82131 Gauting

Viel Privatsphäre, traumhafter Garten und außergewöhnliches Potenzial vor den Toren Münchens



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
71 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS ImmibilienService GmbH

Michael Kneissl
0800.3253947
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71 m²
Zimmer	3
Terrassen	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	292 €
Außencourtage	2,38% inkl. 19% Umsatzsteuer
Kaufpreis auf Anfrage	true
stp_freiplatz_stellplatzkaufpreis	10.000 €

Zustand

Baujahr	1975
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	22.04.2028
Endenergiebedarf	214.00
Primär-Energieträger	OEL

Austattung

Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja

Objekt-Titel

Viel Privatsphäre, traumhafter Garten und außergewöhnliches Potenzial vor den Toren Münchens

Lage-Beschreibung

Gauting – eine der begehrtesten Wohnlagen vor den Toren Münchens

Online-ID: MZAGULAA

Objekt-Nr.: 7804

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

Wer die Nähe zu München schätzt, gleichzeitig aber Ruhe, Natur und ein persönliches Wohnumfeld sucht, findet in Gauting einen ganz besonderen Lebensmittelpunkt.

Die Wohnung liegt in einer der angenehm grünen und gewachsenen Wohnlagen der Gemeinde. Gepflegte Nachbarschaften, eine aufgelockerte Bebauung und viel Natur prägen das Umfeld. Abseits der Hektik der Großstadt genießt man hier eine wohltuende Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre und Raum für die schönen Dinge des Lebens.

Besonders reizvoll ist die privilegierte Lage zwischen der Landeshauptstadt München und dem beliebten Fünfseenland. Der Starnberger See, der Ammersee und die weiteren Seen der Region sind attraktive Ausflugsziele und vermitteln jenes besondere Lebensgefühl, für das der Münchner Süden so geschätzt wird.

Das idyllische Würmtal mit seinen weitläufigen Wäldern, Spazierwegen und herrlichen Radstrecken liegt praktisch vor der Haustür. Ob eine morgendliche Runde in der Natur, ein spontaner Nachmittag am See oder ein Ausflug in die nahen Berge – hier wird Freizeit zum selbstverständlichen Teil des Alltags.

Auch die Infrastruktur überzeugt. Der charmante Gautinger Ortskern mit seinen Geschäften, Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten bietet alles für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen ergänzen das attraktive Umfeld.

Über die S-Bahn-Linie S6 ist die Münchner Innenstadt bequem erreichbar. Die gute Anbindung an die Autobahnen A95 und A96 sorgt auch mit dem Auto für kurze Wege in die Stadt und ins oberbayerische Umland.

Gerade diese seltene Kombination macht Gauting seit Jahrzehnten zu einer der gefragtesten Wohnadressen im Münchner Südwesten: ein ruhiges, persönliches Zuhause im Grünen, die schönsten Seen Oberbayerns in der Nähe und gleichzeitig die Vorzüge einer internationalen Metropole.

Ein Standort für Menschen, die Wert auf Lebensqualität legen.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung & Highlights auf einen Blick

- Begehrte Wohnlage in Gauting zwischen München und dem Fünfseenland
- Kleine, persönliche Wohnanlage mit nur vier Wohneinheiten
- Hohes Maß an Privatsphäre und individueller Wohnqualität
- Baujahr 1975, solide Massivbauweise
- Erdgeschosswohnung mit ca. 71 m² Wohnfläche
- Drei gut geschnittene Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Außergewöhnlich reizvoller Garten mit Sondernutzungsrecht
- Großes Potenzial zur Schaffung einer persönlichen Wohlfühloase
- Zwei Terrassen mit direkten Zugängen aus mehreren Wohnräumen
- Vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Garten- und Terrassengestaltung
- Gartenhaus als praktische Ergänzung
- Großzügige, zentral gelegene Essdiele
- Heller Wohnbereich mit schönem Blick ins Grüne
- Separate Einbauküche im weißen Landhausstil
- Zwei Schlafzimmer mit Parkettböden
- Wohnzimmer mit Bodenbelag in Holzoptik
- Helles Tageslichtbad mit Dusche
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Trocken- und Waschmaschinenraum
- Fahrradabstellmöglichkeit
- Öl-Zentralheizung
- Eigener Außenstellplatz für 10.000 €
- Hervorragendes Potenzial zur individuellen Modernisierung
- Hoher Freizeitwert durch die Nähe zum Würmtal und den beliebten Seen
- Gute S-Bahn-Anbindung an München
- Sofort verfügbar – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung

Eine besondere Gelegenheit für Käufer, die das Potenzial einer Immobilie erkennen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Objektbeschreibung

Gauting:
Traumhafter Garten, viel Privatsphäre und außergewöhnliches Potenzial vor den Toren Münchens

Manche Immobilien begeistern nicht nur durch das, was sie heute bieten, sondern vor allem durch die Möglichkeiten, die in ihnen stecken. Diese charmante Gartenwohnung in begehrter Lage von Gauting ist eine solche Gelegenheit.

