

Augsburg – Lechhausen

# Großzügige Gartenwohnung mit Smart-Home-Steuerung und Wallbox

Property ID: 25122032



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

RENT PRICE: 1.100 EUR • LIVING SPACE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25122032 - 86167 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: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## At a glance

Property ID	25122032	Rent price	1.100 EUR
Living Space	ca. 87 m <sup>2</sup>	Additional costs	220 EUR
Available from	01.06.2025	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	2007		
Type of parking	1 x Underground car park, 100 EUR (Rent)		

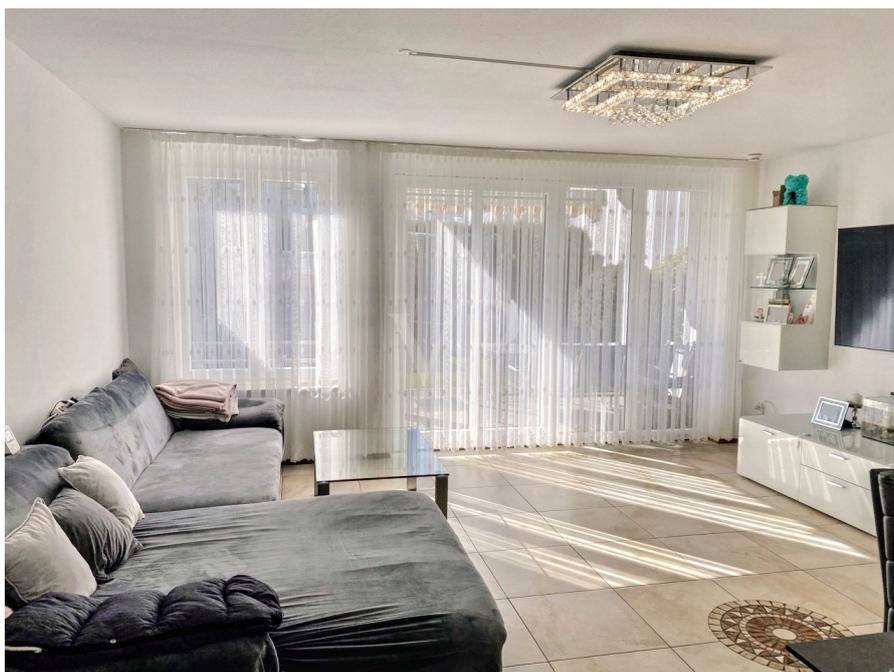
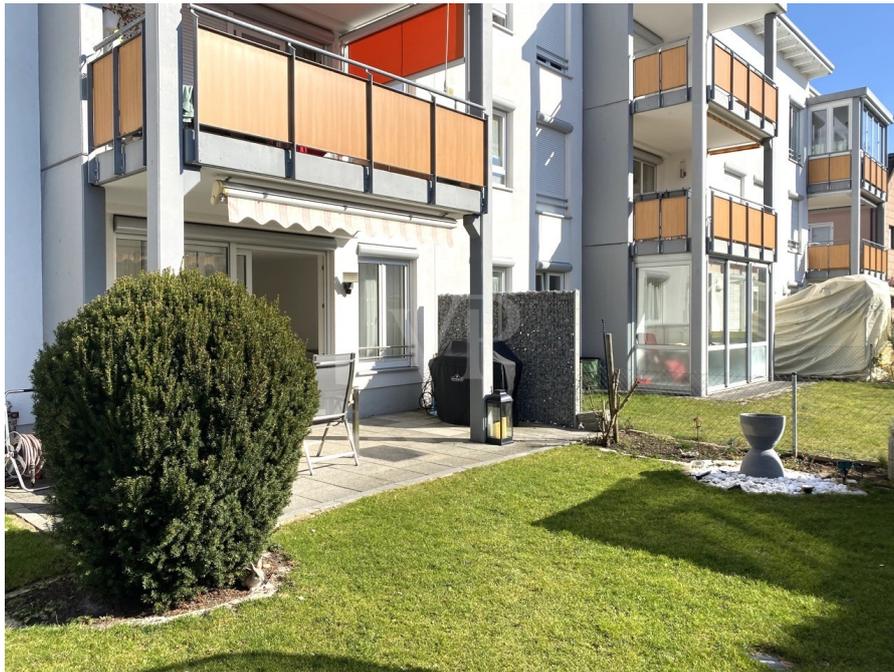
Property ID: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet	Final energy consumption	113.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.06.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## The property



Property ID: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## The property



Property ID: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## The property



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)

Property ID: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## The property

**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)

Property ID: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## A first impression

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.

Property ID: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## All about the location

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.

Property ID: 25122032 - 86167 Augsburg – Lechhausen

## Other information

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.

Property ID: 25122032 - 86167 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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