

Augsburg / Lechhausen

Sonnige Dachterrassenwohnung mit zusätzlichem Atrium

Property ID: 24122153



www.von-poll.com

RENT PRICE: 2.600 EUR • LIVING SPACE: ca. 207 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

At a glance

Property ID	24122153	Rent price	2.600 EUR
Living Space	ca. 207 m ²	Additional costs	550 EUR
Rooms	4.5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2022		
Type of parking	2 x Underground car park, 100 EUR (Rent)		

Property ID: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	23.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.12.2031	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

The property



Property ID: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

The property



Property ID: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

The property



Property ID: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

The property



Property ID: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

A first impression

Exklusives Penthouse in zentraler Lage – modernes Wohnen auf höchstem Niveau
Dieses außergewöhnliche Zuhause erstreckt sich über die gesamte vierte Etage eines neu erbauten Mehrfamilienhauses. Ein direkter, barrierefreier Zugang zur Wohnung ist dank eines Aufzugs gewährleistet. Die klimatisierte 4,5-Zimmer-Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Ein Highlight ist die zentral gelegene Atrium-Terrasse, die eine stilvolle Verbindung zwischen den Räumen schafft. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten öffnet sich zu einer weitläufigen, teilweise überdachten Dachterrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ausstattung des 2022 erbauten Penthouses im Überblick: • Bäder: Zwei elegante Badezimmer mit hochwertigen Doppelwaschbecken, ebenerdigen Duschen und WCs. Das Hauptbad bietet zusätzlich eine luxuriöse Mineralgussbadewanne sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Maßgefertigte Einbauten sorgen für reichlich Stauraum und Komfort. • Gäste-WC: Separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. • Küche: Eine moderne Einbauküche mit großzügigem Stauraum und Schiebetüren, die sowohl zum Wohn-/Essbereich als auch zum Flur geöffnet werden können. • Terrassen: Atrium-Terrasse im Herzen der Wohnung und eine große Dachterrasse mit teilweiser Überdachung. • Parken: Zwei Tiefgaragenstellplätze, jeweils mit Wallbox für Elektrofahrzeuge. • Keller: Separater Kellerraum. • Fahrradstellplätze überdacht. Profitieren Sie von der zentralen Lage, die optimale Anbindung und eine hervorragende Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar – ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Stadtliebhaber. Lassen Sie sich von diesem exklusiven Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

Details of amenities

- Baujahr 2022
- bezugsbereit ab dem 01.01.2025
- ideale Raumaufteilung
- 4. OG mit herrlichem Weitblick
- Aufzug direkt bis in die Wohnung
- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- moderne, hochwertige Ausstattung
- moderne Einbauküche mit Schiebetüren vom Wohnbereich abzutrennen
- Passivbelüftungssystem
- Fenster aus 3-fach-Isolierverglasung
- Außenjalousien
- Parkettböden
- 2 x Designerbäder je mit Dusche, Doppelwaschbecken und Handtuchheizkörper, eines zusätzlich mit Badewanne
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- große Dachterrasse zum Teil überdacht mit Wasseranschluss
- Atrium als Herzstück der Wohnung
- zusätzlicher Balkon
- zwei Tiefgaragenstellplätze (zzgl. 100,-- € mtl.) mit Anschluss für die Wallbox
- Kellerabteil
- Fahrradabstellflächen überdacht

Property ID: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

All about the location

Das Mehrparteienhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Lechhausen. Mit dem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr ist die Innenstadt über Tramstelle in der Kulturstraße in zehn Minuten zu erreichen. Die schnelle Autobahnanbindung an die A8 ist besonders für Pendler ein wichtiges Kriterium. Der Lech grüßt mit seinen schönen Promenaden an den Ufern und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Auf den weitläufigen Steinstränden des Lechs oder in den vielen kleinen Parkanlagen finden Sonnengenießer ihren Platz. Der großzügig begrünte Stadtteil spiegelt die große Naturverbundenheit der gesamten Region wider. 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.

Property ID: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2031. Endenergiebedarf beträgt 23.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com