



## 86899 Landsberg am Lech

Großzügig und modern: Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung in "Landsbergs neuer Seite" - sofort beziehbar!



**599.900 €**

Kaufpreis

**85,09 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Wohnfläche               | 85,09 m² |
| Zimmer                   | 3        |
| Schlafzimmer             | 2        |
| Badezimmer               | 1        |
| Logia                    | 1        |
| Balkon / Terrassenfläche | 2,85 m²  |

### Allgemeine Infos

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| verfügbar ab                | sofort |
| als Ferienimmobilie nutzbar | ✓      |

### Zustand

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

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 599.900 € |
| 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 |
| barrierefrei           | ✓        |

### Befeuern

|          |   |
|----------|---|
| Erdwärme | ✓ |
|----------|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Dusche | ✓ |
|--------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Laminat | ✓ |
|---------|---|

### Fahrrad

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

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Neubau/Erstbezug
- großes Bad mit Marken-Sanitärausstattung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Dreifach-Isolierverglasung und Rollläden
- schöne West-Loggia
- 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-Lastenfahrräder u.v.m.



## Beschreibung

Mehr Platz - mehr vom Leben: Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren vielseitigen Grundriss und ist sofort bezieh- oder vermietbar! Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss der frisch fertiggestellten "Spöttinger Höfe" inmitten des neuen Quartiers "Am Papierbach". Dank ihrer sonnenverwöhnten Süd-West-Ausrichtung und dem freien Blick auf angrenzende, weitläufige Grünflächen ist sie besonders hell und einladend. Die Wohnung betritt man über ein geräumiges Entrée mit praktischen Stellmöglichkeiten für Garderobe & Co. Sodann eröffnet sich der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Mit fast 36 Quadratmetern und bodentiefen Fensterfronten ist dieser der Dreh- und Angelpunkt dieser gut geschnittenen Wohnung, die darüber hinaus noch zwei gut dimensionierte Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein schönes Duschbad bietet. Die Westloggia mit Blick ins Grüne rundet das Raumangebot ab. Darüber hinaus steht noch ein Kellerabteil zur Verfügung. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Wohnung. Die hauseigene Tiefgarage mit elektrifizierbaren Einzelstellplätzen ist bequem und barrierefrei mit dem Lift erreichbar.

## 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.





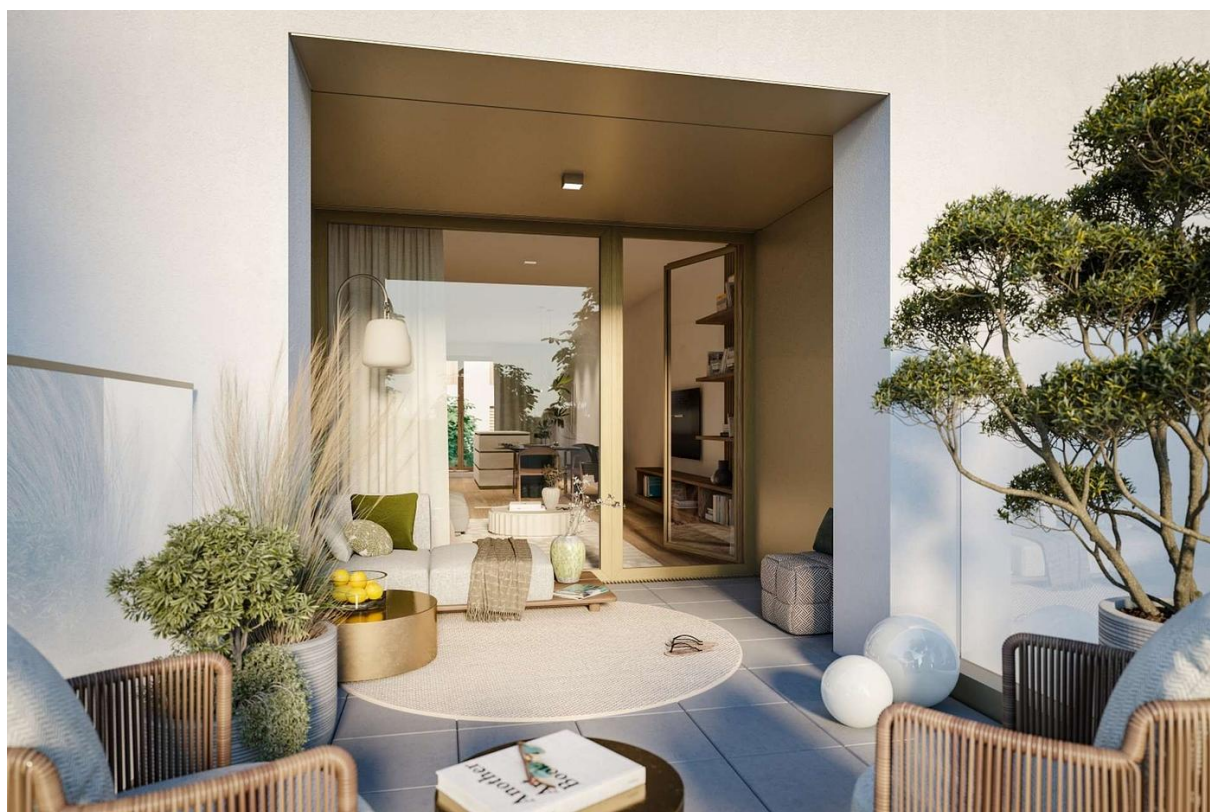














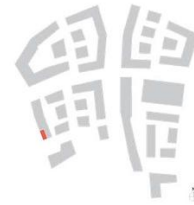








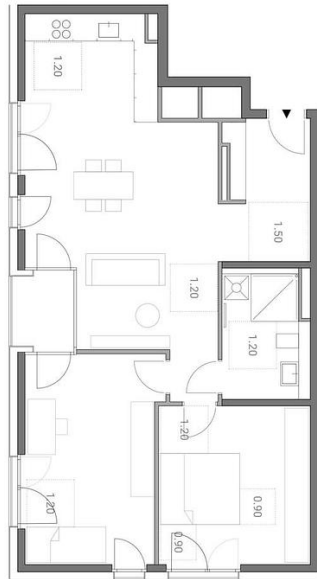




**Baufeld A2 - Wohnung 49**  
**3 Zimmer – 2. Obergeschoss**

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

| Bezeichnung                      | Wohnfläche                 |
|----------------------------------|----------------------------|
| Wohnen/ Kochen/ Essen            | 35,79 m <sup>2</sup>       |
| Garderobe                        | 7,84 m <sup>2</sup>        |
| Bad                              | 6,86 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer                           | 17,63 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen                         | 15,54 m <sup>2</sup>       |
| Loggia 2,85 m <sup>2</sup> (1/2) | 1,43 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche</b>                | <b>85,09 m<sup>2</sup></b> |



**Maßstab 1:75**

Alle Maße sind ca.-Maße (Fertigmaße). Die Pläne zur Maßentnahme nicht geeignet!  
Die m<sup>2</sup>-Angaben beziehen sich auf die Wohnfläche. In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände sind als Möblierungsvorschläge gedacht und gehören — mit Ausnahme der Sanitärgegenstände — nicht zum Leistungsumfang.

