

Exposé

Wohnung in Landsberg am Lech

Schicke 3-Zimmer Wohnung mit Einbauküche - Zentral in Landsberg



Objekt-Nr. OM-329921

Wohnung

Vermietung: **820 € + NK**

86899 Landsberg am Lech
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	58,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Garagen	2
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Tiefgaragenplätze	2
Mietsicherheit	2.820 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 58 m², befindet sich im 1. OG eines Mehrfamilienhauses (Aufzug ist vorhanden, die Wohnung kann aufgrund weniger Treppenstufen zwischen Aufzug und Haustüre jedoch nicht komplett barrierefrei erreicht werden). Die Wohnung wurde kürzlich renoviert / modernisiert (Erstbezug nach Renovierung).

Das Objekt liegt in zentraler Wohnlage von Landsberg am Lech. Die 3-Zimmer-Wohnung ist offen gestaltet und verfügt über folgende Merkmale:

- Eine schicke Einbauküche ist integriert.
- Für mehr Ordnung im Flur sorgt eine neu gestaltete Abstellkammer, die auch als begehrter Kleiderschrank oder Garderobe genutzt werden kann.
- Die Wohnung ist mit hellen Fliesenboden im Flur-, Bad, Küchen- und Wohnbereich ausgestattet. Im Schlafzimmer und Kinderzimmer/Arbeitszimmer ist ein heller Laminatboden verlegt.
- Die Fußbodenheizung verfügt über eine neue Zentralsteuerung mit digitalen Thermostaten in allen Räumen.
- Das gut geschnittene Bad ist mit einer Badewanne, einer Duschwand aus Glas, hochwertigen schwarzen Armaturen, einem neuen Waschbecken und Toilette sowie einem beleuchteten Spiegelschrank ausgestattet. Zudem ist ein Waschmaschinenanschluss vorbereitet.
- Die Wohnung verfügt über einen sonnigen, überdachten Süd-West-Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne der zum Verweilen einlädt.
- Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze sowie ein Kellerabteil.
- Die Wohnlage wird von einem Hausmeister betreut und ist somit gepflegt und sauber.

Sanierungsmaßnahmen:

- neue Zentralheizung (2019)
- neuer Boden im Schlafzimmer
- verschiedene Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Fußbodenheizung, Abstellkammer, Sanitärbereich, Türen, Elektrik, Rollläden)

Es sind keine Haustiere erwünscht.

Die Vermietung ist ab sofort möglich:

820 € Kaltmiete

+ 120 € für 2 Stellplätze (davon ein Duplex-Parker und eine Tiefgaragenstellplatz)

+ 210 € Nebenkosten

= 1.150 € Warmmiete

+ einmalig 2.820€ Kautions

Ausstattung

- Holzfenster mit Kunststoffrollläden und neuen Rolladengurten
- neu lackierte Türen in moderner Optik
- Fußbodenheizung mit digitalen Thermostaten / Temperaturanzeige

- großzügige und gut geplante neue Abstellkammer mit hochwertigem Bewegungsmelder-Leuchte in der Diele
- neue Badezimmer-Armaturen sowie Sanitärobjekte, ein Spiegelschrank mit LED-Badleuchte
- Tür-Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- 2 Stellplätze (ein Duplex-Parker und ein Tiefgaragenstellplatz)
- eine gut ausgestattete Einbauküche mit u.a. Herd, Edelstahlunstabzug, Cerankochfeld und Kühlschrank mit Gefrierfach ist vorhanden (keine Spülmaschine vorhanden!)
- ein voll ausgestattetes und innenliegendes Badezimmer (mit Waschmaschinenanschluss)
- erneuerte Elektrik (Steckdosen, Lichtschalter, Lampen in Flur und Bad)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

Sonstiges

Keine Haustiere erwünscht.

Bitte senden Sie Ihre Anfragen mit einer kurzen Vorstellung Ihrerseits:

- Anzahl der einziehenden Personen
- Beruf
- monatlichen Nettoeinkommen
- Grund des Umzugs

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Anfragen ohne kurzer Vorstellung Ihrerseits nicht berücksichtigt werden können.

Alle Angaben sind ohne Gewähr.

Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Lage

Die schöne Wohnung befindet sich in Landsberg am Lech, die Altstadt ist zu Fuß in ca. 10 Min zu erreichen. In Laufnähe sind mehrere Buslinien verfügbar. Restaurants, Bars, Cafés, Bäckerei, Ärzte und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut zu erreichen.

Für Freizeitaktivitäten bietet Landsberg viele Möglichkeiten, schöne Fahrradwege, Wanderwege, Spaziergänge im Wildpark auch die Nähe zum Ammersee bietet weitere Freizeitaktivitäten für Sportbegeisterte.

Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe der Wohnung.

Nahegelegene Bahnhofstestelle mit MVV-Anschluss.

Anbindung:

- München liegt ca. 40 Minuten mit dem Auto entfernt über den Autobahn-Anschluss A96 "München-Lindau"
- Augsburg liegt ca. 30 Minuten mit dem Auto entfernt "B17"
- die Bahnhofstestelle "Landsberg-Schule" ist in ca. 5 Minuten zu Fuß zu erreichen, "München HBF" oder "Augsburg-HBF" sind beide jeweils ca. 55 min Bahnfahrt entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Ausblick vom Balkon im Sommer

Exposé - Galerie



sonniger, überdachter Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

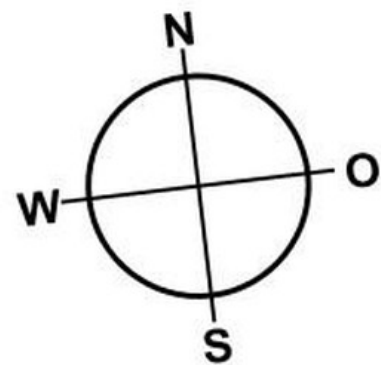


Abstellkammer



Arbeitszimmer

Exposé - Grundrisse



WZ	=	18,74	m ²
Küche	=	5,79	m ²
Bad	=	3,98	m ²
SZ	=	13,17	m ²
AZ	=	8,00	m ²
AR	=	1,44	m ²
Flur	=	4,42	m ²
Balkon	=	4,91	m ² (1/2)
<hr/>			
		58,00	m ²

Grundriss