86899 Landsberg am Lech

Urban, modern, großzügig: 3,5-Zimmer-Galeriewohnung mit "Wow-Effekt" in Landsbergs neuer Seite

799.900 €
Kaufpreis

117,33 m²
Wohnfläche

119,94 m²
Nutzfläche

4
Zimmer

FLEMMER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien
Felix Flemmer
Tel.: 08801/914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117,33 m²
Nutzfläche	119,94 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	799.900 €
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	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Dusche	✓

Bodenbelag

Parkett	✓

Befeuerung

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, bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper u.v.m.
- Dreifach-Komfort-Verglasung und elektrische Raffstores
- Highspeed-Internet mit Glasfaseranschluss und CAT7-Verkabelung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- bodentiefe Verglasung für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente
- energieeffizienter KfW55-Standard
- moderner Industriestil dank sichtbarer Rough-Beton-Optik
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Lift
- bequeme TG-Einzelstellplätze (optional mit Wallbox/Anschluss für E-Mobilität)

u.v.m.

Beschreibung

Ein wahres Juwel im neuen Landsberger Prestige-Projekt "Am Papierbach": Diese 3,5-Zimmer-Galeriewohnung mit wahrhaft imposanter Raumhöhe (bis zu 5 Meter!) lässt die Herzen all jener, die eine kompromisslos hochwertige Neubauausstattung und klare Design- und Formensprache zu schätzen wissen, ganz sicher höher schlagen!

Das Galerie-Loft erstreckt sich über das 3. und 4. Obergeschoß im "Sternrad Haus" und bietet auf über 117m² Wohnfläche reichlich Raum zur Entfaltung.
Die Wohnung betritt man über ein großzügiges Entrée: Linkerhand zweigt der große Koch- und Essbereich (fast 29m²) samt vorgelagerter Loggia ab. Von hier aus gelangt man auch in die Wohngalerie mit rund 31,5 m².
Rechterhand stehen die Privaträume zur Verfügung: Zwei außerordentlich gut dimensionierte Schlaf- bzw. Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer, das helle Wannenbad, ein separates Gäste-WC und, besonders praktisch, ein eigener Hauswirtschaftsraum.

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.

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
- 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

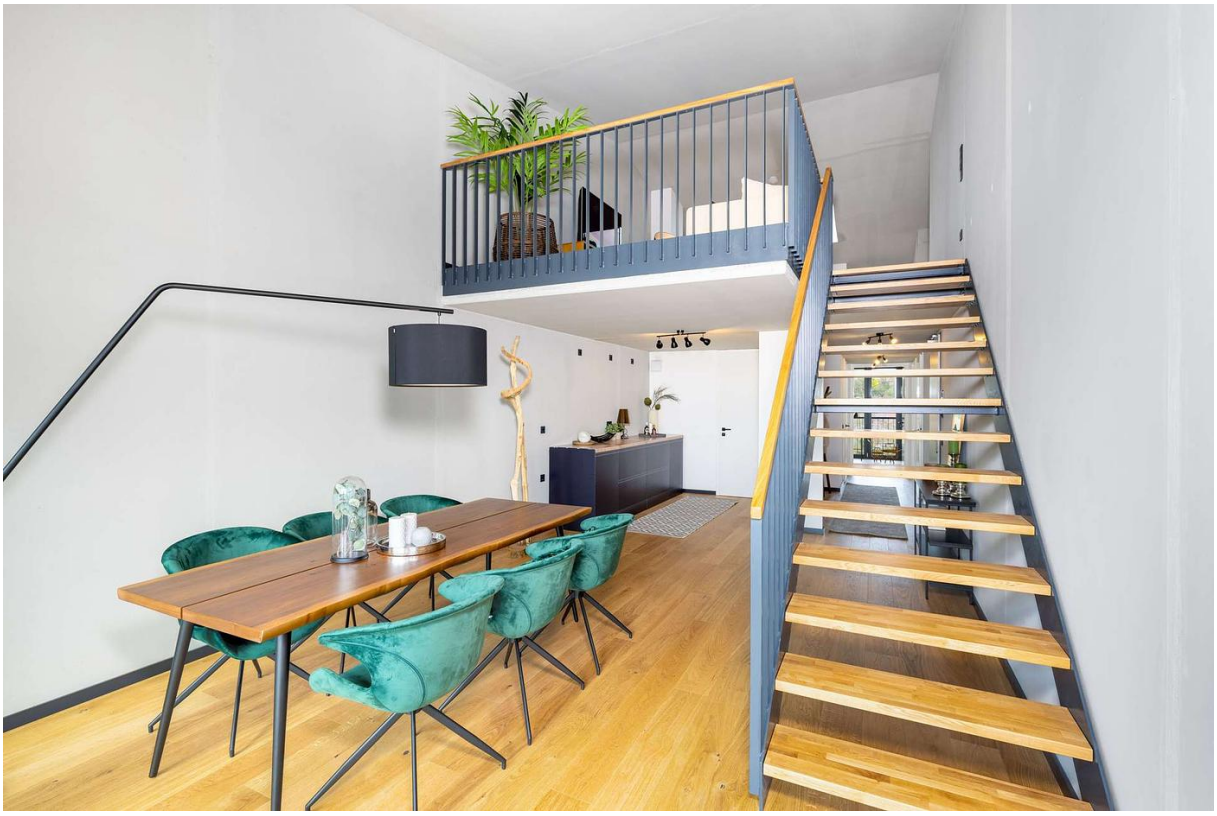
Öffnungszeiten unserer Info-Lounge im Quartiersbüro in der von-Kühlmann-Str. 25a, 86899 Landsberg:

