



86899 Landsberg am Lech

Luxuriöses Stadthaus mit Einfamilienhaus-Charakter | Erstbezug | Zur Miete



3.490 €

Kaltmiete

229,82 m² **321 m²**
Wohnfläche Grundstücksfläche

6

Zimmer

DOMIZILACHT
IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

Ihr Ansprechpartner

DOMIZIL ACHT GmbH & Co. KG

Christian Becker

Tel.: 004981912209850

info@domizilacht.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	229,82 m ²
Nutzfläche	306,51 m ²
Grundstücksfläche	321 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.490 €
Warmmiete	3.680 €
Nebenkosten	190 €
Betriebskosten netto	190 €
Gesamtbelastung brutto	3.680 €
provisionspflichtig	×
Kaution	10.000 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	12.07.2033
Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	5.70
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+

Allgemeine Infos

verfügbar ab Ab sofort

Zustand

Baujahr	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Heizungsart

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

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die Eckdaten auf einen Blick:

- moderne Architektur mit großzügigen Grundrissen
- KfW Effizienzhaus 40 als Massivbau mit 42,5 cm Energiesparziegel
- integrierte Photovoltaikanlage mit ca. 8,38 kWp und 9,6 kWh Speicher
- Wohnfläche: ca. 229,82 qm, gesamte Wohn-/Nutzfläche: ca. 306,51 qm
- Grundstücksgröße: ca. 321 qm
- 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- 3 italienische Designbäder
- großer Wohnbereich mit offener Küche und Raumhöhe von 2,65 m
- idyllischer Privatgarten und traumhafte Dachterrasse
- große Garage mit elektrischem Garagentor und Wallbox-Vorbereitung
- 2 zusätzliche Stellplätze

Ausstattungs-Highlights:

- hocheffiziente Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Kühlfunktion
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- moderne italienische Designbäder mit hochwertiger Sanitärausstattung mit Steigleitungen in Edelstahl und Entkalkungsanlage
- Elektroinstallation mit Smart-Home-System LOXONE, Netzwerkverkabelung und LED-Deckenspots
- Alufenster mit 3-fach-Energiesparverglasung, elektrischen Raffstores und Fensterkontakten
- extra hohe Zimmertüren und extra große Dachfenster
- hochwertige Bodenbeläge (Massivparkett / Fliesen 120 cm x 120 cm)
- Anschlussmöglichkeit für Kaminofen im Erdgeschoss
- Massivtreppe vom Keller- bis ins Dachgeschoss
- großzügiger Hobbyraum mit Tageslicht und Fußbodenheizung
- ansprechende Außenanlagengestaltung



Beschreibung

Modern, hochwertig und mit Einfamilienhaus-Charakter: Dieses exklusive Stadthaus in ruhiger Wohnlage von Landsberg am Lech verbindet zeitgemäße Architektur mit erstklassiger Ausstattung und einem Wohngefühl, das man sonst nur im eigenen Haus findet.

Auf großzügiger Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit offenen, lichtdurchfluteten Bereichen und klarer architektonischer Linie. Große Fensterflächen schaffen eine helle, angenehme Wohnatmosphäre und verbinden Innen- und Außenbereich auf natürliche Weise.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herz des Hauses und bietet viel Raum für gemeinsames Leben, ruhige Abende oder das Arbeiten von zu Hause. Hochwertiges Parkett, ausgewählte Materialien sowie eine moderne Ausstattung sorgen für ein dauerhaft angenehmes Wohngefühl.

Im Ober- und Dachgeschoss stehen mehrere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Die stilvoll gestalteten Bäder mit hochwertigen Ausstattungsdetails unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Die sonnige Terrasse mit kleinem, pflegeleichtem Garten schafft einen privaten Außenbereich ohne aufwendige Gartenarbeit und passt perfekt zu einem modernen Lebensstil zwischen Hauskomfort und überschaubarem Pflegeaufwand.

Auch technisch überzeugt das Stadthaus auf aktuellem Neubauniveau: KfW-Effizienzhaus 40, Wärmepumpe, Photovoltaikanlage sowie Smart-Home-Vorbereitung verbinden Nachhaltigkeit mit zeitgemäßem Wohnkomfort und sorgen für eine hohe Energieeffizienz.

Das Haus ist bezugsfrei und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die ein hochwertiges Zuhause mit langfristiger Perspektive suchen und die Vorteile eines eigenen Hauses genießen möchten, ohne sich dauerhaft binden zu müssen.

