

# Traumhafte 4-Zimmer Penthousewohnung mit Dachterrasse zum Erstbezug nach Renovierung

82131 Gauting, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 400199



Wohnfläche ca.: **187 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **1.099.000 EUR**



# Traumhafte 4-Zimmer Penthousewohnung mit Dachterrasse zum Erstbezug nach Renovierung

Objekt ID	400199
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Baierplatz 2 82131 Gauting
Etage	5
Wohnfläche ca.	187 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1970
Zustand	teil-/vollrenoviert
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Ost, Balkon/Terrasse Süd, Balkon/Terrasse Südost, Balkon/Terrasse Südwest, Balkon/Terrasse West, Dusche, Fahrradraum, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Tageslichtbad, Tiefgarage, Wintergarten
Käuferprovision	2,38% inkl. 19% USt.
Hausgeld	587 EUR
Kaufpreis	1.099.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die attraktive 4-Zimmerwohnung liegt im obersten Geschoss eines mehrstöckigen Wohnhauses mit Tiefgarage. Die Wohnung wurde kürzlich vollständig renoviert. Die Einzelheiten des Renovierungsumfangs und der Ausstattung entnehmen Sie bitte der Ausstattungsübersicht.

Vom repräsentativen Eingangsbereich gelangen Sie über den Flur in jedes Zimmer. Tagsüber ist der Flur über zwei Lichtkuppeln mit natürlichem Tageslicht versorgt. Die Größe der Zimmer ermöglicht komfortable Bewegungsflächen und ausreichend Platz für Möbel. In dem modern gefliesten Bad gibt es eine Badewanne und eine Regendusche sowie sämtliche Annehmlichkeiten wie Handtuchheizkörper, elektrische Fußbodenheizung und energiesparende LED-Spiegelbeleuchtung. Die großzügige und durchgehende Dachterrasse mit ihren ca. 135 qm Fläche ist nach Süden, Westen und Osten ausgerichtet und bietet viel Platz für sommerliche Tage. Im vollverglasten, beheizten und direkt an den Wohnbereich angeschlossenen Wintergarten können Sie auch kältere Tage genießen. Für optimale Aufbewahrung sorgt der eigene Abstell- und Lagerraum auf der Nordseite der Terrasse.

Das Haus verfügt über eine gemeinsame Tiefgarage. Die Eigentümergemeinschaft legt viel Wert auf den Erhalt und die Pflege des Objekts.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Eigentumswohnung 1.099.000 EUR + TG-Stellplatz 20.000 EUR ergibt einen Gesamtkaufpreis in Höhe von 1.119.000 EUR.

## Ausstattung

DIE AUSSTATTUNG DER 2021 VOLLSTÄNDIG RENOVierten WOHNUNG IM ÜBERBLICK:

- Echtholzparkett (Eiche) in allen Zimmern
- Erneuerte Elektro- und Sanitärinstallation
- Modernes Bad mit Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch
- Großformatige und designorientierte Fliesen im Bad
- Armaturen namhafter Hersteller, teilweise Unterputz
- Bluetooth-Audio-Lautsprecher im Bad
- Elektrische Fußbodenheizung im Bad
- Separates Gäste-WC
- Neue Heizkörper in allen Zimmern
- Vollverglaster und beheizter Wintergarten
- Neue Fenster (außer Wintergarten)



- Elektrische Rollläden und Jalousien
- Tageslichtbezug im Flur durch Lichtkuppeln
- Großzügiger Küchenbereich mit direktem Zugang auf die Dachterrasse
- Dachterrasse mit insgesamt ca. 135 qm
- Neue Markise auf der Dachterrasse
- Abgetrennter Lagerraum auf der Dachterrasse
- Bergblick Panorama
- Vorrüstung für Kamin/Ofen
- Eigener Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Eigenes Kellerabteil
- Komfortabler Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage
- uvm.

## Sonstiges

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben.

Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an.

Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 2,38% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts.

