



86899 Landsberg am Lech

Unverbaubarer Altstadtblick! Ästhetisches XXL-Loft im Herzen von Landsberg



1.198.000 €

Kaufpreis

193,38 m² **198,16 m²**

Wohnfläche

Nutzfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	193,38 m ²
Nutzfläche	198,16 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.198.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.03.2023
gültig bis	27.03.2033
Baujahr (Haus)	2023
Endenergiebedarf	63.1
Primär-Energieträger	Erdwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Hallenhöhe	5 m
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befuerung

Erdwärme	✓
----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Modern, hochwertig und stilvoll: Wohnungen „am Papierbach“ bestechen durch klare, außergewöhnliche Architektur, herausragende Ästhetik und modernen Wohnkomfort. Die erlesene Ausstattung lässt praktisch keine Wünsche offen: Die Kombination aus wertigen Materialien und vielfältigen Annehmlichkeiten machen Wohnen hier durchgehend zu einem sinnlichen Erlebnis.

- Eichendielenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- komfortable Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumsteuerung
- Wellness-Bäder in Markenqualität (Duravit, Grohe, Hansgrohe etc.) mit großformatigem Feinsteinzeug, Designer-Armaturen in "warm sunset", bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper u.v.m.
- Dreifach-Komfort-Verglasung und elektrische Raffstores
- imposante Raumhöhen
- Highspeed-Internet mit Glasfaseranschluss und CAT7-Verkabelung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- bodentiefe Panorama-Verglasung für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente
- energieeffizienter KfW55-Standard
- moderner Industriestil dank sichtbarer Rough-Beton-Optik
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil mit Licht & Steckdose
- Lift
- bequeme TG-Einzelstellplätze (optional mit Wallbox/Anschluss für E-Mobilität) u.v.m.



Beschreibung

Großzügigkeit pur - Dies gilt umso mehr bei dieser Wohnung, groß wie ein Haus, gewissermaßen einem der Meisterstücke des gesamten Objekts: Mit fast 192 Quadratmetern (!) Wohnfläche lässt diese Galeriewohnung im Stile der Industriearchitektur praktisch keine Wünsche offen und vereint schiere Großzügigkeit und modernen, urbanen und individualistischen Wohnkomfort auf zwei Ebenen. Dieses Highlight ist genau das Richtige für all jene, die sich deutlich mehr Platz in den eigenen vier Wänden und dabei zugleich maximale Privatsphäre wünschen!

Ein geräumiges Entrée im 3. Obergeschoß erschließt die Wohnung. Für ein luftiges Raumgefühl sorgen bis zu 5 (!) Meter Raumhöhe. Ein mit fast 49m² großer Koch- und Essbereich samt vorgelagerter West-Loggia ist der kommunikative Mittelpunkt dieser Traumwohnung. Nebenan steht ein Büro/Bibliothek zur Verfügung (nutzbar natürlich auch als weiterer Schlaf- oder Gästeraum). Schließlich der "Privattrakt": Zwei außergewöhnlich große Schlafzimmer (über 19m² bzw. fast 21m²), zwei Bäder, je eines mit Badewanne und bodengleicher Dusche in individuell-chicer Designer-Ausstattung, ein praktischer Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine & Co., eine Abstellkammer sowie ein weiteres Gäste-WC runden diese Etage ab. Rückzugsmöglichkeiten bietet der über 49m² große Wohnbereich auf der Galerie im 4. OG. Diese ist durch eine harmonische Treppe, die den Loftcharakter nochmals hervorhebt, vom Essbereich aus erreichbar. Bei der Ausstattung der Wohnbereiche wurde größter Wert darauf gelegt, dass sich die Ästhetik der äußeren Gestalt sowie eine klare Linienführung und die Verwendung hochwertiger, beständiger sowie zeitloser Materialien auch im Inneren der Gebäude widerspiegelt. Die imposante Raumhöhe, die individuelle Ausstattung und die "Rough-Beton-Optik" machen diese Traumimmobilie zu etwas ganz Besonderem. Last but not least: Im Untergeschoß, barrierefrei bequem über den Lift erreichbar, stehen großzügige Tiefgaragen-Einzelstellplätze, Gemeinschaftsflächen, großzügige Fahrradstellflächen und ein Kellerabteil mit Licht und Steckdose zur Verfügung.

Und das Beste zum Schluss: Diese Traumwohnung ist sofort beziehbar!

