



86899 Landsberg am Lech

2-Zimmer-Penthouse mit Alpenblick und 38 m² Dachterrasse



389.000 €

Kaufpreis

89,9 m²

Wohnfläche

6 m²

Nutzfläche

2

Zimmer

DOMIZILACHT

IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

Ihr Ansprechpartner

DOMIZIL ACHT GmbH & Co. KG

Christian Becker

Tel.: 004981912209850

info@domizilacht.de



VIRTUELLE TOUR
ZUM OBJEKT

www.DomizilAcht.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	89,9 m ²
Nutzfläche	6 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Preise & Kosten

Kaufpreis	389.000 €
Hausgeld	432 €
Aussen-Courtage	2,99 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.03.2034
Baujahr (Haus)	1978
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	135.90
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH



Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓

Fahrstuhl

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Penthouse-Wohnung im 3. Obergeschoss
- 2 Zimmer, ideal für Singles oder Paare
- Große Süd-Dachterrasse mit Alpenblick, zusätzlich Nord-Terrasse
- Helles, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit offenem Kamin
- Separate moderne Einbauküche
- Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC vorhanden
- Gepflegter Zustand
- Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug vorhanden



Beschreibung

Im Westen von Landsberg erwartet Sie diese attraktive Penthousewohnung in der 3. Etage einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1978. Die Wohnung mit einer Wohnfläche von knapp 90 m² bietet neben den beiden Dachterrassen zwei helle Zimmer, eine separate Küche, ein Bad und ein Gäste-WC und eignet sich daher ideal für Paare oder Singles.

Der große Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und fast 30 m² lädt zu geselligen Abenden ein. Eine Einbauküche, ein Badezimmer sowie ein praktisches Gäste-WC runden das Angebot ab. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse mit 38,12 m², die zum Entspannen einlädt und einen weiten Blick ins Grüne bietet - bei klarer Sicht sogar auf die Alpen. Eine zusätzliche Nord-Terrasse bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, die zusätzlichen Komfort und Stauraum bieten.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 850 € inkl. Tiefgarage. Zum 01.01.2027 ist eine Mieterhöhung um 20 % möglich. Damit eignet sich diese besondere Immobilie sowohl als stilvolles Zuhause für Singles oder Paare als auch als nachhaltige Kapitalanlage mit attraktiver Perspektive.

Lage

Das Penthouse befindet sich in gefragter Wohnlage im Westen von Landsberg am Lech, einer dynamisch wachsenden Stadt mit rund 30.000 Einwohnern. Landsberg verbindet den Charme einer historischen Altstadt mit der Nähe zum wirtschaftlich starken Großraum München und bietet damit ein attraktives Umfeld für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem ein REWE sowie ein Alnatura Super Natur Markt, ergänzt durch Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister. Damit ist eine komfortable Nahversorgung gewährleistet. Die historische Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten liegt nur wenige Minuten entfernt und lädt mit der Lechpromenade zum Verweilen ein. Auch Sporteinrichtungen und Fitnessstudios befinden sich im Umfeld und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Ausgleich.

Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen, Zahnärzte und das Klinikum Landsberg am Lech im Stadtgebiet umfassend gesichert.

Ein besonderer Vorteil ist die direkte Anbindung an den ÖPNV: Die Haltestelle des Stadtbus 2 liegt unmittelbar vor dem Gebäude und bringt Sie bequem in die Innenstadt sowie in weitere Stadtteile. Der Bahnhof ist rund 2,3 km entfernt und in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung überzeugt. Über die nahegelegene A96 sowie die B17 bestehen schnelle Verbindungen nach München und Augsburg, was die Lage auch für Berufspendler attraktiv macht.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft und einer stabilen Wohnstruktur mit sehr niedrigem Leerstand – ein klares Zeichen für die Beliebtheit dieses Stadtteils. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Infrastruktur und Mobilität und ist damit ideal für Paare oder Singles – sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristig wertstabile Kapitalanlage.





