

Gauting – Gauting

# Charmante 1-Zimmer-Wohnung in Gauting mit Süd-Balkon

????????? ??????????: 24225057



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 230.000 EUR • ??????????: ca. 33,74 m<sup>2</sup> • ?????????: 1

???????? ??????????: 24225057 - 82131 Gauting – Gauting

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24225057 - 82131 Gauting – Gauting

?? ??? ??????

???????? ??????????	24225057	????? ???????	230.000 EUR
????????????	ca. 33,74 m <sup>2</sup>	????????????	????????????
????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	1		
????????	1		
????? ?????????????	1968	????? ?????????????	2022
		????????	??????
		????????????	
		??????	????????

???????? ??????????: 24225057 - 82131 Gauting – Gauting

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	135.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	18.10.2030	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1968

???????? ?????????: 24225057 - 82131 Gauting – Gauting

?? ?????????



???????? ?????????: 24225057 - 82131 Gauting – Gauting

?? ?????????



??????? ???????: 24225057 - 82131 Gauting – Gauting

?? ????????



???????? ??????????: 24225057 - 82131 Gauting – Gauting

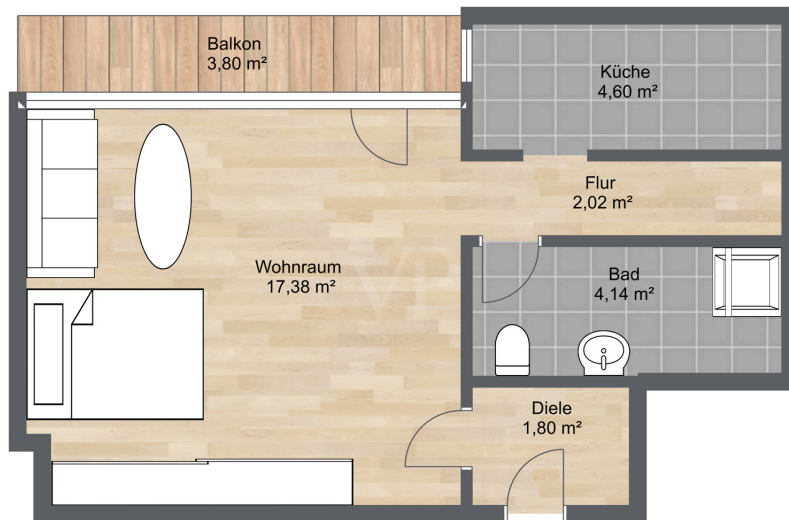
?? ?????????





???????? ?????: 24225057 - 82131 Gauting – Gauting

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24225057 - 82131 Gauting – Gauting

??? ?????? ???????????

Diese lichtdurchflutete 1-Zimmer-Wohnung in Gauting besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept und hochwertige Ausstattungsmerkmale. Der großzügige Wohnbereich mit etwa 34 m<sup>2</sup> ist mit stilvollem Mosaikparkett ausgestattet und wird durch große Fenster optimal mit Tageslicht versorgt, was eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Die Fenster wurden kürzlich durch moderne Kunststofffenster ersetzt, die nicht nur energetische Vorteile bieten, sondern auch den Wohnkomfort erhöhen. Ein weiteres Highlight ist der südlich ausgerichtete Balkon, der an sonnigen Tagen zum Entspannen einlädt und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet und bietet idealen Komfort für den Alltag. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und fügt sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild ein. Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil, das zur Wohnung gehört. Die S-Bahn-Station ist in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, was eine hervorragende Anbindung an München und die umliegenden Regionen garantiert. Seit Februar 2024 ist die Wohnung vermietet und wird aktuell von einer jungen, sympathischen Mieterin bewohnt, die eine Warmmiete von 950 Euro zahlt. Dies macht die Immobilie nicht nur interessant für Kapitalanleger, sondern auch für potenzielle Eigennutzer, da die Mieterin offen für eine Neuorientierung ist. Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

???????? ??????????: 24225057 - 82131 Gauting – Gauting

????????????????? ??? ??????????

#### HIGHLIGHTS

- \* Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich
- \* Stilvolles Mosaikparkett im Wohnbereich
- \* Große Fenster für optimale Tageslichtverhältnisse
- \* Süd-Balkon zum Entspannen und Sonnen
- \* Hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten

???????? ??????????: 24225057 - 82131 Gauting – Gauting

??? ??? ??? ????????????

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. 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.

???????? ??????????: 24225057 - 82131 Gauting – Gauting

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 135.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24225057 - 82131 Gauting – Gauting

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)