

Augsburg – Lechhausen

# Vollständig vermietetes und ruhig gelegenes Mehrfamilienhaus

VP azonosító: 24122082



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

VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 303 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 380 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

## Áttekintés

VP azonosító	24122082	Vételár	995.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 303 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tet? formája	Nyeregtet?		
ÉPÍTÉS ÉVE	1900		
		Modernizálás / Felújítás	2022
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	143.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.12.2024	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

VP azonosító: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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)

VP azonosító: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

## Az els? benyomás

Wir präsentieren Ihnen dieses attraktive 6-Familienhaus in ruhiger Lage von Lechhausen. Durch fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen überzeugt die Immobilie mit einem gepflegten Zustand und einer modernen, zeitlosen und komfortablen Ausstattung. Jede Wohnung bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Räumen, die zum Wohlfühlen einladen. Von 2020 bis 2022 wurde die Immobilie umfassend saniert. Alle Einheiten sind vermietet und bieten somit eine solide Rendite für Investoren. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot persönlich präsentieren zu dürfen.

VP azonosító: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

## Részletes felszereltség

- ruhige Lage
- guter, gepflegter Zustand durch laufende Instandhaltung
- 2020 bis 2022 umfassend saniert
- 6 Wohnungen
- vollständig vermietet
- 48.520,-- € Mieteinnahmen p.a.

VP azonosító: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

## Minden a helyszínr?!

Mit seinen 33.000 Einwohnern ist Lechhausen der bevölkerungsreichste Stadtteil von Augsburg. Viele Firmen und Unternehmen haben sich wegen der guten Infrastruktur hier niedergelassen. 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. Lechhausen ist heute mit mehreren Buslinien und die Straßenbahnlinie 1 in den ÖPNV eingebunden. Der nächste Autobahnanschluss ist die Ausfahrt Augsburg-Ost sowie die Ausfahrt Friedberg / Mering an der A8. Drei Brücken für den Individualverkehr, sowie eine Eisenbahnbrücke für den Güterverkehr führen von Lechhausen über den Lech. Die ausgedehnten Industriegebiete sind an das Gleisnetz der Localbahn angeschlossen. Des Weiteren befindet sich der Augsburger Flughafen in direkter Nachbarschaft zum Stadtteil.

**VP azonosító: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 143.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 24122082 - 86165 Augsburg – Lechhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)