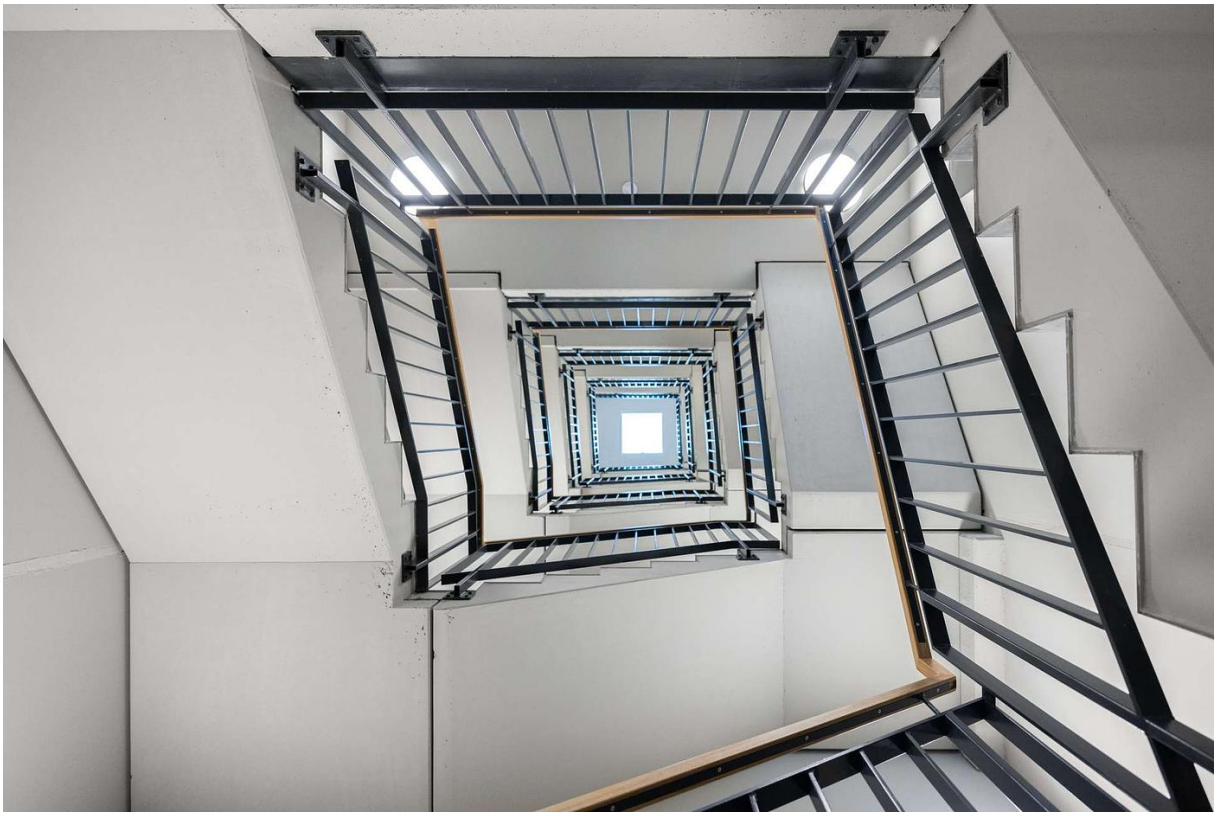
Dienstag & Donnerstag 16:00 - 19:00 Uhr
Samstag 14:00 - 17:00 Uhr
Sonntag 11:00 - 13:00 Uhr

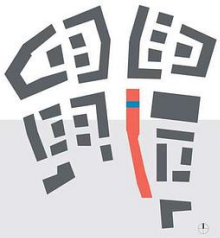
oder jederzeit gerne nach Terminvereinbarung.

