Gauting – Gauting

Hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung in Bestlage

Objektnummer: 24225002

MIETPREIS: 2.070 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 96,03 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24225002 - 82131 Gauting – Gauting

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24225002 - 82131 Gauting – Gauting

Auf einen Blick

Objektnummer	24225002
Wohnfläche	ca. 96,03 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2023

Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24225002 - 82131 Gauting – Gauting

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Objektnummer: 24225002 - 82131 Gauting – Gauting

Die Immobilie

Objektnummer: 24225002 - 82131 Gauting – Gauting

Die Immobilie

Objektnummer: 24225002 - 82131 Gauting – Gauting

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24225002 - 82131 Gauting – Gauting

Ein erster Eindruck

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung in Gauting besticht nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern ist auch äußerst familienfreundlich konzipiert. Die großzügige Raumaufteilung und die kinderfreundliche Umgebung machen diese Wohnung zum idealen Zuhause für junge und kleine Familien. Besonderes Augenmerk wurde zudem auf die Energieeffizienz gelegt, um sowohl die Umwelt als auch Ihre Nebenkosten zu schonen. Die Wohnung verfügt über modernste Technologien und isolierende Materialien, die den Energieverbrauch minimieren und somit nachhaltiges Wohnen fördern. Die Schlafzimmer sind großzügig gestaltet und bieten Rückzugsmöglichkeiten für entspannte Nächte. Das Badezimmer besticht durch zeitloses Design und hochwertige Sanitäreinrichtungen. Die Barrierefreiheit dieser Wohnung sorgt für uneingeschränkte Bewegungsfreiheit in allen Räumen. Dadurch ist die Wohnung für Familien mit kleinen Kindern, aber auch für Senioren oder Menschen mit Mobilitätseinschränkungen besonders attraktiv. Die Fußbodenheizung schafft eine angenehme Wärme und sorgt auch für eine gleichmäßige Verteilung im gesamten Wohnbereich. Außerdem bietet dieser moderne Komfort Ihnen eine behagliche Atmosphäre und ermöglicht eine effiziente und energiesparende Beheizung. Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon oder die Terrasse in Südausrichtung, auf der Sie die Natur in bester Lage von Gauting genießen können. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und die frische Luft in vollen Zügen genießen. Die ideale Lage der Wohnung rundet das Gesamtpaket perfekt ab. In unmittelbarer Umgebung finden Sie, sowohl Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen, als auch Grünflächen und Naherholungsgebiete. Das macht diese 3-Zimmer-Wohnung zu einem Ort, an dem Sie nicht nur wohnen, sondern das Leben in vollen Zügen genießen können. * Bezugsfrei ab dem 01.04.2024 ** Bei den Visualisierungen handelt es sich um beispielhafte Vorstellungen

Objektnummer: 24225002 - 82131 Gauting – Gauting

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Garten / Balkon
* Lift von Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
* Fußbodenheizung in allen Räumen
* Modernes und edles Fliesendesign
* Handtuchheizkörper in den Badezimmern
* Waschmaschinenanschluss in den Wohnungen
* Eigenes Kellerabteil pro Wohnung inklusive
* Fahrradabstellraum erreichbar durch Außentreppe
* Tiefgaragenstellplätze können individuell angemietet werden

Objektnummer: 24225002 - 82131 Gauting – Gauting

Alles zum Standort

Gauting liegt im Südwesten von München inmitten des schönen Würmtals. Aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur, der guten Verkehrsanbindung und des hohen Freizeitwerts ist Gauting sehr beliebt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und der zentral in der Stadt liegenden S-Bahnstation „Gauting“ ist die Innenstadt von München bequem zu erreichen. Mit dem PKW ist das Zentrum innerhalb von 25 Minuten zu erreichen. Die Autobahnen München-Garmisch (A95) und Lindau (A96) sind ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt. Das Gebiet der Gemeinde Gauting gehört zu den am frühesten besiedelten Bereichen in Oberbayern. Belege dafür sind z. B. die südlich von Gauting und beim Gemeindeteil Stockdorf gelegenen Grabhügel, die aus der Bronzezeit stammen. In der römischen Kaiserzeit befand sich in Gauting ein Übergang einer Römerstraße von Partenkirchen nach Norden über die Würm sowie um ein zugehöriges Lager der Besatzungstruppen. Der spektakulärste Fund ist ein römisches Tonkruglager, in dem 1930 etwa 40 ganze und 200 zerbrochene Krüge aufgedeckt wurden. Später wurden ein Badehaus, Werkstätten, Wohnhäuser und Urnengräber mit zahlreichen römischen Beifunden ausgegraben. Nach dem Rückzug der Römer im 5. Jahrhundert und der Neubesiedelung der Feldmark durch die Bajuwaren lässt sich eine erste eindeutig dem heutigen Gauting zuordenbare urkundliche Erwähnung ab dem 8. Jahrhundert nachweisen. Der Ortsname, der in etwa „bei Cotto/Godo/Gozzo und seiner Sippe“ bedeutet, variiert in den Urkunden noch bis ins 18. Jahrhundert, obwohl die heutige Schreibweise bereits im Hochmittelalter auftaucht: 753 Goutingen, 856 Gotinga, 1150 Gutingin, 1409 und 1465 Gautting. Das Dörfchen zählte während der bajuwarischen Zeit jedoch wahrscheinlich kaum mehr als 30 bis 40 Einwohner. Auf Gautinger Gemeindegrund befand sich erstmals 934 urkundlich nachweisbar die Hofmark Königswiesen. Derselben Zeit wird auch die Entstehung der zweiten Hofmark Schloss Fußberg zugeordnet, die circa zwei Kilometer würmabwärts liegt. Einer Legende zufolge wurde Karl der Große in der Gautinger Reismühle geboren, daher auch die Kaiserkrone im Gautinger Wappen. Die Angabe wurde erstmals in einer Chronik von 1472 durch einen Mönch aus Weihenstephan erwähnt. Mit der Eröffnung der von Ulrich Himbsel erbauten Eisenbahnstrecke von München nach Starnberg im Jahr 1854 und der damit schnelleren Anbindung an die Landeshauptstadt begann auch der Aufstieg Gautings als Villenort. 1902 wurde die Villenkolonie gegründet. Seitdem erfreut sich Gauting eines regen Zustroms an Ruhe und Wohnraum suchenden Pendlern. Im Zuge der Gebietsreform in Bayern wurden 1978 die Gemeinden Buchendorf, Oberbrunn und Unterbrunn eingemeindet. Die Bewohner Gautings profitieren von einer Vielzahl an Annehmlichkeiten der Infrastruktur. Neben den zwölf in der Stadt angesiedelten Kinderkrippen, Kindergärten und Vorschulen ist auch das weiterführende

Bildungsangebot der Stadt Gauting sehr gut aufgestellt. Von einer Grundschule über eine Mittel-, sowie Realschule und ein Gymnasium bis hin zu einem Hochbegabtenzweig auf dem Otto-von-Taube-Gymnasium wird jedes Bildungsniveau auf höchstem Maße geschult und gefördert. Auch an vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Versorgungseinrichtungen mangelt es in Gauting keineswegs. Die Beliebtheit der Stadt Gauting ist durch den hohen Erholungswert begründet. Bieten doch der Starnberger See, das schöne Voralpenland und die nahe gelegenen Berge, alle nur denkbaren Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Zudem verfügt Gauting über ein eigenes Kino, eine Bibliothek und ein Sommerbad.

Objektnummer: 24225002 - 82131 Gauting – Gauting

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24225002 - 82131 Gauting – Gauting

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com