



## 86899 Landsberg am Lech

# Alte Bergstraße: Altstadtwohnung mit Charakter in einem denkmalgeschützten Gebäude



**659.900 €**

Kaufpreis

**133,74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Christina Schubert

Tel.: 0176 / 96 48 10 14

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133,74 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.12.2026
denkmalgeschützt	✓
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	659.900 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,5% zzgl.
Courtage-Hinweis	1,5% zzgl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1650
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1650
letzte Modernisierung	2008
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Sauna	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Denkmalgeschütztes Altstadtgebäude (Steuerliche Vorteile durch Denkmal-AfA möglich!)
- Wohnung befindet sich im 2. OG und DG
- Einbauküche aus Holz
- Balkon zum Innenhof
- separates Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit freistehender Badewanne und Sauna im DG
- Parkettboden
- Architektonisches Highlight mit Fichtenholzbalken im DG



## Beschreibung

Wer das Besondere sucht, wird hier fündig: Diese außergewöhnliche Altstadtwohnung erstreckt sich über das zweite Obergeschoss und das Dachgeschoss eines historischen, denkmalgeschützten Gebäudes in der Alten Bergstraße - mitten im begehrten Hexenviertel in Landsberg am Lech.

Auf rund 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint sie den Charme vergangener Jahrhunderte mit modernem Wohnkomfort und stilvollen Details.

Im zweiten Obergeschoss empfängt Sie eine großzügige Wohnküche mit viel Platz für gesellige Runden. Der angrenzende Essbereich öffnet sich zu einem Balkon mit Blick in Richtung des traumhaft grün bepflanzten Schloßbergs - ein perfekter Ort für laue Abende. Das 2005 renovierte Badezimmer ist vom Flur aus zugänglich. Dieses ist weiß gefliest und verfügt über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss in der Wohnung. Auf der anderen Seite finden Sie das gemütliche Wohnzimmer sowie einen weiteren Raum, der ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Das Dachgeschoss ist ein echtes Highlight:

Sichtbare Holzbalken, gemütliche Dachschrägen und eine liebevoll gestaltete Raumaufteilung schaffen eine ganz besondere Atmosphäre. Hier befindet sich ein stilvolles offenes Badezimmer mit freistehender Badewanne sowie eine integrierte Sauna. Gegenüber liegt der Schlafbereich - offen, ruhig und voller Charakter.

Diese Wohnung ist wie gemacht für Menschen, die das Besondere suchen: ein Zuhause mit Seele. Eingebettet in die historische Kulisse der Landsberger Altstadt - mit allen Vorzügen urbanen Lebens direkt vor der Haustür und dennoch absolut ruhig gelegen!

Derzeit wird die Wohnung von der Eigentümerin bewohnt. Diese würde bis ca. Spätsommer 2026 gegen eine entsprechend vereinbarte Nutzungsentschädigung weiter in der Wohnung leben. Danach eignet sich die Wohnung hervorragend zur Selbstnutzung oder auch zur Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer individuellen Besichtigung!

Die nahegelegene Schloßberggarage verfügt über einen Zugang direkt um die Ecke und bietet die Möglichkeit zur Anmietung von Dauerparkplätzen.

## Lage

Historisches Flair trifft auf moderne Lebensqualität - Wohnen im Hexenviertel der Landsberger Altstadt

Inmitten der historischen Altstadt von Landsberg am Lech liegt ein ganz besonderer Schatz: das Hexenviertel. Und genau hier - in der Alten Bergstraße - befindet sich diese einzigartige Wohnung, eingebettet in eine der stimmungsvollsten Lagen der Stadt.

Das Hexenviertel ist ein charmantes Ensemble verwinkelter Gassen, kleiner Plätze und mittelalterlicher Gebäude und ist heute vor allem für seinen märchenhaften Charme bekannt. Kopfsteinpflaster, historische Fassaden und eine ganz eigene, ruhige Atmosphäre machen diesen Teil der Stadt zu einem der begehrtesten Wohnorte.

Die Alte Bergstraße, eine der geschichtsträchtigsten Straßen Landsbergs, schlängelt sich malerisch durch das Viertel und verbindet das imposante Bayertor, einstige Hauptzollstelle für Salz-, Korn- und Pflasterzoll, mit dem Schmalzturm - zwei der bekanntesten Wahrzeichen der Stadt. Bis 1935 galt die Alte Bergstraße als Stadteingang aller Reisenden, die aus München kamen und war einst Deutschlands einzige Straße mit Linksverkehr.



Heute zeichnen absolute Ruhe, kleine Ateliers, liebevoll geführte Geschäfte - die besonderen Läden mit handgemachten Einzelstücken - das Viertel aus. Versteckte Innenhöfe und historische Fassaden verleihen der Straße eine fast schon mediterrane Leichtigkeit.

Von hier aus ist alles in wenigen Minuten erreichbar: der belebte Hauptplatz mit seinen Cafés und dem Wochenmarkt, der Lech mit seiner Promenade, sowie zahlreiche kulturelle Highlights wie das Stadtmuseum oder die Stadttheater. Trotz der historischen Lage ist die Anbindung ausgezeichnet - sowohl mit dem Auto über die A96 als auch per Bahn in Richtung München (ab Geltendorf oder Kaufering) oder Augsburg.

Wer das Besondere liebt, wird sich hier sofort zuhause fühlen: Das Hexenviertel ist kein Ort, an dem man einfach wohnt - es ist ein Ort, an dem man lebt, genießt und jeden Tag ein Stück Geschichte atmet.

## 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 Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 1,5% zzgl. MwSt., fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.