Gesucht werden Mieter, die die hochwertige Ausstattung sowie den Hauscharakter zu schätzen wissen und an einem langfristigen, wertschätzenden Mietverhältnis interessiert sind.

Lage

Die Stadt Landsberg am Lech liegt etwa 55 Kilometer westlich von München und fasziniert durch die reizvolle, landschaftliche Lage am Steilufer des Lechs und durch das historische Altstadtbild. Enge Gassen, historische Gebäude, malerische Plätze und die gut erhaltene Stadtmauer tragen zu ihrem besonderen Flair bei. Die lebhafteste Altstadt bietet Geschäfte, Cafés, Restaurants und Boutiquen. In Landsberg finden im Laufe jedes Jahres diverse kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Festivals und Märkte statt. Das historische Ruethenfest, welches alle vier Jahre stattfindet, zieht zahlreiche Besucher an.

Landsberg verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Alle Schulen sind vor Ort, auch eine private Waldorfschule und eine nahe gelegene Montessorischule (Kaufering). Die historische Altstadt, aber auch Supermärkte, Banken, Ärzte und Apotheken, Schulen und Kindergärten/Kinderkrippen sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung über die A96 und die neu ausgebaute B17 ist ideal.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. In der Nähe gibt es viele Seen, die im Sommer zum Schwimmen und Entspannen einladen. Landsberg hat ca. 30.000 Einwohner und gehört zu den Städten und Regionen in Deutschland mit der höchsten Lebensqualität.



Entfernungen im Überblick:

- ... zur Bushaltestelle: 140 m
- ... zur Schule am Luisenhof: 250 m
- ... zum Supermarkt: 350 m
- ... zur Grundschule: 350 m
- ... zum Wildpark Landsberg: 500 m
- ... zum Kindergarten: 700 m
- ... in die Altstadt: 800 m
- ... zum Bahnhof: 1,3 km
- ... zur Waldorfschule: 1,7 km
- ... zur Realschule: 2,3 km
- ... zum Gymnasium: 2,3 km
- ... zur A96: 2,4 km
- ... zum Klinikum Landsberg: 3,5 km

Sonstige Angaben

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Senden Sie uns bitte eine kurze Anfrage mit einigen Angaben zu Ihrer Person und Ihrer aktuellen Wohnsituation.

Gerne vereinbaren wir anschließend einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Bitte berücksichtigen Sie, dass die Mindestmietdauer 3 Jahre beträgt.

Für weitere Informationen zum Objekt oder bei allgemeinen Fragen rund um diese außergewöhnliche Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir betreuen Ihr Anliegen stets persönlich und individuell.



































