



## 86947 Weil / Schwabhausen bei Landsberg

neuwertige, moderne 2-Zimmerwohnung  
- im Obergeschoss



**1.100 €**

Kaltmiete

**79 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR-Bank Landsberg-Ammersee eG**

Franziska Bucher  
Tel.: 00498191291285  
franziska.bucher@vr-



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.100 €
Nebenkosten	200 €
Betriebskosten netto	200 €
Kaution	3.300 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.10.2034
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	17.30
Primär-Energieträger	LUFTWP

### Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

**Allgemein**

Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓

**Heizungsart**

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

**Fahrstuhl**

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

**Befeuerung**

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

**Bauweise**

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

2-Zimmer-Wohnung im 1. OG

Über den Flur gelangen Sie bequem in die Küche sowie in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der viel Raum für gemütliche Stunden bietet. Von hier aus erreichen Sie den angrenzenden Balkon – ideal, um frische Luft zu genießen und ein paar entspannte Stunden zu verbringen.

Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen kleinen Abstellraum, in dem sich bei Bedarf auch ein Schreibtisch unterbringen lässt.

Das moderne Badezimmer, ausgestattet mit WC, Waschbecken, Dusche und einem Waschmaschinenanschluss, rundet das Raumangebot ab.

## Lage

Schwabhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Weil und liegt ca. 12 km nordöstlich von Landsberg am Lech. Eine Grund- und Hauptschule, kleinere Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Kindergarten befinden sich in der nahe gelegenen Gemeinde Weil. Unsere VR-Bank Landsberg-Ammersee eG und eine Kinderkrippe gibt es direkt in Schwabhausen.

Nach Penzing sind es ca. 5 Autominuten, dort gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten für die Grundversorgung, einen Friseur, Tankstelle, Baggersee, Metzger, Kino und noch Einiges mehr. Erwähnenswert ist selbstverständlich auch der Ort Kaltenberg, der nur ca. 3 Minuten entfernt ist und vor allem durch die jährlichen Kaltenberger Ritterspiele weithin bekannt ist. Hier finden Sie ebenfalls Geschäfte, einen Supermarkt und einen Wertstoffhof. Eine äußerst vielseitige und umfangreiche Infrastruktur steht Ihnen wenige Kilometer weiter in der großen Kreisstadt Landsberg am Lech zur Verfügung. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Baumärkte, Apotheken, Einkaufszentren, weiterführende Schulen, alle Ärzte sowie ein Krankenhaus sind im nahen Landsberg vorhanden.

Die A96 München–Lindau sowie die Bundesstraße 17 Augsburg–Füssen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Für Pendler ist die Nähe zum Geltendorfer Bahnhof ein großes Plus. Verschiedene Vereine, das Warmbad in Greifenberg, der Ammersee sowie viele Rad- und Wanderwege bieten Ihnen ein nahegelegenes, umfangreiches Freizeitangebot.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 17.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



# **VR-ImmoZentrum**

Das Immobilienzentrum der VR-Bank Landsberg-Ammersee eG













