

# Objektbeschreibung

3-Zimmer Gartenwohnung  
in Gauting

## **Kontakt**

Edgar Craubner  
E-Mail [Mail@Edgar-Craubner.de](mailto:Mail@Edgar-Craubner.de)

## Lage

Der Ort Gauting liegt zwischen München und Starnberg im schönen Fünfseenland. Mit seinen 18.600 Einwohnern bietet Gauting alles, was man so täglich braucht: Schulen (Volksschule, Hauptschule, Realschule und Gymnasium), Supermärkte, eine Vielzahl kleiner Geschäfte, ein Freibad, etc. Mit der S-Bahn erreicht man den Münchner Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten und den Starnberger See in ungefähr 10 Minuten. Die vielen Seen, Biergärten und die wunderschöne Natur bieten ein reichhaltiges Freizeitangebot.

Umgeben von Einfamilienhäusern und Villen liegt die kleine, sehr gepflegte Wohnanlage nahe dem nördlichen Ortsrand in einer sehr ruhigen und grünen Umgebung in bester Wohnlage Gautings. Der S-Bahnhof ist in ca. 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.



Es heißt, dass der mächtige Frankenkaiser, Karl der Große, am 2. April im Jahre 742 in der Gautinger Reismühle geboren wurde. Daher stammt auch die Kaiserkrone im Gautinger Wappen.

## Objektbeschreibung

3-Zimmer Gartenwohnung (davon 1 helles Zimmer im Souterrain)

Insgesamt ca. 84 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche

Baujahr 1993

Sehr gepflegt – Top-Zustand

Terrasse mit Garten

Sehr helle und ruhige Wohnung mit exklusiver Ausstattung

Sehr familienfreundliche Lage

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (auch Souterrain)

Wohnzimmer mit Ahornparkett (in 2001 gelegt)

Gang, Küche und Bad gefliest

Abschließbare Einzelgarage im TG

Einbauküche

Wohnzimmer 24,00 m<sup>2</sup>

Souterrain 31,10 m<sup>2</sup>

Schlaf-/Kinderzimmer 12,40 m<sup>2</sup>

Das Souterrain-Zimmer ist über eine Wendeltreppe vom Wohnzimmer aus oder durch eine separate Wohnungstür zu erreichen. Dieser sehr gemütliche Raum wurde von uns als Schlafzimmer und Büro genutzt. Der Einbau eines weiteren Bades ist in diesem Raum möglich.

## Kaufpreis

Wohnung 216.900 €

Tiefgarage 13.000 €

---

Gesamtpreis VB 229.900 €

Die Wohnung wird ab 01.07.2010 zur Eigennutzung frei.

## Kontakt

Edgar Craubner

E-Mail [Mail@Edgar-Craubner.de](mailto:Mail@Edgar-Craubner.de)



## Wohnpark

Die Wohnanlage ist sehr ruhig und gepflegt. Ein kleiner Spielplatz befindet sich direkt vor der Haustür.



## Hauseingang

Der Blick vom Spielplatz aus zeigt unseren Hauseingang, in dem insgesamt nur 5 Parteien wohnen.



## Gartenseite

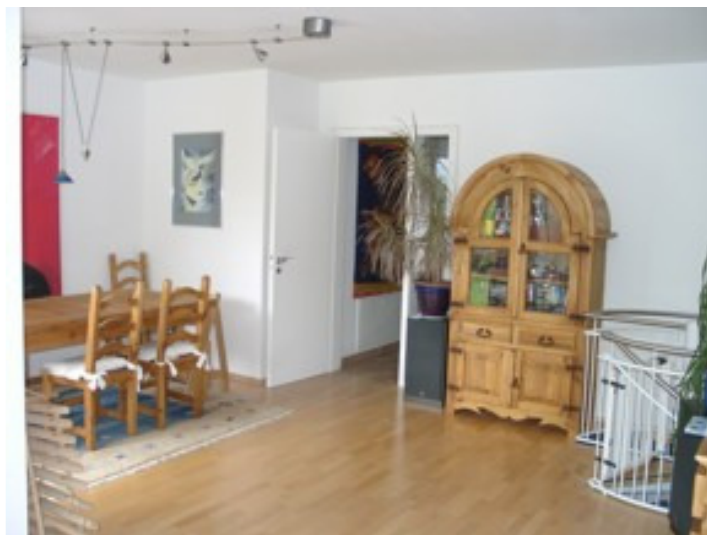
Der Blick vom Nachbargrundstück zeigt die idyllische Lage des Anwesens.



## Wohnzimmer

Sehr heller Wohnraum mit Ahorn-Parkett und großen Panoramafenstern.

Von hier aus erreicht man den Garten mit der schönen Terrasse.





### **Garten mit Terrasse**

Sehr ruhiger und schöner Garten mit überdachter Terrasse.



### **Schlaf- oder Kinderzimmer**

Sehr helles und ruhiges Zimmer mit zwei Fenstern und hochwertigem Teppichboden.





## Souterrain-Raum

Dieser Raum ist durch seine Größe (31,10 m<sup>2</sup>) universell nutzbar und durch die 3 großen Fenster ausreichend hell.

Wir haben dieses Zimmer als Schlafzimmer und Büro genutzt.



Eine Wendeltreppe führt vom Wohnzimmer in diesen Raum, der auch über einen separaten Eingang erreichbar ist.



