

86899 Landsberg am Lech

Sofort beziehbar! Sagenhafte 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit jeder Menge Freiraum



Kaufpreis  
**699.900 €**

Wohnfläche  
**95,91 m²**

Zimmer  
**2**

Ihr Ansprechpartner  
**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer  
08801914852  
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Nutzfläche               | 115,91 m² |
| Wohnfläche               | 95,91 m²  |
| Zimmer                   | 2         |
| Balkone / Terrassen      | 1         |
| Badezimmer               | 1         |
| Schlafzimmer             | 1         |
| Stellplätze              | 1         |
| Balkon / Terrassenfläche | 20 m²     |

Preise & Kosten

|             |           |
|-------------|-----------|
| Kaufpreis   | 699.900 € |
| Nebenkosten | 331 €     |

Ausstattung

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Bad                    |                    |
| Bodenbelag             | Stein Parkett      |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung             | Erdwärme           |
| Hallenhöhe             | 2 6                |
| Heizungsart            | Fußbodenheizung    |
| barrierefrei           | ja                 |
| unterkellert           | JA                 |
| Stellplatzart          | Tief-Garage        |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB EN           |

Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2024      |
| Zustand | Erstbezug |

Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Wertklasse           | B           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 53.2        |
| Primär-Energieträger | Erdwärme    |

Ausstattungs-Beschreibung

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.

Online-ID:  
TTVHYHRA

Objekt-Nr.:  
ULP | A2-36



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

- Eichen-Fischgrätparkett 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
- bequeme TG-Einzelstellplätze (optional mit Wallbox/Anschluss für E-Mobilität)
- großzügige Fahrradstellflächen
- u.v.m.

## Objekt-Titel

---

Sofort beziehbar! Sagenhafte 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit jeder Menge Freiraum

## Lage-Beschreibung

---

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.

## Objektbeschreibung

---

Träumen Sie schon immer von einer echten Dachterrassenwohnung? Diese Traumwohnung könnte bald Ihnen gehören - und kann sofort bezogen werden!

Das Skydeck entstand in den neu errichteten „Spöttinger Höfen“ als Teil des neuen Stadtquartiers „Am Papierbach“ – ein architektonischer Glanzpunkt und nicht nur von außen etwas ganz Besonderes.

Die großzügige 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß besticht durch ihr Platzangebot mit über 115 m<sup>2</sup> Nutzfläche und jede Menge Freiraum – nicht zuletzt dank sonnenverwöhnter Dachterrasse mit 360 Grad-Rundumblick bis zu den Alpen (für gesellige Chillout- und Grillabende mit Freunden), einem zusätzlichen Ostbalkon zum absolut ruhigen Innenhof (für ein gemeinsames Frühstück) und ein windgeschütztes Outdoor-Atrium (gerade an heißen Sommertagen ein willkommenes Plätzchen).

Bereits beim Betreten der Wohnung macht sich die beeindruckende Helligkeit bemerkbar. Bodentiefe Verglasungen, Lichteinfall von zwei Himmelsrichtungen und eine überzeugende Raumhöhe geben dem modern-offenen Wohn- und Essbereich mit offener Küche ein ganz besonderes Gefühl von Leichtigkeit und Großzügigkeit. Der vorgelagerte Balkon verheißt Erholung und Entspannung unter freiem Himmel. Das Schlafzimmer sowie das Tageslicht-Bad mit namhafter, hochwertiger Ausstattung runden das Raumangebot ab.

Über eine in der Wohnung befindende Treppe erreichen Sie das 4. Obergeschoß und stehen somit direkt auf Ihrer 40 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse: 360°-Blickachsen, ein eigener Dachgarten, angrenzend begrünte Dachflächen und Entfaltungsmöglichkeiten ganz für Sie alleine! Ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Einzelstellplatz in der hauseigenen, geräumigen Tiefgarage, welche bequem mit dem Lift zu erreichen sind, runden das ganze Wohnungsspektrum ab.

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

## sonstige Angaben

---

Für individuelle, persönliche Termine stehen wir Ihnen gerne auch in dieser Zeit zur Verfügung.

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

## Impressionen

---







