

Augsburg - Lechhausen

# Traumwohnung auf zwei Ebenen mit Geschichte und Charakter

Property ID: 26122050



**PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 69,74 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen**

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

Property ID: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

## At a glance

Property ID	26122050	Purchase Price	345.000 EUR
Living Space	ca. 69,74 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Floor	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1940		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>22.05.2028</b>	Final energy consumption	<b>126.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1940</b>

Property ID: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

## The property



Property ID: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

## The property



Property ID: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

## The property



Property ID: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

## The property



**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

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](mailto:augsburg@von-poll.com)

Property ID: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Property ID: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen**

## **A first impression**

**Wohnen mit Stil und Geschichte.**

**Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung vereint den Charme der Vorkriegsarchitektur mit dem komfortablen Wohnen auf zwei Ebenen. Die Immobilie verfügt über eine charakterstarke Bausubstanz mit soliden Decken, großzügigen Raumhöhen und dem typischen Flair der klassischen Augsburger Wohnbauweise.**

**Auf einer Wohnfläche von 73 m<sup>2</sup> verteilen sich drei Zimmer klug und funktional über zwei Stockwerke – ideal als gemütliches Stadtdomizil für Singles, Paare oder kleine Familien, die individuelles Wohnen zu schätzen wissen. Das Maisonette-Konzept sorgt für eine natürliche Trennung von Wohn- und Schlafbereich und vermittelt das einzigartige Gefühl eines eigenen kleinen Hauses innerhalb eines Mehrfamilienhauses.**

**Der Balkon in Westausrichtung lädt zum Entspannen, Frühstücken oder zu romantischen Sommerabenden bei Sonnenuntergang ein und erweitert den Wohnraum nach außen.**

**Im Untergeschoss des Hauses steht Ihnen ein abgeschlossenes Kellerabteil zur Verfügung.**

**Ein Außenstellplatz rundet dieses ansprechende Immobilienangebot ab.**

**Property ID: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen**

## **Details of amenities**

- zentrale Lage
- 3. OG
- ideale Raumaufteilung
- über 2 Etagen
- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Einbauküche
- gemütliche Wohnatmosphäre
- Balkon
- Außenstellplatz
- vermietet seit 2021: 845,00 € kalt

**Property ID: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen**

## All about the location

### Das Komponistenviertel: Wohnen mit Flair

Das Komponistenviertel in Augsburg-Lechhausen gehört zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnlagen des Stadtteils. Die stimmungsvolle Namensgebung der Straßen – nach berühmten Komponisten wie Schubert, Mozart oder Beethoven – prägt den Charakter dieses gewachsenen Wohnviertels mit seinem grünen, ruhigen Ambiente.

Der Stadtteil befindet sich im Nordosten von Augsburg und zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige sowie zugleich lebenswerte Lage aus. Geografisch liegt Lechhausen auf der rechten Seite des Lechs und ist nur etwa zwei Kilometer von der Augsburger Innenstadt entfernt. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Anschlussstelle Augsburg-Ost besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn Richtung München, was den Standort insbesondere für Pendler äußerst attraktiv macht. Diese Nähe zum Zentrum sowie die gute Erreichbarkeit verbinden urbanes Wohnen mit einer angenehmen und ruhigen Wohnumgebung.

### Ihre Vorteile in der Nachbarschaft:

- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage im grünen Stadtteil Lechhausen
- Nahversorgung – Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Alltagsgeschäfte in unmittelbarer Nähe
- Hervorragende ÖPNV-Anbindung – schnelle Verbindungen in die Augsburger Innenstadt
- Grünflächen und Parks für Erholung und Freizeitgestaltung
- Schulen, Kitas und Bildungseinrichtungen im nahen Umfeld
- Gute Verkehrsanbindung an das Augsburger Stadtgebiet und die Autobahn

Lechhausen hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend zu einem aufstrebenden und beliebten Stadtteil entwickelt, in dem Investments in Immobilien nachweislich an Wert gewinnen.

**Property ID: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 26122050 - 86167 Augsburg - Lechhausen**

## 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](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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