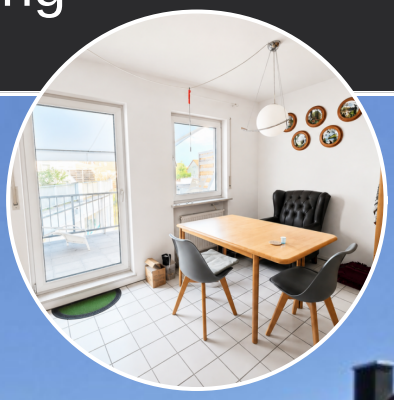
Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

# EXPOSÉ

## Großzügiges Appartement mit Wohnküche und Balkon!
## 1-2 Zi.-Whg. in TOP-Lage - 82205 Gilching



## ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 82205 Gilching
Baujahr: 1993
Zimmerzahl: 1,5
Wohnfläche (ca.): 54 m²
Garage: ja
Stellplätze: ja
Stellplatzart: Tiefgarage
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis**
**€ 298.000,-**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Claudia Bader Immobilien**
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg ° Tel.: 08151 666 555
Fax: 08151 79 196 ° info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

# Eckdaten

> Wohnung
> Gilching
> 1,5 Zimmer
> 54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2346

## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Wohnung |
| Adresse | 82205 Gilching - 10809188121 |
| Baujahr | 1993 |
| Zimmerzahl | 1,5 |
| Wohnfläche (ca.) | 54 m² |
| Kaufpreis | 298.000,- € |
| Garage | ja |
| Stellplätze | ja |
| Stellplatzart | Tiefgarage |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieverbrauchskennwert | 79 kWh / (m²*a) |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja |
| Energieausweis Werteklasse | C |
| Energieausweis Baujahr | 1993 |
| Küche | Einbauküche |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| bezugsfrei ab | Frei nach Absprache |
| Provision für Käufer | 3,57% inkl. MwSt. Käuferprovision |

## Objektbeschreibung:

Neu im Verkauf steht ein charmantes 2 Raum-Appartement im 1.OG eines Wohn- u. Geschäftshauses, Baujahr 1994. Der ca. 27 m² große Wohnraum und die ca. 15 m² große Wohnküche mit dem zugehörigen Balkon sind mit offenem Blick nach Südosten ausgerichtet. Die Wohnfläche beträgt gesamt ca. 54 m². Die Räume haben einen günstigen Energieverbrauchskennwert von 79 kWh/(m²oa), sind vielseitig nutzbar, hell und sehr gepflegt. In einem Wohnraum und dem Flur ist Parkett verlegt, der Rest gefliest.

Zusätzlich zur Wohnung können optional ein ebenerdiger Tiefgaragen-KFZ-Stellplatz mit installierter Marken-Wallbox und ein ca. 23 m² großer, durch Oberlichten gut beleuchteter, abgeschlossener Hobbyraum im UG erworben werden.

## Lagebeschreibung:

Hervorragend ist die zentrale u. ruhige Lage in 82205 Gilching nahe dem neuen Ortszentrum mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer und gastronomischer Versorgung, sehr praktisch die Nähe zu einem Einkaufsmarkt, der nicht weit und bequem mit dem Einkaufskorb zu Fuß erreichbar ist. Zur S-Bahn sind es ca. 10 Minuten zu Fuß. Interessant ist die Lage auch für Berufspendler nach München oder zu den Arbeitsstätten im Tech-Cluster im nahe gelegenen Oberpfaffenhofen.

## Objektbilder:

Wohnküche Ansicht 1

Wohnküche Ansicht 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg
Tel.: 08151 666 555 ° Fax: 08151 79 196
info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

# Eckdaten

> Wohnung
> Gilching
> 1,5 Zimmer
> 54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2346

Wohn-, Schlafraum

Balkon mit Markise

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg
Tel.: 08151 666 555 ° Fax: 08151 79 196
info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

# Eckdaten

> Wohnung
> Gilching
> 1,5 Zimmer
> 54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2346

**Ansprechpartner:**

**Herr Rupert Mittermeier**

**Telefon:** +49 8151 666555
**Mobil:** +49 163 1952447
**E-Mail:** info@starnbergersee-immobilien.de


**Firmendaten:**


**Claudia BADER Immobilien**
Inh. Frau Claudia Bader
Hauptstraße 21
82319 Starnberg

Tel: +49 8151 666 555
Mobil: +49 171 64 555 67
Fax: +49 8151 79 196
E-Mail: info@starnbergersee-immobilien.de
Webseite: www.starnberg-immobilien.de

Vertretungsberechtigter: Claudia Bader
Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeerlaubnis gem. § 34 c GewO erteilt durch das Landratsamt Starnberg
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 131290734
Berufskammer: IHK München

Aufsichtsbehörde laut § 34c GeWo:
Landratsamt Starnberg , Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg


**Ihre Notizen:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026