße zurückversetzt, liegt diese großzügige Maisonette-Wohnung in einer charmanten historischen Villa und damit in einer der ruhigsten, grünsten Wohnlagen Gautings. Die Räumlichkeiten verteilen sich auf ca. 194 m² Wohnfläche im Hochparterre und Gartengeschoss. Ein eigener Außenzugang, die Aufteilung auf zwei Ebenen und der großzügige Teichgarten verleihen dem Objekt den komfortablen Charakter eines Hauses im Haus.

Das Hochparterre ist dem repräsentativen Wohnen gewidmet. Hier befinden sich der ca. 48 m² große Wohnbereich mit Wintergarten, die hochwertig ausgestattete Küche sowie Terrassen und ein glasüberdachter Freisitz. Das Gartengeschoss umfasst einen Masterbereich, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer sowie zwei Bäder, eine Sauna und einen Hauswirtschaftsraum. Von dieser Ebene besteht ein direkter Zugang in den Garten.

Herzstück des ca. 480 m² großen Gartens ist ein idyllischer, von Fischen belebter Teich, der sich über nahezu die gesamte Gartenfläche erstreckt und aus allen Räumen des Gartengeschosses zu sehen ist. Ein Weg schlängelt sich am Wasser entlang, eine kleine Brücke verbindet die beiden Ufer. Stille Sitzplätze laden dazu ein, innezuhalten und den Blick über den Teich zu genießen.

Sämtliche Räume sind nach Süden oder Westen orientiert und eröffnen reizvolle Gartenblicke. Eine weiße Vollholz-Einbauküche, ein offener Kamin mit Marmormaske, Fischgrätparkett, Deckenstuck, hochwertig in Marmor gestaltete Bäder und eine Sauna prägen das geschmackvolle Wohnumfeld. Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine Garage, ein Außenstellplatz und ein geräumiges Kellerabteil komplettieren das Objekt.

Impressionen



















