



86899 Landsberg am Lech

Kompakte 3-Zimmer-Wohnung in „Landsbergs neuer Seite“



459.900 €

Kaufpreis

67,13 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67,13 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	459.900 €
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	✓

Heizungsart

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

Fahrstuhl

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

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Befeuern

Erdwärme	✓
----------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Neubau/Erstbezug
- großes Bad mit Marken-Sanitärausstattung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Dreifach-Isolierverglasung und Rollläden
- 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-Lastenfahräder u.v.m.



Beschreibung

Kompaktheit ist Trumpf: Diese gut geschnittene 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 bodentiefer Fenster 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 offene Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Zwei gut dimensionierte Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein schönes Duschbad runden 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.

Insgesamt betrachtet eine kompakte, moderne Wohnung zum fairen Preis, auch für Kapitalanleger hervorragend geeignet (Erstvermietungsservice inklusive!).

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



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.























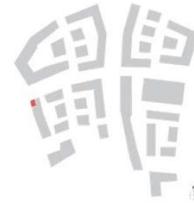






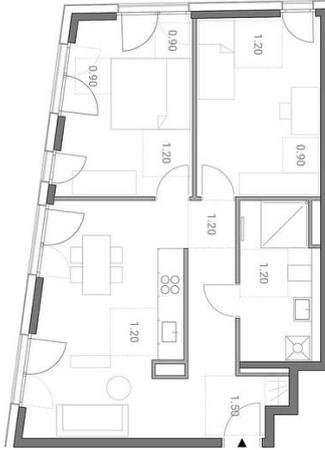






**Baufeld A2 - Wohnung 34
3 Zimmer – 2. Obergeschoss**

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



Bezeichnung	Wohnfläche
Wohnen/ Kochen/ Essen	21,99 m ²
Garderobe	3,55 m ²
Flur	5,36 m ²
Bad	7,77 m ²
Schlafen	14,19 m ²
Zimmer	14,25 m ²
Wohnfläche	67,13 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.

