



86899 Landsberg am Lech

Kurzfristig beziehbar: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in Landsbergs neuer Seite



1.795 €

Kaltmiete

112,76 m²

Wohnfläche

117,66 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112,76 m ²
Nutzfläche	117,66 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.795 €
Nebenkosten	415 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionsstext	2



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.05.2024
gültig bis	13.05.2034
Baujahr (Haus)	2024
Primär-Energieträger	Nahwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	52.1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort bzw.
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

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

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 u.v.m.
- Dreifach-Komfort-Verglasung und elektrische Rollläden
- Highspeed-Internet mit Glasfaseranschluss und CAT7-Verkabelung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- energieeffizienter KfW55-Standard
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Lift
- bequemer TG-Einzelstellplätze
- großzügige Fahrradstellflächen
- u.v.m.



Beschreibung

Mehr Platz - mehr vom Leben: Diese sehr großzügige 3-Zimmer-Wohnung vereint modernsten Wohnkomfort mit maximaler Flexibilität und viel Raum zur Entfaltung. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß der 2024 errichteten "Spöttinger Höfe" im preisgekrönten Vorzeigequartier "Am Papierbach". Der ideale Grundriss bietet neben einem gut dimensionierten Schlaf- bzw. Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer einen Master-Bedroom im XXL-Format (rund 22,5m² samt eigener West-Loggia), außerdem ein geräumiges Tageslicht-Bad samt bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper u.v.m.

Den kommunikativen Mittelpunkt bildet der fast 45m² (!) großen Wohn- Essbereich mit offener Küche und vorgelagerter Südwest-Loggia.

Große, bodentiefe Fensterfronten in allen Räumen sorgen für ein angenehmes, sonnenverwöhntes Wohngefühl.

Diese wunderschöne Wohnung ist zum kurzfristig nach Absprache bzw. nach Vereinbarung beziehbar.

Eine neu- und hochwertige, maßangefertigte Einbauküche kann von der Vormieterin abgelöst werden.

Worauf warten Sie? Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum!

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



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 Vermieters bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.



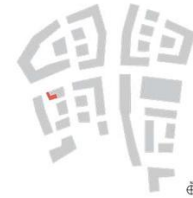








LANDSBERGS NEUE SEITE
AM PAPIERBACH



Baufeld A2 - Wohnung 24
3 Zimmer – 2. Obergeschoss



Bezeichnung	Wohnfläche
Wohnen/ Kochen/ Essen	44,90 m ²
Garderobe	3,71 m ²
Flur	7,96 m ²
WC	2,02 m ²
Bad	12,07 m ²
Schlafen	22,42 m ²
Zimmer	14,78 m ²
Loggia 01 5,05 m ² (1/2)	2,53 m ²
Loggia 02 4,75 m ² (1/2)	2,37 m ²
Wohnfläche	112,76 m²

Maßstab 1:75

Alle Maße sind ca.-Maße (Fertigmaße). Die Pläne zur Maßentnahme nicht geeignet!
Die m²-Angaben beziehen sich auf die Wohnfläche. In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände sind als Möblierungsvorschläge gedacht und gehören — mit Ausnahme der Sanitärgegenstände — nicht zum Leistungsumfang.

