



86899 Landsberg am Lech

Familiengerechte 4-Zimmer-Terrassenwohnung - sofort beziehbar!



639.900 €

Kaufpreis

93,61 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93,61 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7,63 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	639.900 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.05.2024
gültig bis	13.05.2034
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	51.2
Primär-Energieträger	Erdwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓

Befeuern

Erdwärme	✓
----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Fahrrad

Personen-Fahrrad	✓
------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Neubau/Erstbezug
- großes Tageslicht-Bad mit Marken-Sanitärausstattung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Dreifach-Isolierverglasung und Rollläden
- schöne Terrasse zum Innenhof
- Glasfaseranschluss und Netzwerkverkabelung
- Gegensprechanlage
- Lift
- barrierefreies Quartier
- Kellerabteil
- TG-Einzelstellplätze (elektrifizierbar)
- Quartiershub: zukunftsweisendes Mobilitätskonzept direkt in der TG bzw. am Haus mit Shared Mobility für E-Autos, E-Bikes und E-Lastenfahräder u.v.m.



Beschreibung

Modern, großzügig und sofort bezieh- oder vermietbar: Diese frisch fertiggestellte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im neu errichteten Komplex der "Spöttinger Höfe". Ein besonderer Clou der Wohnung: Obgleich im 1. Obergeschoß gelegen hat sie dennoch das Flair einer Garten- bzw. Terrassenwohnung, denn auf der Decke der im Erdgeschoß gelegenen Einzelhandelsfläche erstreckt sich der ruhige Innenhof als Ort nachbarschaftlicher Begegnung und privater Rückzugsräume.

Sowohl der geräumige offene Wohn- und Essbereich als auch zwei der drei gut dimensionierten Schlaf- . Kinder- oder Arbeitszimmer sind zum ruhigen Innenhof nach Osten mit vorgelagerter Terrasse und eigenem Grünstreifen ausgerichtet. Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit großer bodengleicher Dusche runden das Raumprogramm ab. Insgesamt eine hervorragend geschnittene und auch familiengerechte 4-Zimmer-Wohnung!

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 Muttterturm 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.

















barrierefreie Wohnung im Sinne der bayrischen Bauordnung
nach Art. 48 barrierefreies Bauen

Bezeichnung	Wohnfläche
Wohnen/ Kochen/ Essen	24,89 m ²
Garderobe	3,11 m ²
Flur	9,05 m ²
Bad	8,05 m ²
Zimmer	15,18 m ²
Zimmer	13,36 m ²
Schlafen	16,15 m ²
Terrasse, 7,63 m ² (1/2)	3,82 m ²
Wohnfläche	93,61 m²
Garten	20,82 m ²