Der Nachweis dieses Objekts ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine unberechtigte Weitergabe an Dritte ist daher nicht gestattet. Sollte eine weitere Person aus Ihrem Kreis ebenfalls Interesse an dem Objekt zeigen, teilen Sie uns dies bitte mit. Gerne werden wir ein eigenes, persönliches Angebot zusenden.

Die hier eingestellten Flächenangaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.



Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.11.2028
Baujahr	1970
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



# Lage

Gauting liegt inmitten des reizvollen Würmtals: verkehrsgünstig gelegen im Süden der Landeshauptstadt München und nicht weit von den Seen und Gebirgen entfernt. Es ist eine moderne, aufstrebende Gemeinde mit derzeit rund 22.000 Einwohnern und einem Straßennetz von 82 km auf einer Gemeindeflur von 5.038 ha. Zu den Ortsteilen von Gauting gehören Buchendorf, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn.

In Gauting können Sie nahezu alle Interessen verbinden. Die Umgebung lädt ein zu Wandertouren und Expeditionen im Freien, entspannen können Sie in den hervorragenden Gasthäusern der Gemeinde oder Sie erkunden Münchens Stadtleben und Gautings kulturelle Besonderheiten. Man ist nah an der Stadt, schnell in den Bergen, hat eine tolle Seenlandschaft um sich und dazu noch einen modernen Nahverkehr.

Der "Bahnhof Gauting" liegt an der Bahnstrecke München–Starnberg–Garmisch-Partenkirchen, an dem auch die Münchener S-Bahn hält. Ein zweiter Haltepunkt der Gemeinde ist "Stockdorf". Insgesamt zehn regionale Omnibuslinien verbinden Gauting (mit dem Bahnhof als zentralem Knotenpunkt) mit seinen Nachbarorten, einschließlich einer Anbindung an das südwestliche Ende der U-Bahn München in "Fürstenried West".

Gauting ist auch sehr gut an das Autobahnnetz angebunden. Die BAB A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen und A96 Richtung Lindau sowie die Münchener Umgehungsautobahn A99 sind schnell erreichbar.

Quelle: [www.gauting.de](http://www.gauting.de) und Wikipedia





Wohnbereich



Essbereich



Küche



Bad



Schlafzimmer





Kinderzimmer



Dachterrasse



Dachterrasse mit Wintergarten



Wintergarten





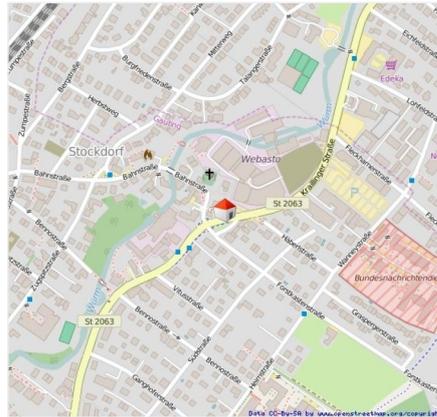
Außenansicht



Gäste-WC



Flur / Diele



Lageplan



Essbereich



Essbereich





Wintergarten



Küche



Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse





Dachterrasse



Dachterrasse



Außenansicht



Außenansicht



Bad



Luftaufnahme





Luftaufnahme



# Grundriss

## Grundriss und Flächen

### Wohnflächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung:

Eingang	6,84 m <sup>2</sup>
Flur	7,74 m <sup>2</sup>
WC	1,54 m <sup>2</sup>
Bad	6,41 m <sup>2</sup>
Kind	11,06 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,50 m <sup>2</sup>
Kochen	14,50 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	34,19 m <sup>2</sup>
Wintergarten	17,10 m <sup>2</sup>
Wohnung	116,88 m <sup>2</sup>
Dachterrasse Ost (zu 1/2)	18,14 m <sup>2</sup>
Dachterrasse Süd (zu 1/2)	39,11 m <sup>2</sup>
Dachterrasse West (zu 1/2)	10,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>181,61 m<sup>2</sup></b>

