



86482 Aystetten

Traumhafte Villa in Top-Lage vor den Toren Augsburgs



1.950.000 €

Kaufpreis

442 m²

Wohnfläche

1373 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Christina Schubert

Tel.: 0176 / 96 48 10 14

c.schubert@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	442 m²
Nutzfläche	103 m²
Grundstücksfläche	1.373 m²
Zimmer	8
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Gartenfläche	1.373 m²
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1988
letzte Modernisierung	2024

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.950.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,785% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	1,785% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.04.2024
gültig bis	29.04.2034
Baujahr (Haus)	1988
Endenergiebedarf	92,50
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

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

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- Personenaufzug mit Zugang zu allen drei Etagen
- Hochwertige Einbauküche mit Premiumgeräten von Bora und AEG, Weinklimaschrank und praktischer Speisekammer
- edler Parkettboden aus Tegernseer Eiche
- großflächiges Feinsteinzeug in 1,20 x 1,20 Meter
- Großzügige Südterrasse mit ganztägiger Sonneneinstrahlung
- geschützte Balkone nach Osten & Westen
- komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- Hochwertige Badausstattung mit individuell angefertigte Waschtischen im stilvollem Design - alles maßangefertigte Einbauten vom Schreiner
- Separater Hauswirtschaftsraum mit durchdachter Möblierung
- Eigener Wellnessbereich für Entspannung und Erholung
- Integrierte Einliegerwohnung mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- neue, alarmgesicherte Fenster mit elektrischen Außenjalousien für optimalen Sonnenschutz
- Alarmanlage für erhöhte Sicherheit
- Geräumige Doppelgarage samt Außenstellplätze



Beschreibung

Extravagant – hochwertig – beeindruckend!

Anwesen, die Bewohner und Besucher gleichermaßen im Nu in Ihren Bann ziehen, gibt es nicht zuhauf. Diese einzigartige und mit viel Liebe zum Detail ausgestattete Villa befindet sich in Hanglage auf einem ca. 1.373 m² großen Grundstück in begehrter Lage von Aystetten und verspricht auf einer beeindruckenden Wohnfläche von über 440 m² ein Wohngefühl der Extraklasse.

Mit viel Herzblut ist diese Liegenschaft die letzten Jahre komplett kernsaniert worden und begeistert durch eine raffinierte, außergewöhnliche Architektur.

Bereits der großzügige Eingangsbereich in hellem Ambiente mit Blick zur formschönen Treppe, mit Zugang zu Küche und Wohnzimmer, beeindruckt nachhaltig. Eine moderne, neue Einbauküche mit AEG-Geräten, BORA Dunstabzug, Weinkühlschrank und praktischer Abstellkammer, lässt keine Wünsche offen. Nebenliegend verwöhnt der große Wohn- und Essbereich mit ca. 55 m², inkl. offenem Kamin und zahlreichen bodentiefen Fenstern, mit Blick und Zutritt zur umlaufenden Terrasse die Bewohner täglich aufs Neue. Der Außenbereich samt großzügig angelegter Terrasse ist eine wahre Oase der Ruhe!

Eine großzügige Garderobe, ein Büro sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoß ab.

Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer, eine Ankleide, ein exklusives Bad sowie ein weiteres Duschbad. Zwei Balkone laden im Obergeschoß ins Freie ein.

Das Untergeschoß samt Einliegerwohnung ist ein wahres Highlight dieses Refugiums. Ob als Wellnessbereich, mit weiterem Duschbad und vorbereiteten Anschlüssen für die Sauna, als Fitnessraum oder auch als Homeoffice - hier können Sie Ihren Wünschen freien Lauf lassen. Im Untergeschoß, das dank Hanglage und bodentiefer Fenster lichtdurchflutet ist, befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang. Mit eigenem Bad und Küchenanschlüssen ist diese vielseitig nutzbar.

Die neben liegende Waschküche, ist dank der zahlreichen einbauten vom Schreiner, hochwertig ausgestattet.

Ein weiterer Lager- sowie Technikraum runden das Flächenangebot der Untergeschoßes ab. Beheizt wird das Haus mit einer neuen Gasheizung von Viessmann, der tolle Kachelofen sorgt für zusätzliche Wärme. Eine Alarmanlage sorgt für Sicherheit des Hauses und für die der Bewohner.

Dieses außergewöhnliche Zuhause ist weit mehr als nur ein Haus – es ist ein wahres Raumwunder der Extraklasse, das modernsten Wohnkomfort mit durchdachter Funktionalität verbindet. Mit seiner luxuriösen High-End-Ausstattung und dem großzügigen Grundriss bietet es den idealen Rahmen. Ob als Mehrgenerationenhaus mit getrennten Wohnbereichen, als stilvoller Rückzugsort mit Platz für ein Au-pair oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – dieses Haus passt sich Ihren Lebensmodellen flexibel an – und das Beste: Es ist sofort beziehbar!

Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer individuellen Besichtigung.

Lage

Aystetten ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Augsburg, die sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre auszeichnet. Die Entfernung nach München beträgt etwa 70 Kilometer, was je nach Verkehrslage etwa eine Stunde Fahrzeit mit dem Auto oder der Bahn bedeutet. Nach Augsburg sind es ungefähr 10 Kilometer, die auch mit dem Linienbus zurückgelegt werden können. Der Münchener Flughafen ist ebenfalls gut erreichbar und liegt etwa 100 Kilometer entfernt, sodass Reisen bequem möglich sind.

Für die Kinderbetreuung finden Sie in Aystetten einen Kindergarten sowie eine Grundschule, die eine gute Betreuung und Bildung bietet. Weiterführende Schulen, im nahegelegenen Neusäß und Augsburg, sind mit dem Bus gut zu erreichen. Die Gemeinde zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben aus, die zur hohen Lebensqualität beitragen.



Was die Versorgung betrifft, so findet sich in Aystetten ein Supermarkt, eine Konditorei / Bäckerei sowie ein Metzger, die den täglichen Bedarf abdecken. Für größere Einkäufe oder spezielle Wünsche sind die nahegelegenen Orte Neusäß und Augsburg schnell erreichbar.

Bei schönem Wetter lockt Aystetten die Familien auf einen Abenteuerspielplatz oder in die ruhige, naturnahe Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren oder zum Joggen. Auch lassen sich die freien Stunden im ortsansässigen Tennisclub oder im nahegelegenen Erlebnisbad Titania Neusäß verleben.

Insgesamt bietet Aystetten eine gute Infrastruktur, ideal für Familien, die eine angenehme Lebensqualität in der Nähe von größeren Städten suchen.

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.

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage in Höhe von 1,5% zzgl. MwSt., aus dem beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.







