

Augsburg / Lechhausen

# Sonnige Dachterrassenwohnung mit zusätzlichem Atrium

????????? ??????????: 24122153



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

???? ??????????: 2.600 EUR • ??????????: ca. 207 m<sup>2</sup> • ?????????: 4.5

???????? ??????????: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122153	????? ??????????	2.600 EUR
????????????	ca. 207 m <sup>2</sup>	????????????	550 EUR
?????????	4.5	?????????	
???????????? ???	4	????????????	???????
?????????		?????????	???????
?????????	2	????????????	
????? ?????????????	2022	?????????	?????????, WC
?????? ?????????????	2 x ?????????		????????????,
	?????????, 100 EUR		????????????????
	(????????????)		?????????, ??????????

???????? ??????????: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	23.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	06.12.2031	?????????????	
???????????????????		?????????????	A+
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????????????	?????????????	
		????? ??????????????	2021
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

??? ?????? ???????????

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!

???????? ??????????: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

????????????????? ??? ??????????

- 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

???????? ??????????: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

??? ??? ??? ????????????

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 Sonnengenießler 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.

???????? ??????????: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

?????? ?????????????????

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+.

???????? ??????????: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)