



## 86899 Landsberg am Lech

# Kurzfristig beziehbar: Kompakte 2-Zimmer-Wohnung in Landsbergs neuer Seite



**950 €**

Kaltmiete

**57,52 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**57,52 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	57,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	950 €
Warmmiete	1.300 €
Nebenkosten	260 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.05.2024
gültig bis	13.05.2034
Baujahr (Haus)	2024
Primär-Energieträger	Nahwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	52.1

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.07.2026
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

## Zustand

Baujahr	2024
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

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

### 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-Bad in Markenqualität (Duravit, Grohe, Hansgrohe etc.) mit großformatigem Feinsteinzeug, Designer-Armaturen u.v.m.
- Dreifach-Komfort-Verglasung und elektrische Rollläden
- Highspeed-Internet mit Glasfaseranschluss und CAT7-Verkabelung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- energieeffizienter KfW55-Standard
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Lift
- bequemer TG-Einzelstellplatz
- großzügige Fahrradstellflächen
- u.v.m.



## Beschreibung

Diese kompakte 2-Zimmer-Wohnung besticht durch modernsten Wohnkomfort und einen kompakten Grundriss. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß der neu errichteten "Spöttinger Höfe" im preisgekrönten Vorzeigequartier "Am Papierbach". Der ideale Grundriss bietet ein gut dimensioniertes Schlafzimmer, ein geräumiges Bad samt bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper u.v.m., und einen großzügigen Wohn- Essbereich mit offener Küche. Große, bodentiefe Fensterfronten in allen Räumen sorgen für ein angenehmes, sonnenverwöhntes Wohngefühl.

Diese wunderschöne Wohnung ist zum 1. Juli 2026 oder nach Absprache beziehbar. Vom Vormieter (Erstbezug 2024) können einre Reihe hochwertiger Möbel, darunter auch eine ideal angepasste Einbauküche, gegen eine geringe Ablöse abgelöst werden - ready-to-live also!

Worauf warten Sie? Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum!

## 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: 50 km oder 50 Minuten
- Augsburg: ca. 38 km oder 40 Minuten
- Starnberg & Starnberger See: ca. 7 km oder 13 Minuten
- Ammersee und Fünfseenland: ca. 25 km oder 20 Minuten
- Bodensee: ca. 100 km oder 80 Minuten
- Flughafen München: 90 km oder ca. 60 Minuten
- Flughafen Oberpfaffenhofen: 36 km oder 25 Minuten
- Airport Memmingen: 56 km oder 40 Minuten
- Kindergarten, Grundschule und Gymnasium in der unmittelbaren Umgebung
- Bahnhof Landsberg: nur wenige Gehminuten

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

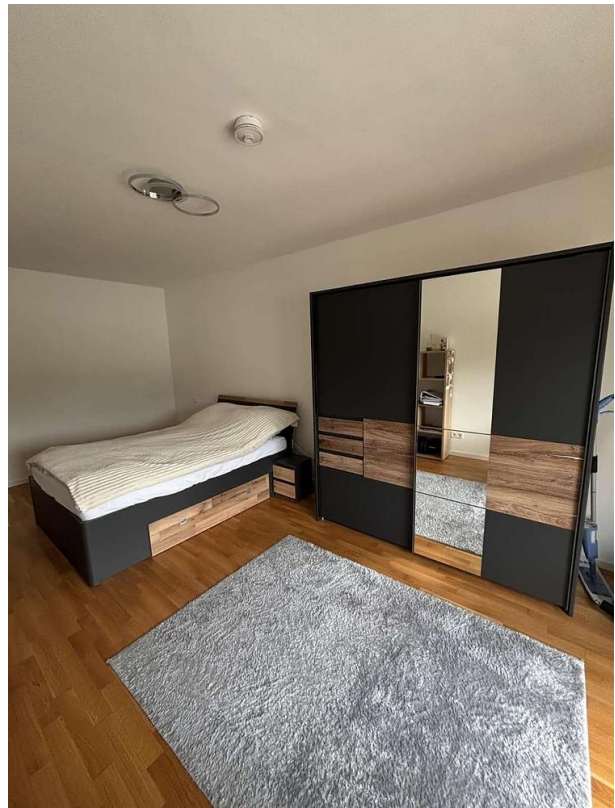


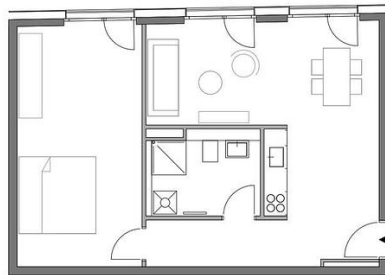
Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Vermieters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



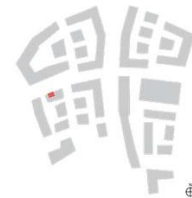








**LANDSBERGS NEUE SEITE**  
**AM PAPIERBACH**



**Baufeld A2 - Wohnung 25**  
**2 Zimmer - 2. Obergeschoss**

Bezeichnung	Wohnfläche
Wohnen/ Kochen/ Essen	26,90 m <sup>2</sup>
Flur	3,75 m <sup>2</sup>
Bad	6,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,43 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>57,52 m<sup>2</sup></b>

**Maßstab 1:75**

Alle Maße sind ca.-Maße (Fertigmaße). Die Pläne zur Maßnahme nicht geeignet!  
Die m<sup>2</sup>-Angaben beziehen sich auf die Wohnfläche. In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände sind als Möblierungsvorschläge gedacht und gehören — mit Ausnahme der Sanitärgegenstände — nicht zum Leistungsumfang.