In einer kleinen Wohnanlage mit lediglich vier Einheiten erwartet Sie eine Erdgeschosswohnung mit ca. 71 m² Wohnfläche, drei Zimmern, zwei Terrassen und einem außergewöhnlich reizvollen Gartenbereich zur alleinigen Nutzung.

Gerade der Garten macht diese Immobilie zu etwas Besonderem. Hier eröffnet sich die seltene Möglichkeit, mit Kreativität und Liebe zum Detail eine ganz persönliche Wohlfühloase zu schaffen. Ob stilvolle Terrassenlandschaft, liebevoll angelegter Naturgarten oder geschützter Rückzugsort im Grünen – die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig.

Der Garten ist derzeit pflegebedürftig. Die teilweise digital optimierten Außenaufnahmen zeigen beispielhaft, welches Potenzial in diesem besonderen Außenbereich steckt.

Auch die Wohnung selbst bietet viel Raum für individuelle Wohnideen. Der durchdachte Grundriss mit großzügiger Essdiele, hellem Wohnbereich, zwei Schlafzimmern, separater Küche und Tageslichtbad bildet eine hervorragende Grundlage für eine persönliche Neugestaltung. Mehrere direkte Terrassenzugänge verbinden Wohnen und Garten auf besonders schöne Weise.

Die kleine Eigentümergemeinschaft mit nur vier Wohnungen verspricht ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die begehrte Lage zwischen München und dem Fünfseenland verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Lebensqualität. Wälder, Seen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustür.

Die Wohnung ist sofort verfügbar – ideal zur Eigennutzung oder Neuvermietung.

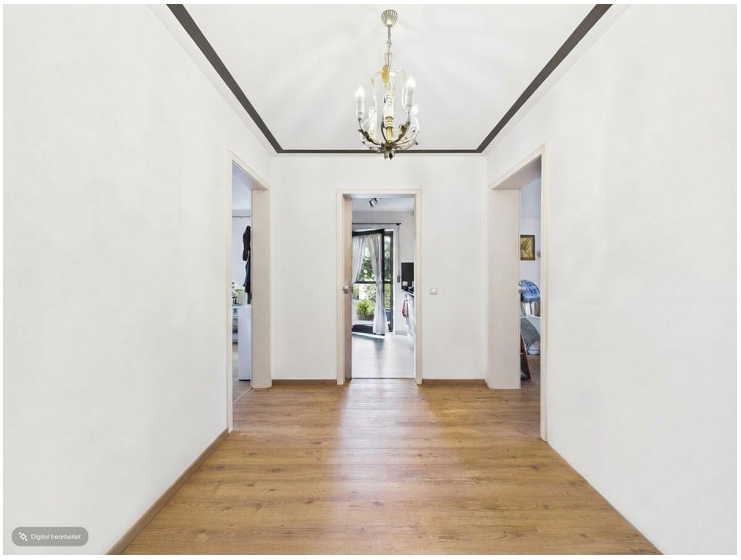
Eine besondere Gelegenheit für Menschen, die Potenzial erkennen und ihren eigenen Wohntraum verwirklichen möchten.

Impressionen





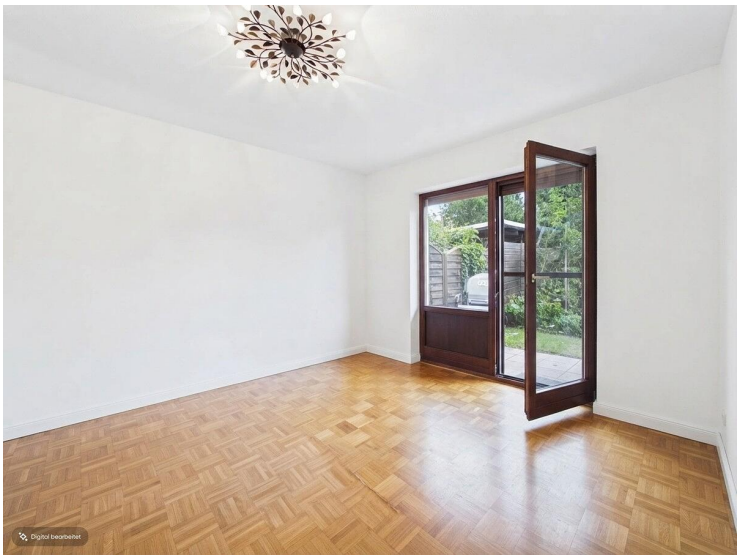









Digital bearbeitet


Digital bearbeitet


Digital bearbeitet


Digital bearbeitet