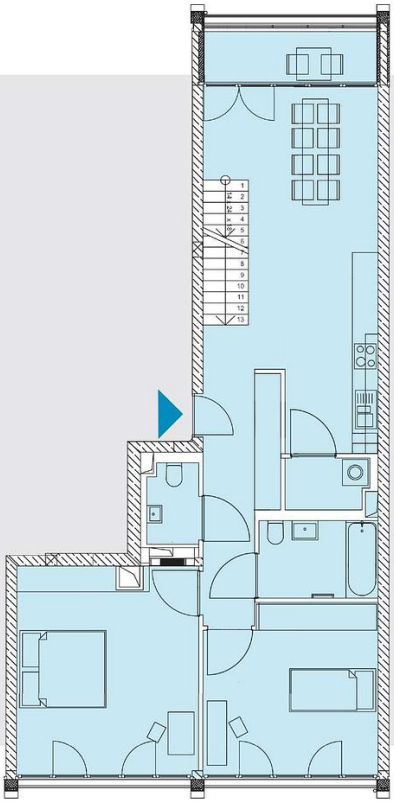
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

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.







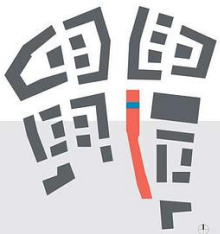


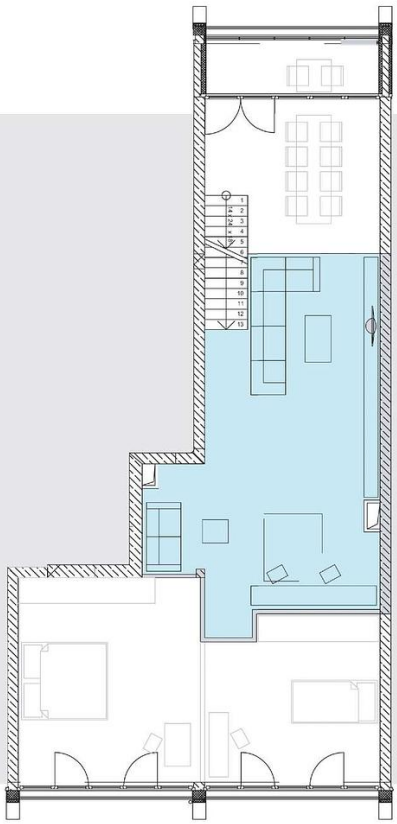
LANDSBERGS NEUE SEITE
AM PAPIERBACH

A1 - Whg 55 mit 4 Zimmern / Galerie - 3./4. OG

Bezeichnung	Wohnfläche
Wohnen - Galerie	31,44 m²
Essen/Kochen	28,96 m²
Schlafen	15,61 m²
Schlafen	20,24 m²
Bad	4,99 m²
WC	2,20 m²
Flur	9,00 m²
Hauswirtschaftsraum	2,28 m²
Loggia 5,21 m² (1/2)	2,61 m²
Summe	117,33 m²

Information:
Grundrisse nicht maßstabsgerecht. 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 Aus führungsplanung können sich Änderungen ergeben.





LANDSBERGS NEUE SEITE
AM PAPIERBACH

A1 - Whg 55 mit 4 Zimmern / Galerie - 3./4. OG

Bezeichnung	Wohnfläche
Wohnen - Galerie	31,44 m²
Essen/Kochen	28,96 m²
Schlafen	15,61 m²
Schlafen	20,24 m²
Bad	4,99 m²
WC	2,20 m²
Flur	9,00 m²
Hauswirtschaftsraum	2,28 m²
Loggia 5,21 m² (1/2)	2,61 m²
Summe	117,33 m²

Information:
Grundrisse nicht maßstabsgerecht. 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 Aus führungsplanung können sich Änderungen ergeben.