## Küche

Von der gut ausgestatteten Küche blickt man auf den Kinderspielplatz.



## Bad mit WC

Kleines, sehr komfortables WC-Bad mit schöner Ausstattung.



## Gang

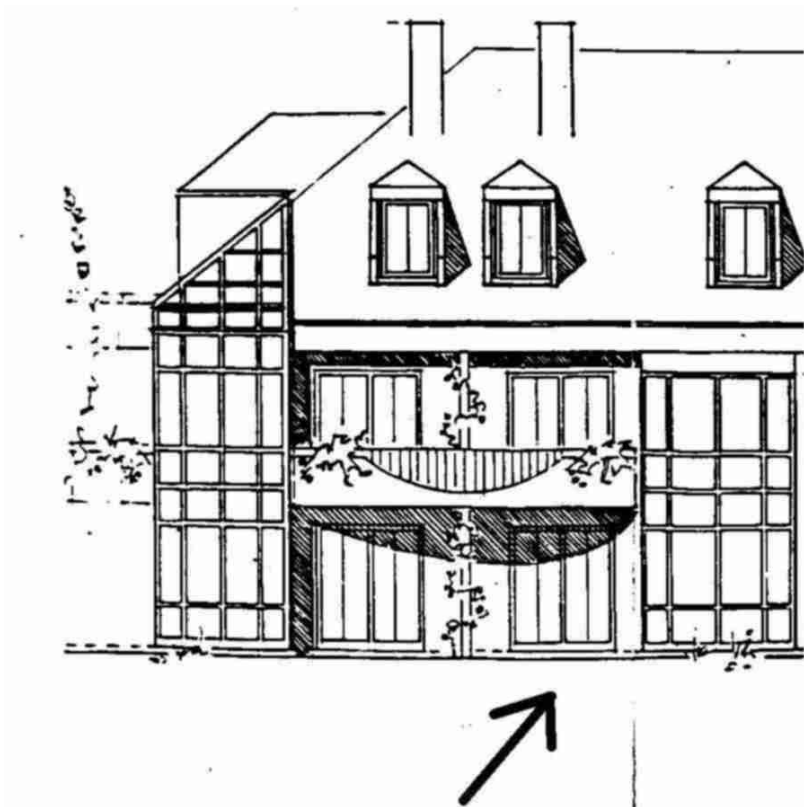
Kleiner Gang mit Steinfliesen und Platz für eine Garderobe.

## Eingangsansicht



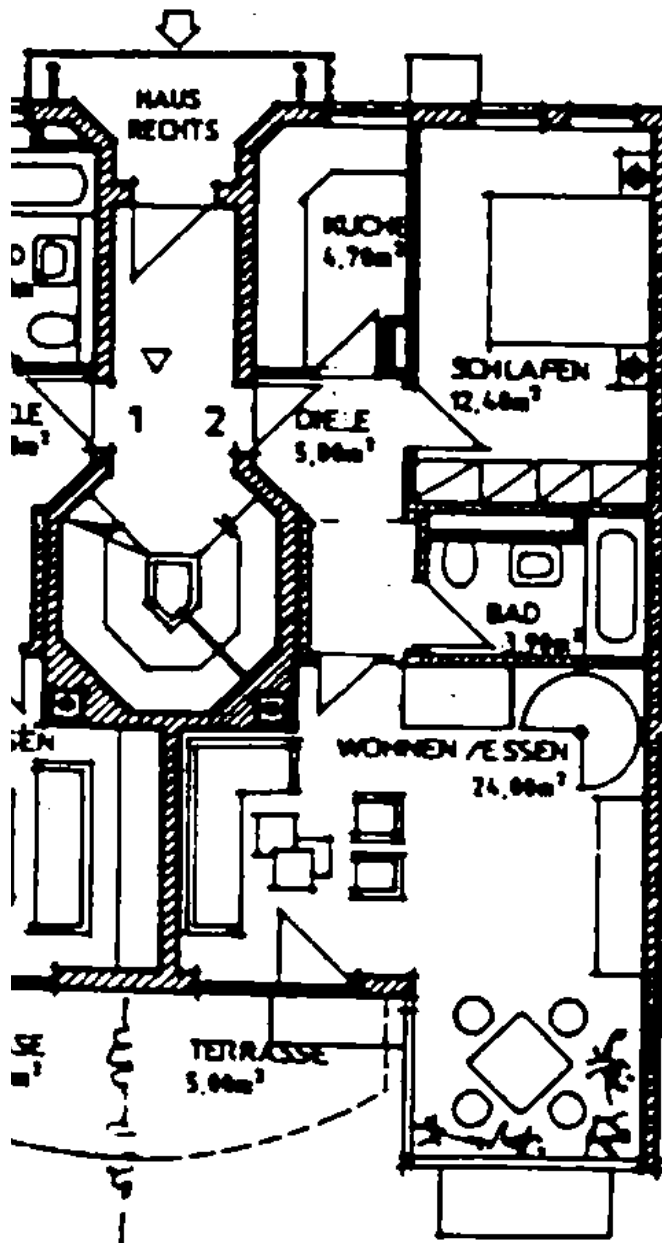
Haus Rechts

## Gartenansicht





# Grundriss Erdgeschoss



2-Zimmerwohnung 52,50m<sup>2</sup>  
mit Terrasse  
und KG-Hobbyraum 31,10m<sup>2</sup>

# Grundriss Kellergeschoss

