

Großaitingen

# Repräsentative Penthouse-Wohnung mit exklusiver Ausstattung

*Codice oggetto: 25122158*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 729.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25122158 - 86845 Großaitingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122158 - 86845 Großaitingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122158	Prezzo d'acquisto	729.000 EUR
Superficie netta	ca. 136 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2019	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 10000 EUR (Affitto), 1 x Parcheggio interrato, 17000 EUR (Affitto)		

Codice oggetto: 25122158 - 86845 Großaitingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	28.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.10.2029	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25122158 - 86845 Großaitingen

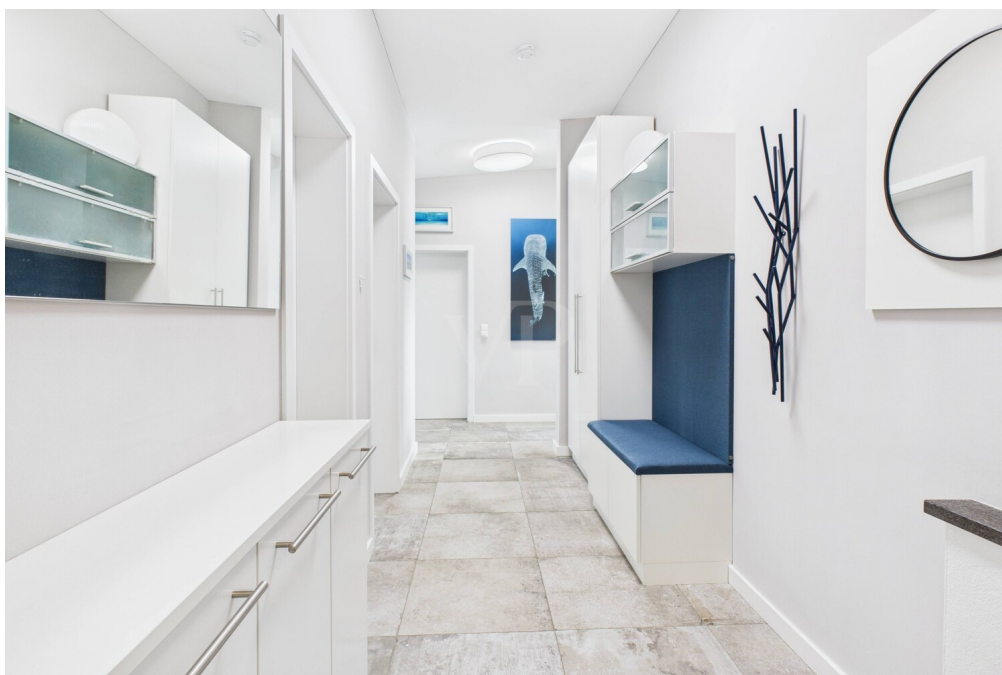
## La proprietà





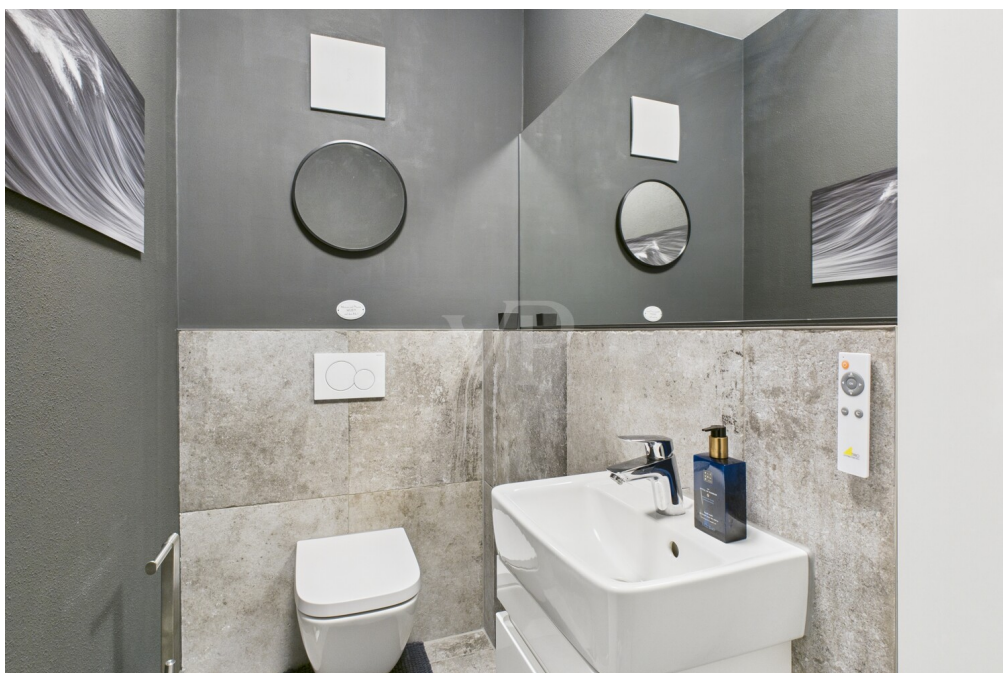
Codice oggetto: 25122158 - 86845 Großaitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122158 - 86845 Großaitingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122158 - 86845 Großaitingen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25122158 - 86845 Großaitingen

## La proprietà



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**Codice oggetto: 25122158 - 86845 Großaitingen**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 25122158 - 86845 Großaitingen**

## Dettagli dei servizi

- 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,-)



**Codice oggetto: 25122158 - 86845 Großaitingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25122158 - 86845 Großaitingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2029.

Endenergiebedarf beträgt 28.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**Codice oggetto: 25122158 - 86845 Großaitingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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