

Augsburg – Lechhausen

# Großzügige Gartenwohnung mit Smart-Home-Steuerung und Wallbox

Objektnummer: 25122032



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

MIETPREIS: 1.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • 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
Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.06.2025
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	1.100 EUR
Nebenkosten	220 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

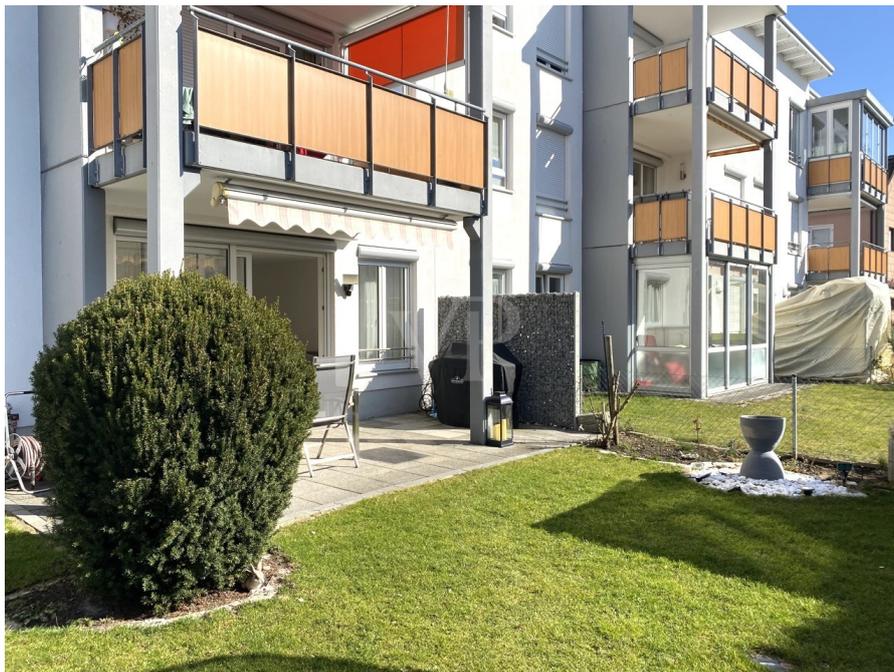
Objektnummer: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	113.70 kWh/m <sup>2</sup> 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://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](http://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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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