

## Baujahr 2010! Bezauberndes Wohnambiente, erstklassige Ausstattung mit Geschmack

Wohnbereich mit  
offener Küche



<b>Wohnfläche:</b>	83 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche:</b>	3 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Hausgeld:</b>	210,00 €	<b>Etage:</b>	2. OG mit Lift
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% MwSt.
<b>Kaufpreis TG:</b>	15.000,00 €		
<b>Ansprechpartner:</b>	Fulya Karabey	<b>Telefon:</b>	089 / 27 27 26 71

**Beschreibung:** Diese äußerst helle 3-Zimmerwohnung verspricht auch an regnerischen Tagen lichtdurchflutetes Wohnen und beeindruckt insbesondere durch die zentrale Lage und der unmittelbaren Nähe zur Würm. Die Wohnung liegt im zweiten Stock eines 2010 erbauten, sehr gepflegten und modernen Wohnensembles. Sie ist von der Tiefgarage oder vom Kellerraum aus mit dem Aufzug bequem erreichbar und bietet eine Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> mit großzügiger Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist der exklusive Wohnkomfort und die raumhohen Fenster in Richtung Osten, Süden und Westen, die für viel Sonne und Luft im Wohnbereich sorgen.

Von der Diele gelangt man durch eine breite Glastüre in den großzügigen, offen gestalteten Wohnraum, der mit hochwertigem Parkett ausgelegt ist. Die exklusive Wohnküche besticht durch Ihr modernes Design mit Markengeräten (vom Induktionsherd bis zum Designerwasserhahn) bis hin zu den hochwertigen weissen Glasfronten.

Ein besonderes Highlight ist der überdurchschnittlich große Balkon der für ausreichend Platz zum Sonnen auf dem Liegestuhl sorgt oder zum Grillen einlädt. Die hochwertigen Schieferplatten verleihen der Balkonterasse ein besonders modernes und chikeres Flair.

Ein helles Schlafzimmer mit herrlichem Blick ins Grüne und ein weiterer als Gäste-/Arbeits-/ oder Schlafzimmer zu nutzender Raum stehen zur Verfügung.

Ein geschmackvolles Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und Spiegelschank und ein separates Gäste-WC komplettieren das großzügige Raumangebot.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 299.000 EUR zzgl. 16.000 TG-Einzelstellplatz, die Ablöse für die hochwertige Nolte-Küche 15.000 EUR.

**Ausstattung:**

- +Baujahr 2010
- +2. OG mit Lift
- +hochwertige Nolteküche im Wert von 15.000 EUR
- +Fussbodenheizung
- +bodentiefe Fenster
- +sep. Gäste-WC
- +hochwertiger Parkettboden
- +Glastüren
- +großer Balkon
- +Balkonboden mit Schieferplatten
- +Tageslichtbad mit hochwertigen Armaturen u. Spiegelschrank
- +Zentralheizung
- +Tiefgarage-Stellplatz
- +Kellerraum
- +bezugsfrei nach Vereinbarung

**Lage:** In Gauting zu wohnen ist ein Privileg. Mitten im wunderschönen 5-Seen-Land, im herrlichen Würmtal, zwischen Starnberger SEe und der Metropole München. Vielleicht ist hier schon bald Ihre neues Zuhause. Die S-Bahnhaltestelle ist nur wenige Geminuten entfernt und bringt Sie ohne umsteigen direkt nach München oder Starnberg.

Mehrer Buslinien bringen Sie zudem ins Umland: Die Haltestelle "Würmbrücke" mit den Bussen Nr. 936 nach München-Fürstenried (dort U-Bahn-Anschluss zur Innenstadt), Nr. 965 nach Buchendorf und Nr. 968 nach Stockdorf.

Zwei Autobahnen und der Mittlerer Ring in München sind mit dem Auto schnell erreichbar. Das reizvolle Voralpenland erschließt sich über die A95 nach Garmisch-Partenkirchen, die A96 Richtung Lindau oder die A8 Richtung Salzburg.

Das Grundstück liegt perfekt zwischen Ledererstraße und Münchener Straße. Hinter der Ledererstraße, die klein, ruhig und autofrei ist, fließt die Würm. Eine kleine Brücke führt Sie dann direkt am Schlosspark Fußberg vorbei zum nächsten Kindergarten. Über die Münchener Straße haben Sie eine sehr gute Verkehrsanbindung, dabei ist die Wohnidylle durch zahlreiche hohe Bäume, die das Grundstück säumen, perfekt geschützt.

Sehr gute Infrastruktur: Gauting ist eine wohlhabende Gemeinde mit einem breiten Angebot an Einrichtungen: zum Beispiel die sehr schöne Gemeindebücherei, das Jugendzentrum JUZ, eine Volkshochschule, zwei Gymnasien, eine Haupt- und eine Realschule, zwei Grundschulen, zwei Kinderhorten, 13 Kindergärten, zahlreichen Ärzten, Krankenhäusern, usw.

**Sonstiges:** Hinweis: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir für die Zusendung der gewünschten Objektunterlagen und der Objektadresse Ihre vollständigen Daten (Name - Adresse - E-Mail) benötigen. Für Rückfragen und unverbindliche Besichtigungen steht Ihnen Frau Karabey, Tel.: 089/27 27 26 71 oder auch unter 0173/29 25 791 zur Verfügung. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Für den Käufer entsteht eine Maklercourtage in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. gerechnet aus dem Kaufpreis. Diese Gebühr ist bei Vertragsabschluss zur Zahlung fällig.



Wohnbereich



Blick vom Balkon



Wohnanlage



Schlafzimmer



Aussenansicht

## 3-Zimmer-Wohnung

Wohnung Nr. 25, 1.OG/Nr. 28, 2.OG, Haus 5



	Wohnfl.	Nutzfl.
Wohnen	29,2 m <sup>2</sup>	29,2 m <sup>2</sup>
Küche	5,5 m <sup>2</sup>	5,5 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,1 m <sup>2</sup>	12,1 m <sup>2</sup>
Kind	10,0 m <sup>2</sup>	10,0 m <sup>2</sup>
Bad	5,5 m <sup>2</sup>	5,9 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,0 m <sup>2</sup>	3,0 m <sup>2</sup>
Flur	9,8 m <sup>2</sup>	9,8 m <sup>2</sup>
Balkon	6,7 m <sup>2</sup>	13,4 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>82,8 m<sup>2</sup></b>	<b>89,9 m<sup>2</sup></b>

Maßstab 1:75

W = Wohnraum  
 K = Küche  
 S = Schlafzimmer  
 B = Bad  
 D = Duschbad  
 Fl = Flur  
 Bal = Balkon