

Augsburg / Lechhausen

Sonnige Dachterrassenwohnung mit zusätzlichem Atrium

CODICE OGGETTO: 24122153



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 2.600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207 m² • VANI: 4.5

CODICE OGGETTO: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122153
Superficie netta	ca. 207 m ²
Vani	4.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 100 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	2.600 EUR
Costi aggiuntivi	550 EUR
Appartamento	Piano
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	23.70 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.12.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

Ulteriori informazioni

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+.

CODICE OGGETTO: 24122153 - 86165 Augsburg / Lechhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augusta

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com