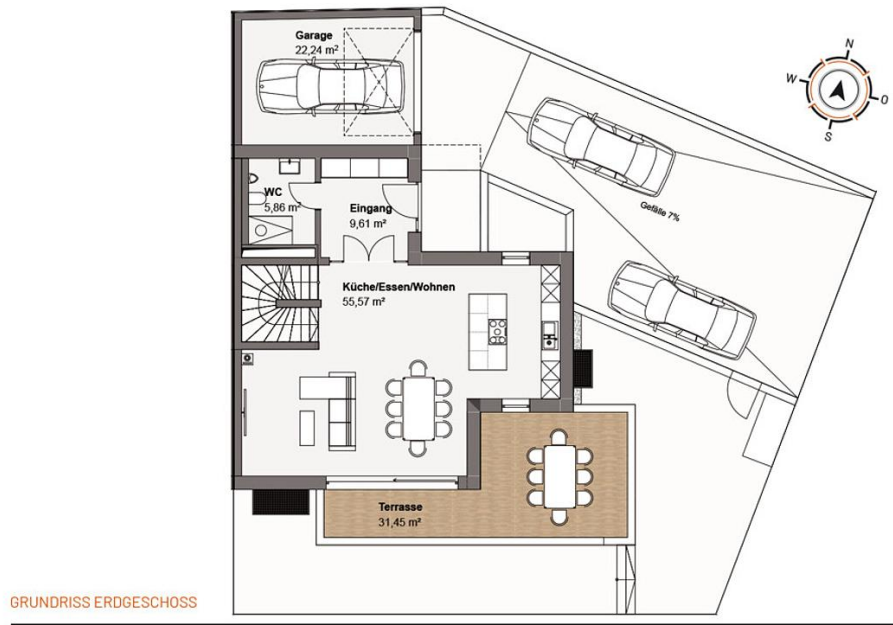


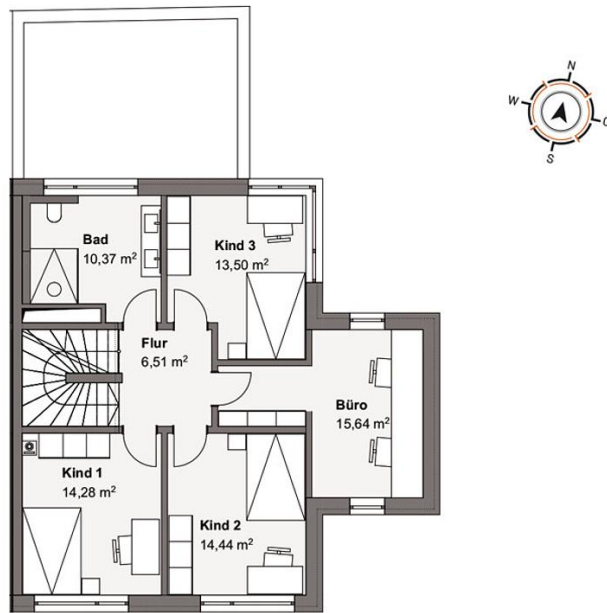




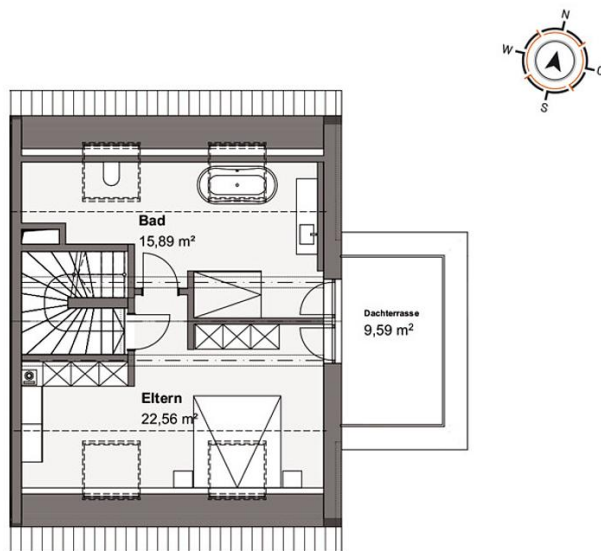




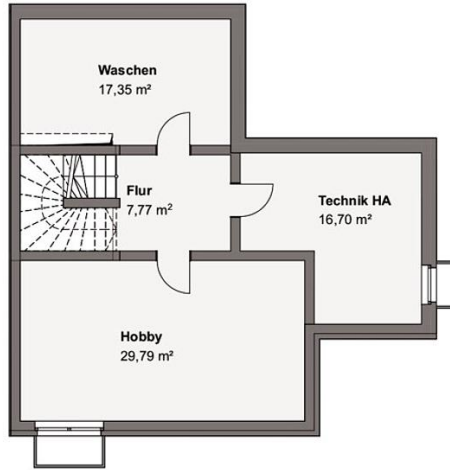
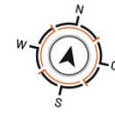




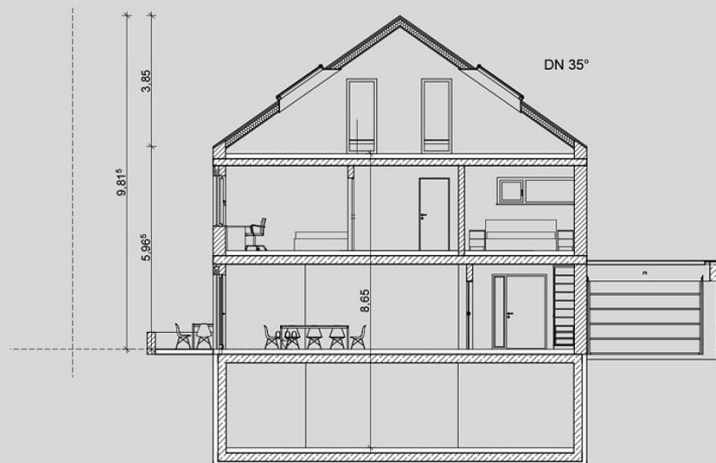
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



SCHNITT