

Augsburg – Lechhausen

Großzügige Gartenwohnung mit Smart-Home-Steuerung und Wallbox

Objektnummer: 25122032



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25122032	Mietpreis	1.100 EUR
Wohnfläche	ca. 87 m ²	Nebenkosten	220 EUR
Bezugsfrei ab	01.06.2025	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	2007		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	113.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser großzügigen, modernen Wohnung, die sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, im beliebten Lechhausen befindet. Der weitläufige Flur, ausgestattet mit praktischen Einbauschränken, bietet direkten Zugang zu allen Wohnbereichen, einem Gäste-WC und einer nützlichen Abstellkammer. Durch die optimale Fensteranordnung erstrahlen die Räume in natürlichem Licht und vermitteln eine angenehme, helle Atmosphäre. Das Badezimmer mit Tageslicht verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne und lässt keine Wünsche offen. Das Wohnzimmer, das als Herzstück der Wohnung gilt, ist durch eine elegante Schiebetür von der modernen Einbauküche getrennt und sorgt so für eine klare Raumaufteilung. Die Terrasse und der großzügige Garten bieten idealen Raum für entspannte Stunden im Freien und laden zu geselligen Abenden ein. Besonders praktisch: Die Steuerung von Heizungen, Beleuchtung und Rollläden erfolgt bequem per App oder über einen Sprachassistenten. Im abschließbaren Kellerabteil steht Ihnen zusätzlich WLAN zur Verfügung. Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch einen Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 100,00 € / Monat), der mit einer Wallbox ausgestattet ist.

Objektnummer: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Ausstattung und Details

- beliebte ruhige Lage
- großzügiger Eingangsbereich
- Heizung, Licht, Rollläden über App / Sprachassistent steuerbar
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- moderne Einbauküche
- Abstellraum
- Kellerraum mit WLAN
- Terrasse
- großer Garten
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (zzgl. 100,00 € / Monat)
- ab 01.06.2025 bezugsbereit

Objektnummer: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich im Augsburger Stadtteil Lechhausen. Die schnelle Autobahnanbindung an die A8 ist besonders für Pendler ein wichtiges Kriterium. Mit dem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr ist die Innenstadt in zehn Minuten zu erreichen. Der Lech, mit den schönen Promenaden an seinen Ufern, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Auf den weitläufigen Steinstränden des Lechs oder in den vielen kleinen Parkanlagen kommen auch Sonnenanbeter auf ihre Kosten. Der großzügig begrünte Stadtteil spiegelt die große Naturverbundenheit der gesamten Region wieder. In Lechhausen vereint sich urbanes Wohnen mit dem Charme des ruhigen Landlebens. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, -krippen und Schulen sind ebenfalls in Lechhausen vorzufinden. Gemütliche Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar und laden zum Verweilen ein.

Objektnummer: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 113.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com