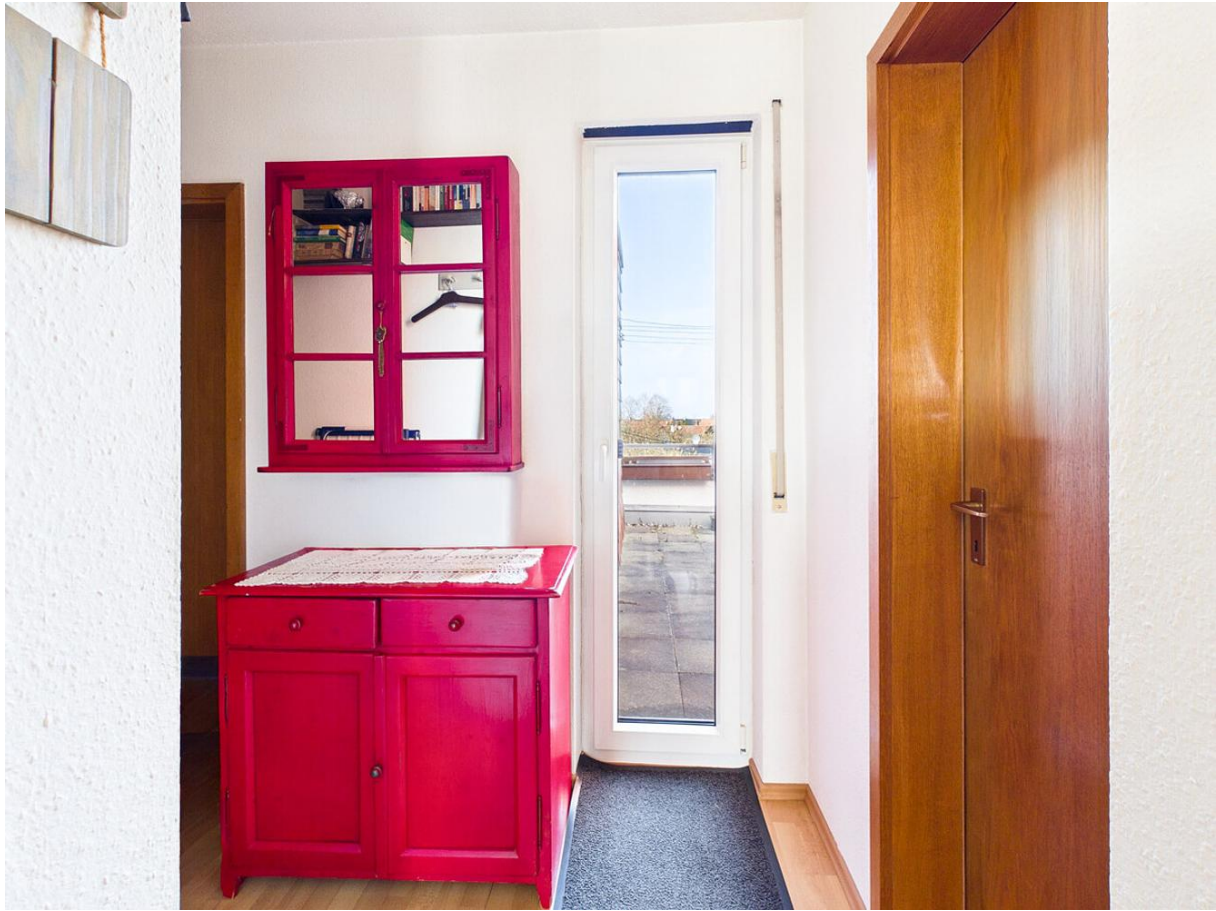






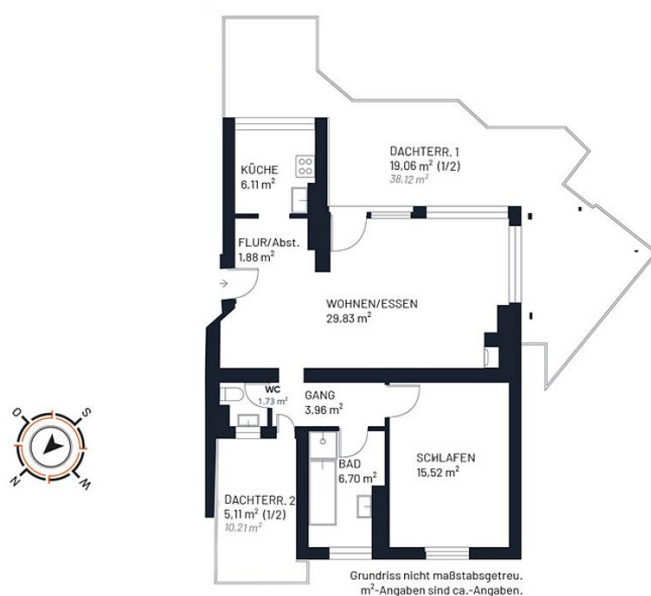












ERDGESCHOSS	Wohnfläche
Wohnen/Essen	29,83 m ²
Schlafen	15,52 m ²
Küche	6,11 m ²
Flur (Küche)	1,00 m ²
Abstellraum (Küche)	0,88 m ²
Bad	6,70 m ²
Gang	3,96 m ²
WC	1,73 m ²
Terrasse 1 (38,12 m ² zu 1/2)	19,06 m ²
Terrasse 2 (10,21 m ² zu 1/2)	5,11 m ²
GESAMTFLÄCHE	89,90 m²