Lage

Eine Lage zum Verlieben! Landsberg am Lech steht für Romantik und Dynamik in perfekter Harmonie. Landsberg ist vor allem bekannt durch sein einmalig schönes historisches Stadtbild, geprägt durch zahlreiche Baudenkmäler, verwinkelte Gässchen, beeindruckende Bauten und gemütliche Plätze sowie architektonische Vielfalt. Landsberg hat eine gut erhaltene Altstadt und zählt nicht umsonst zu einem der schönsten Flecken Oberbayerns!

Doch die Große Kreisstadt am Lech hat noch viel mehr zu bieten:

- reichhaltiges Angebot an Freizeit-, Kultur- und Sportmöglichkeiten
- dichtes Schulnetz, zahlreiche Kindertagesstätten und Kindergärten
- hervorragende Versorgungslage und blühendes Wirtschaftsleben

All das macht Landsberg zum vitalen Herzen der gesamten Region. Zwischen München und den Alpen, Schwaben und Altbayern gelegen, punktet Landsberg nicht nur mit 800 Jahren stolzer Stadtgeschichte und gewachsener Attraktivität, sondern auch mit perfekter Anbindung und einem überaus reizvollen Umland:

- München: ca. 50 km oder 50 Minuten
- Augsburg: ca. 38 km oder 40 Minuten
- Ammersee und Fünfseenland: ca. 25 km oder 20 Minuten
- Bodensee: ca. 100 km oder 80 Minuten
- Flughafen München: ca. 90 km oder ca. 60 Minuten
- Flughafen Oberpfaffenhofen: ca. 36 km oder 25 Minuten
- Airport Memmingen: ca. 56 km oder 40 Minuten
- Kindergarten, Grundschule und Gymnasium in der unmittelbaren Umgebung



- Bahnhof Landsberg: nur wenige Gehminuten entfernt

Das Quartier "Am Papierbach" liegt am westlichen Ufer des Lechs, mitten im Herzen von Landsberg. In unmittelbarer Nähe des Areals befindet sich der Bahnhof Landsberg (Schule). Östlich davon erstreckt sich das Landsberger Zentrum mit zahlreichen Geschäften, Gastronomiebetrieben und Arztpraxen. Ebenfalls in direkter Nachbarschaft: eine ganze Reihe von Schulen, das Landsberger Sportzentrum und der romantische Mutterturm am Lech, erbaut nach den Plänen des Malers und Bildhauers Hubert von Herkomer.

Sonstige Angaben

Öffnungszeiten unserer Info-Lounge im Quartiersbüro in der von-Kühlmann-Str. 25a, 86899 Landsberg:

Dienstag & Donnerstag 16:00 - 19:00 Uhr

Samstag 14:00 - 17:00 Uhr

Sonntag 11:00 - 13:00 Uhr

oder jederzeit gerne nach Terminvereinbarung.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

