

Großaitingen

Repräsentative Penthouse-Wohnung mit exklusiver Ausstattung

Número de propiedad: 25122158



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 696.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 136 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

De un vistazo

Número de propiedad	25122158	Precio de compra	696.000 EUR
Superficie habitable	ca. 136 m ²	Piso	Ático
Piso	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2019	Características	Terraza, WC para invitados
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 10000 EUR (Alquilar), 1 x Aparcamiento subterráneo, 17000 EUR (Alquilar)		

Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	28.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	06.10.2029	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

La propiedad



Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

La propiedad



Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

La propiedad



Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

La propiedad



Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

La propiedad



**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

Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

La propiedad



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

Detalles de los servicios

- **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,-)**

Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25122158 - 86845 Großaitingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com