

Großaitingen

Repräsentative Penthouse-Wohnung mit exklusiver Ausstattung

Property ID: 25122158



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 696.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

At a glance

Property ID	25122158	Purchase Price	696.000 EUR
Living Space	ca. 136 m ²	Type	Penthouse
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Like new
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2019	Equipment	Terrace, Guest WC
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Rent), 1 x Underground car park, 17000 EUR (Rent)		

Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	28.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.10.2029	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

The property



Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

The property



Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

The property



Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

The property



Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

The property



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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

A first impression

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 m² 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.

Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

Details of amenities

- **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,-)**

Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

All about the location

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.

Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

Other information

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.

Property ID: 25122158 - 86845 Großaitingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com