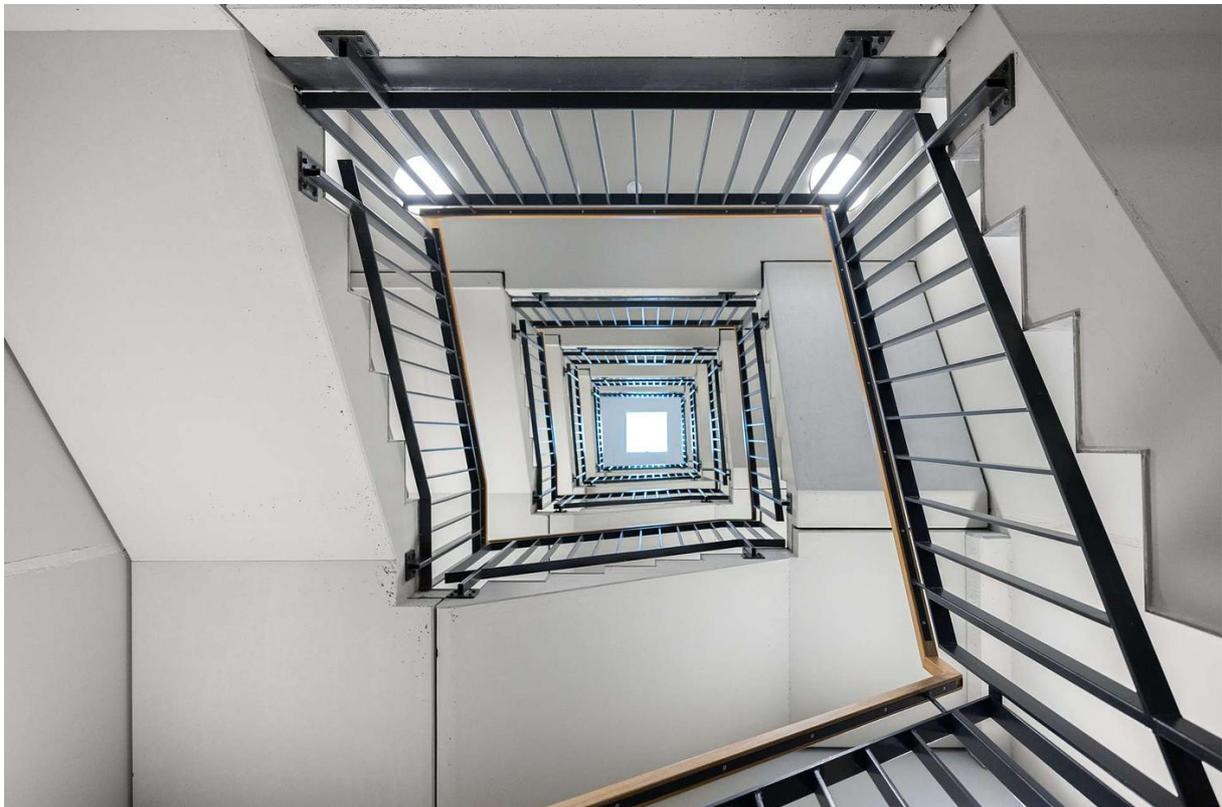
Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.



