

Großaitingen

# Repräsentative Penthouse-Wohnung mit exklusiver Ausstattung

Objektnummer: 25122158



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 696.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122158	Kaufpreis	696.000 EUR
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Penthouse
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2019	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Miete), 1 x Tiefgarage, 17000 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>28.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.10.2029</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2019</b>

Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen

## Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

**Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen**

## Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Penthouse-Wohnung aus dem Baujahr 2019 besticht durch ihre attraktive Kombination aus großzügigem Raumangebot, durchdachter Architektur und hochwertiger Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> und insgesamt drei Zimmern bietet die Immobilie modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Zwei geräumige Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – von komfortablen Rückzugsorten bis hin zu einem funktionalen Homeoffice.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage direkt am Singoldkanal, sodass sowohl Naturnähe als auch Privatsphäre gewährleistet sind. Durch die bodentiefen Glasschiebetüren im weitläufigen Wohn-Essbereich entsteht ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Großzügige Fensterfronten bieten viel Tageslicht und unterstreichen das stilvolle Design. Die Deckenhöhe von bis zu ca. 3,50 m vermittelt ein angenehmes Raumgefühl und unterstreicht die Großzügigkeit der gesamten Einheit. Die moderne LEICHT-Einbauküche ist mit elektrischen Einschüben sowie hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Kulinarische Kreationen können hier mit Blick ins Grüne und viel Platz zum Entfalten entstehen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer bodengleichen Dusche ausgestattet und überzeugt durch durchdachte Details. Darüber hinaus gibt es ein separates Gäste-WC, was besonders bei Besuch viel Komfort bietet.

Ein absolutes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit Ausrichtung nach Süd-West. Sie bietet einen beeindruckenden Ausblick ins Grüne und lädt zum Entspannen, Sonnenbaden oder geselligen Beisammensein im Freien ein.

Zur Wohnung gehört ein großes, praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft. Für Ihren Fuhrpark stehen Ihnen ein komfortabler Garagenstellplatz (zzgl. € 17.000,-) sowie ein Außenstellplatz (zzgl. € 10.000,-) zur Verfügung. Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht die Wirtschaftlichkeit und Umweltfreundlichkeit dieser Immobilie. Das Energiekonzept sorgt langfristig für eine Reduzierung der Nebenkosten.

Eingebunden in eine kleine Eigentümergemeinschaft, finden Sie hier Ihr neues Zuhause, das Komfort und Ruhe vereint. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und Ihr neues Domizil zu entdecken.

**Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen**

## **Ausstattung und Details**

- **Energieeffizienzklasse A+**
- **ruhige Lage am Singoldkanal**
- **Aufzug**
- **gut durchdachter Grundriss**
- **praktische Raumaufteilung**
- **bodentiefe Glasschiebetüren im Wohn-Essbereich**
- **Deckenhöhe bis ca. 3,50 m**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Lüftungsanlage**
- **Fußbodenheizung**
- **moderne LEICHT-Einbauküche mit elektrischen Einschüben**
- **Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche**
- **Gäste-WC**
- **Dachterrasse mit Blick ins Grüne Richtung Süd-West**
- **Video-Gegensprechanlage**
- **großes Kellerabteil**
- **kleine Eigentümergemeinschaft mit 8 Einheiten**
- **Garagenstellplatz (zzgl. € 17.000,-)**
- **komfortabler Außenstellplatz (zzgl. € 10.000,-)**

**Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Großaitingen zeichnet sich durch ihren malerischen, ländlichen Charme aus und liegt etwa 15 km südwestlich von Augsburg, an den Flüssen Singold und Wertach. Sie bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, da die B17 in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Augsburg (A8 in Richtung Ulm) und Landsberg am Lech (A96 in Richtung München) sind in rund 20 Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Zudem ist Großaitingen optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, einschließlich einer Busverbindung nach Augsburg.

In der Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, eine Grund- und Mittelschule, eine Tankstelle, eine Gärtnerei, einen Kindergarten mit Tagesstätte sowie Spielplätze, Bäckereien und Metzgereien, alles in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind direkt in Großaitingen vorhanden. In der benachbarten Stadt Schwabmünchen befinden sich weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) sowie zusätzliche Einkaufsoptionen.

Großaitingen präsentiert sich als eine beständig wachsende, familienorientierte Gemeinde im Landkreis Augsburg, die mit ihrer halb-ländlichen Lage und niedrigen Siedlungsdichte eine attraktive Wohnqualität bietet. Die solide Infrastruktur gewährleistet die Grundversorgung, während die Nähe zu Augsburg als wirtschaftliches Zentrum eine verlässliche Pendleranbindung sichert.

**Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen**

## **Sonstige Angaben**

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25122158 - 86845 Großaitingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg**

**Tel.: +49 821 - 50 89 062 1**

**E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**