

Villen-Architektur trifft Design-Ästhetik: Wohnung mit Dachterrasse zum Erstbezug



Kaufpreis
1.760.000 €

Wohnfläche
166 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Kai Rosemeier
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	166 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Wohneinheiten	6

Preise & Kosten

Hausgeld	336 €
Kaufpreis	1.760.000 €
Heizkosten enthalten	ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	7000 €
eis	0.0

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	19.08.2034
Ausstelldatum	2024-08-19
Endenergiebedarf	15
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Kamin	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage

Objekt-Titel

Villen-Architektur trifft Design-Ästhetik: Wohnung mit Dachterrasse zum Erstbezug

Lage-Beschreibung

Online-ID:
XYGHKQCV

Objekt-Nr.:
ETW 3784



Im Grünen und doch stadtnah gelegen, gehört Gauting im malerischen Würmtal zu den bevorzugten Wohnorten südwestlich von München. Die zum Landkreis Starnberg zählende Gemeinde wird wegen ihres gehobenen Wohnumfeldes von einer anspruchsvollen Klientel geschätzt. Eine gepflegte Bebauung und große, prachtvoll eingewachsene Grundstücke vermitteln einen zauberhaften Gartenstadt-Charakter.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in zentraler und dennoch absolut ruhiger Ortslage, eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet. In der Anwohnerstraße (Tempo-30-Zone) herrscht kein Durchgangsverkehr. Den Ortskern mit zahlreichen Geschäften, Post, Banken, Apotheken, Ärzten, einem Programm kino und der S-Bahnstation erreicht man in wenigen Minuten bequem zu Fuß. In fußläufiger Entfernung liegt auch das „Karls“-Quartier mit Super- und Drogeriemarkt.

Vor Ort stehen mehrere Kitas und Schulen, darunter das renommierte Otto-von-Taube-Gymnasium, zur Auswahl. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Das Freizeitangebot umfasst zahlreiche Vereine, Tennisplätze und -halle, einen Golfpark, ein Sommerfreibad und Reitmöglichkeiten. Quasi vor der Haustür liegt das malerische Fünfseenland mit namhaften Golfclubs und traumhaften Segelrevieren.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: Eiche-Landhausdielen, geölt in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder, hier Feinstein). Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Gaskamin mit Sichtscheibe im Livingbereich
- Tageslicht-Hauptbad, gestaltet mit Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken (beides Kaldewei), Walk-in-Dusche inkl. Rainshower und Shampoo-Nische, Armaturen von Dornbracht (Serie „MEM“), Handtuchwärmer und separatem WC (Villeroy & Boch)
- Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche, Waschbecken (Kaldewei), Armaturen von Dornbracht (Serie „MEM“), WC (Villeroy & Boch) und Waschmaschinenanschluss
- Weiße Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern sind mit Alupanzer ausgestattet
- Französische Balkone
- Dachfenster (Velux), elektrisch bedien- und verschattbar
- Weiße Stilholztüren in Kassetten-Optik (Brüchert & Kernert); Flügeltür mit Glaseinsätzen zum Livingbereich
- Deckenstrahler in den Bädern, Diele, Galerie und Küchenbereich
- Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay (Gira)
- Schallschutzkonzept gemäß DEGA-Empfehlung 103, Klasse B (nachgewiesen durch Schallschutzausweis), inkl. schallschutzhemmender Wohnungstür mit Schallex-Bodendichtung
- Sole-Wasser-Wärmepumpe
- Dachterrasse mit wetterfesten Dielen in Holz-Optik, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdose und frostsicherem Wasseranschluss
- Haustür mit Keyless-Funktion
- Kellerraum, ca. 18 m², ausgestattet mit Beleuchtung und mehreren Steckdosen
- Zwei Tiefgaragen-Stellplätze, einer davon mit Wallbox-Anschluss, ca. L 5,50 x B 2,80 x H 2,05 m
- Witterungsgeschütztes Fahrradhaus mit eigenem Fahrradabteil (Nr. 6), ausgestattet mit zwei Steckdosen

Objektbeschreibung

Im grünen Gauting, eingebettet in ein großzügiges Grundstück, präsentiert sich diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss). Sie ist Teil des 2024 fertiggestellten Mehrparteienhauses „Park 6“ mit lediglich sechs Einheiten. Eine zeitlose Architektur, inspiriert vom klassischen Villenstil, prägt den stilvollen Neubau.

Das Raumkonzept erstreckt sich über ca. 166 m² und begeistert mit einem beeindruckenden Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch einen über vier Meter hohen Luftraum, eine offene Galerie und einen eleganten Gaskamin geprägt wird. Drei Schlafzimmer, zwei Bäder, eine Abstellkammer sowie die wohnungsintern verbundene Galerie schaffen ein ebenso großzügiges wie flexibles Raumangebot. Als zusätzliches „Zimmer im Freien“ bietet sich die großzügige Dachterrasse in perfekter Südausrichtung an. Im Untergeschoss befindet sich ein geräumiges Kellerabteil. Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze, einer davon mit Wallbox-Anschluss, sowie ein Fahrradabteil. Geheizt wird ressourcenschonend mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe.

Modernes Design und Wohnkomfort bringt die hochwertige Ausstattung auf einen Nenner. Geöltes Eichendielenparkett mit Fußbodenheizung, ein Gaskamin, elegante Bäder mit Sanitärkeramik von Kaldewei und Dornbracht-Armaturen und eine durchdachte energetische und schallschutztechnische Planung schaffen ein anspruchsvolles Wohnumfeld, das hohen Ansprüchen gerecht wird. Hervorzuheben ist außerdem die exzellente Lage in Gauting, nur wenige Fußminuten von der S-Bahnhaltestelle entfernt und zugleich ruhig gelegen.

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.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