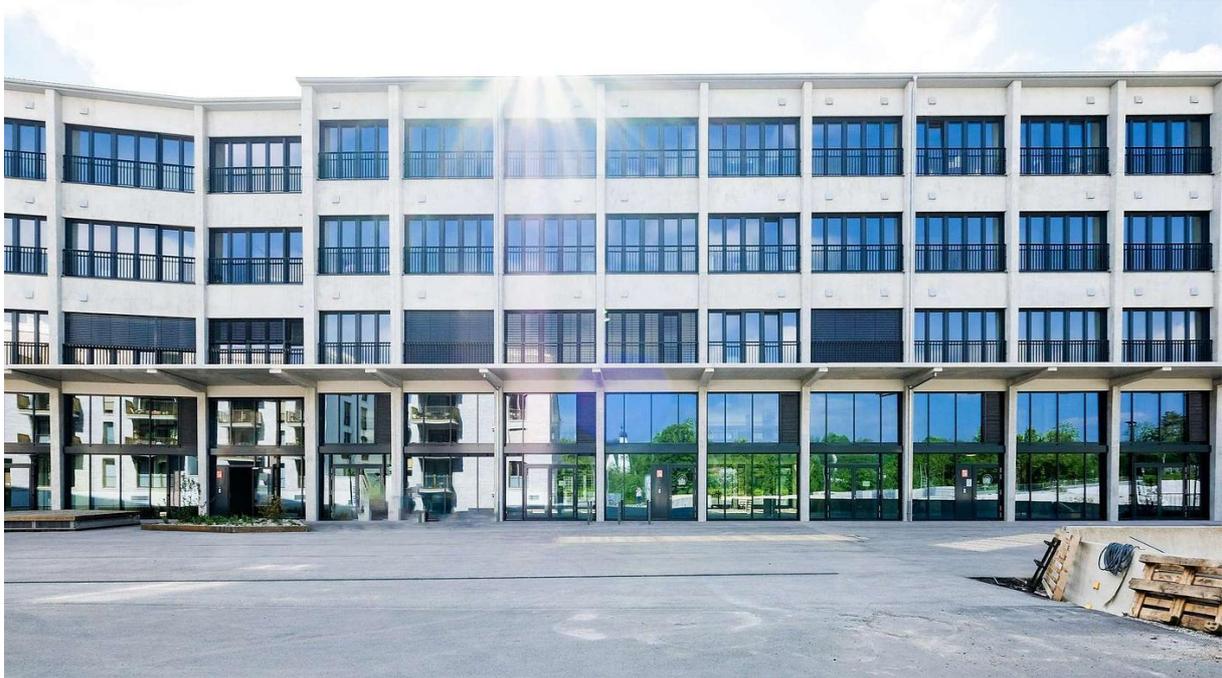










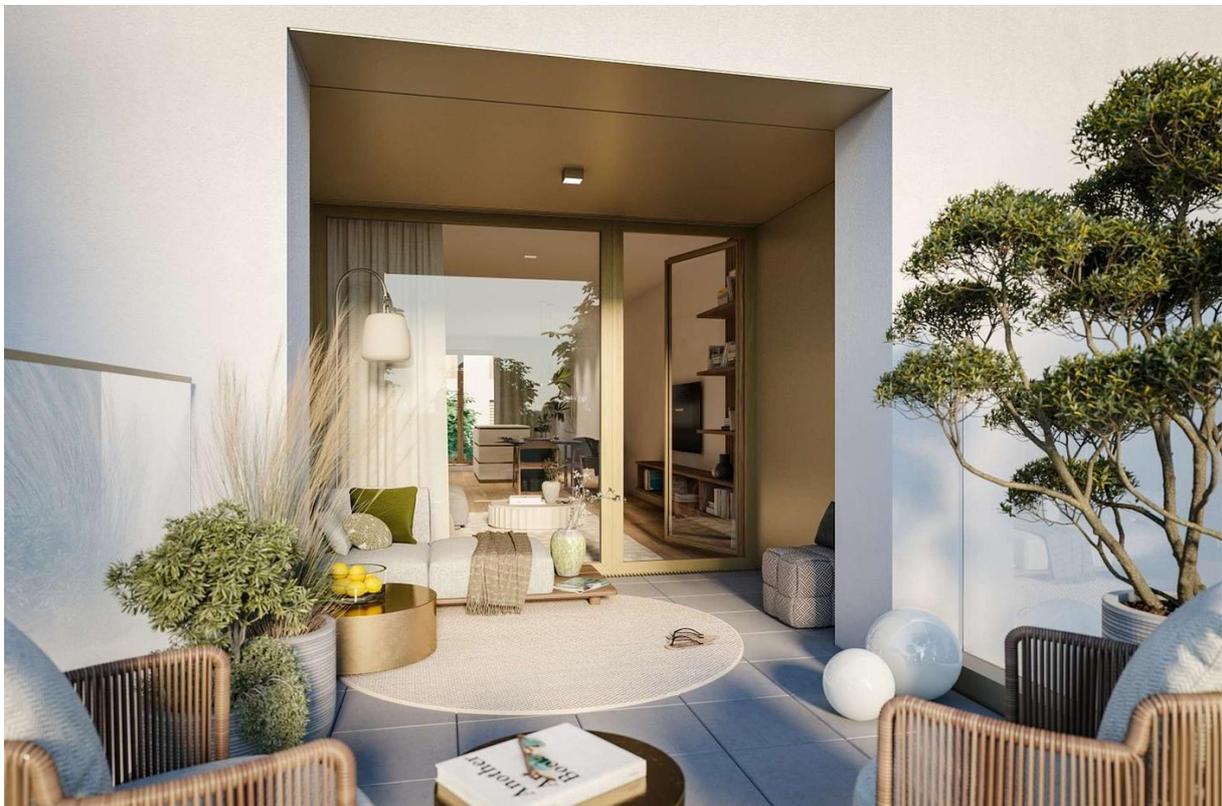














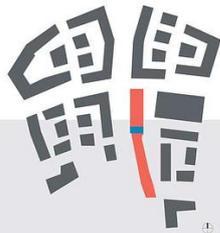






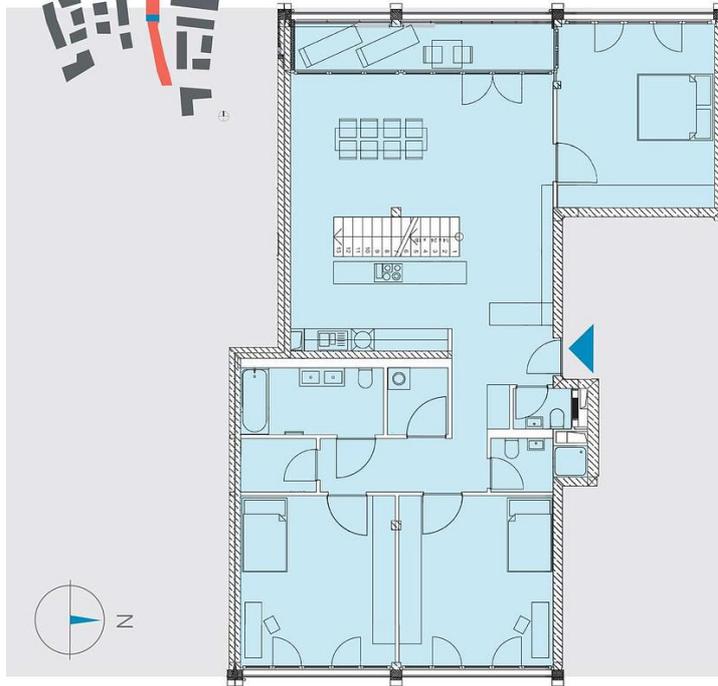






LANDSBERGS NEUE SEITE

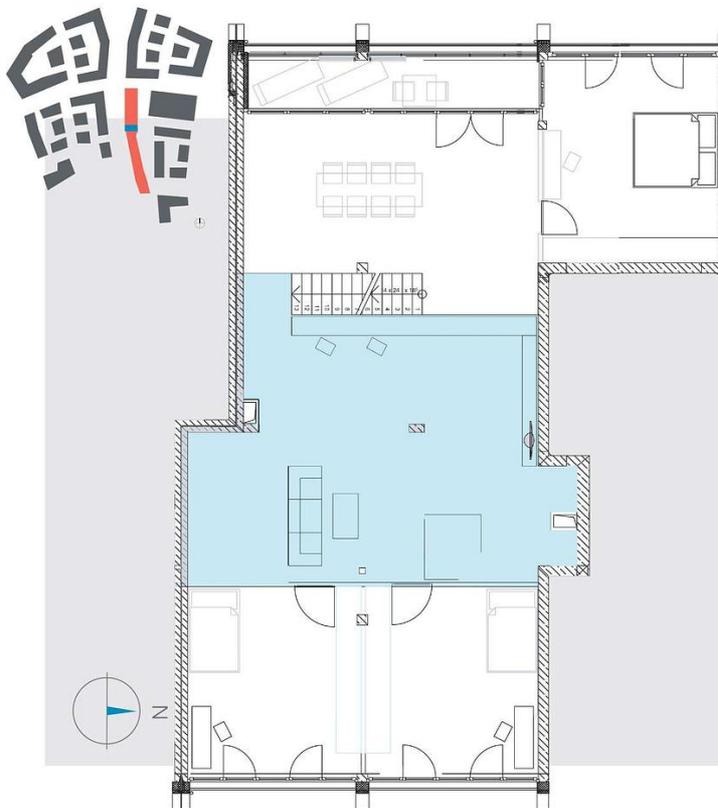
AM PAPIERBACH



A1 - Whg 50 mit 5 Zimmern / Galerie - 3./4. OG

Bezeichnung	Wohnfläche
Wohnen - Galerie	49,04 m ²
Essen/Kochen	48,63 m ²
Schlafen	19,08 m ²
Schlafen	19,16 m ²
Schlafen	20,89 m ²
Bad	6,97 m ²
Bad	3,19 m ²
Hauswirtschaftsraum	2,97 m ²
Abstellkammer	2,92 m ²
Flur	12,62 m ²
Loggia 8,98 m ² (1/2)	4,49 m ²
Summe	191,67 m²

Information:
Grundrisse nicht maßstabgerecht. Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Eingezeichnetes Mobiliar und Küchenobjekte gehören nicht zum Kaufumfang. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens und der späteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.



LANDSBERGS NEUE SEITE

AM PAPIERBACH

A1 - Whg 50 mit 5 Zimmern / Galerie - 3./4. OG

Bezeichnung	Wohnfläche
Wohnen - Galerie	49,04 m ²
Essen/Kochen	48,63 m ²
Schlafen	19,08 m ²
Schlafen	19,16 m ²
Schlafen	20,89 m ²
Bad	6,97 m ²
Bad	3,19 m ²
Hauswirtschaftsraum	2,97 m ²
Abstellkammer	2,92 m ²
Flur	12,62 m ²
Loggia 8,98 m ² (1/2)	4,49 m ²
Summe	191,67 m²

Information:
Grundrisse nicht maßstabgerecht. Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Eingezeichnetes Mobiliar und Küchenobjekte gehören nicht zum Kaufumfang. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens und der späteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.