

# Lichtdurchflutetes 1,5-Zimmer-Appartement mit großem Balkon



## Max-Friesenegger-Str. 1

86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 1,50  
Wohnfläche ca.: 46,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 670,00 EUR

Scout-ID: 129963448  
Objekt-Nr.: 1244



### Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Claudia Reichenbächer  
Frau Claudia Reichenbächer  
E-Mail: [immo@reichenbaecher.eu](mailto:immo@reichenbaecher.eu)  
Tel: +49 8191 4017597  
Fax: +49 8191 931858  
Web: <http://www.reichenbaecher.eu>

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Wohnungstyp:                      | Etagenwohnung                  |
| Etage:                            | 3                              |
| Etagenanzahl:                     | 3                              |
| Badezimmer:                       | 1                              |
| Keller:                           | Ja                             |
| Balkon/Terrasse:                  | Ja                             |
| Personenaufzug:                   | Ja                             |
| Einbauküche:                      | Ja                             |
| Baujahr:                          | 1978                           |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2019                           |
| Energieausweistyp:                | Verbrauchsausweis              |
| Heizungsart:                      | Zentralheizung                 |
| Wesentliche Energieträger:        | Öl                             |
| Endenergieverbrauch:              | 157,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Bezugsfrei ab:                    | nach Vereinbarung              |
| Haustiere:                        | Nein                           |
| Garage/Stellplatz:                | Außenstellplatz                |
| Anzahl Garage/Stellplatz:         | 1                              |

Nebenkosten: 170,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 35,00 EUR  
Kautions: 1000

# Lichtdurchflutetes 1,5-Zimmer-Appartement mit großem Balkon



## Max-Friesenegger-Str. 1

86899 Landsberg am Lech

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Zimmer:         | 1,50                           |
| Wohnfläche ca.: | 46,00 m <sup>2</sup>           |
| Kaltmiete:      | 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 670,00 EUR                     |

### Objektbeschreibung:

Das 1,5-Zimmer-Appartement eignet sich optimal für den Einpersonenhaushalt. Die ca. 46 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in der dritten Etage (Aufzug vorhanden) einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 12 Parteien.

Obwohl sich das Appartement im obersten Stockwerk befindet sind hier keine Dachschrägen vorhanden - im Gegenteil: Wohn- und Schlafbereich weisen normale Deckenhöhen auf mit von da ab hohen Schrägen (hellbraune Holzdecken) bis in den Dachstuhl hinein (s. auch Fotos). Diese Architektur verschafft den Räumen eine besondere Atmosphäre.

Ein Highlight sind u.a. die großen Fensterfronten Richtung Süd-West im Wohn- und Schlafbereich mit vom Wohnbereich aus direktem Zugang zum Balkon. Dieser ist überdacht und mit 10 m<sup>2</sup> außergewöhnlich groß und kann als zusätzliches „Zimmer im Grünen“ mit wunderbarem Rundumblick betrachtet werden. Besonders zu erwähnen ist das erst vor 2 Jahren grundsanierte Badezimmer mit einer stylischen Ausstattung wie z.B. einem Handtuchwärmer und einer hochwertigen Duschkabine. Im Badezimmer befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss. Vom Wohnzimmer aus abgehend in einer kleinen Nische befindet sich der Küchen- bzw. Kochbereich. Die hier vorhandenen Küchenmöbel und -geräte ist schon einige Jahre in Nutzung - erfüllen jedoch ihren Zweck.

Praktisch ist die kleine Abstellkammer im Eingangsbereich, in der Vorräte, Putzmittel und Allerlei mehr untergebracht werden können.

Zur Wohnung gehört ein ca. 4 m<sup>2</sup> großer „abgeschlossener“ Keller (kein Bretterabteil).

Ein gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum befindet sich im Kellergeschoß.

Fahrräder können im Fahrradkeller abgestellt werden.

Die Wohnanlage wird von einer professionellen Hausverwaltung inkl. Hausmeisterservice betreut.

### Ausstattung:

Bodenbeläge:  
Eingangsbereich, Wohnraum und Schlafbereich: hellbrauner gepflegter Laminatboden  
Küche und Abstellkammer: PVC

Badezimmer:  
Komplett-Sanierung in 2019!  
hochwertige Ausstattung mit großem Waschbecken, Duschkabine, Toilette und Handtuchwärmer  
Waschmaschinenanschluss

Küche:  
funktionale Küche mit Herd (4 Kochplatten und Backofen), Kühlschrank, Spülbecken mit Ablage und einigen Küchenmöbeln

Türen:  
hellbraune Türblätter

### Stellplatz:

Mit zur Wohnung wird ein Stellplatz vermietet, monatliche Miethöhe EUR 35.

### Lage:

Das Appartement liegt in einer beliebten und zentrumsnahen Wohngegend - hier in einer verkehrsberuhigten (30-er Zone) Querstraße zur direkt in die Innenstadt führenden Katharinenstraße.

Alles was es zum täglichen Leben bedarf wie beispielsweise Lebensmittelmärkte, Metzger, Bäcker, Apotheke sowie auch die malerische Altstadt sind in nur wenigen Fußminuten bequem zu erreichen.

Erholung pur bieten zudem der nahegelegene Zehnerwald sowie der Englische Garten mit Badeplatz am Lechufer.

Für Pendler ist die sehr gute Anbindung an die A96 (Anschlussstelle Landsberg West) Richtung München bzw. Lindau sowie zur B17 besonders erwähnenswert. Auch der Bahnhof Landsberg ist in nur wenigen Minuten zu Fuß bequem zu erreichen. Eine Bus-Haltestelle sowie Fahrradwege befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe des Hauses.

Die Stadt Landsberg am Lech ([www.landsberg.de](http://www.landsberg.de)) mit ihren knapp 30.000 Einwohnern liegt 55 km westlich von München und 38 km südlich von Augsburg an der Romantischen Straße. Das laut Deutschem Wetterdienst zu den sonnigsten Städten Deutschlands zählende Landsberg fasziniert durch seine reizvolle landschaftliche Lage am Steilufer des Lechs und durch das einmalig schöne historische Altstadtbild.

### Sonstiges:

Haustiere nicht erwünscht!

Der Vermieter wünscht eine Belegung der Wohnung mit maximal einer Person.

Es wird ein langfristiger Mietvertrag angestrebt – 2 Jahre gegenseitiger Kündigungsausschluss.

Gerne erwarte ich Ihre Anfrage. Bitte kontaktieren Sie mich per E-Mail unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Adresse sowie Telefonnummer. Somit ist gewährleistet, dass ich jederzeit darauf reagieren kann. Es wäre sehr von Vorteil, wenn Sie mir vorab einige Angaben zu Ihrer Person machen. Nutzen Sie hierzu bitte die Profilanfrage in [immobilienscout24](http://immobilienscout24)!

Vielen Dank!

Für den Abschluss des Mietvertrages wird eine aktuelle SCHUFA-Auskunft benötigt.

Die Objekt- und Exposéangaben basieren ausschließlich auf Informationen und Angaben, die mir vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Haftung übernommen werden. Dies gilt insbesondere auch für Flächenmaße, Bauzustand, baurechtliche Zulässigkeit bestehender Gebäude und die Verwendbarkeit bzw. Nutzung der Immobilie für Zwecke der Kaufinteressenten.

## Lichtdurchflutetes 1,5-Zimmer-Appartement mit großem Balkon



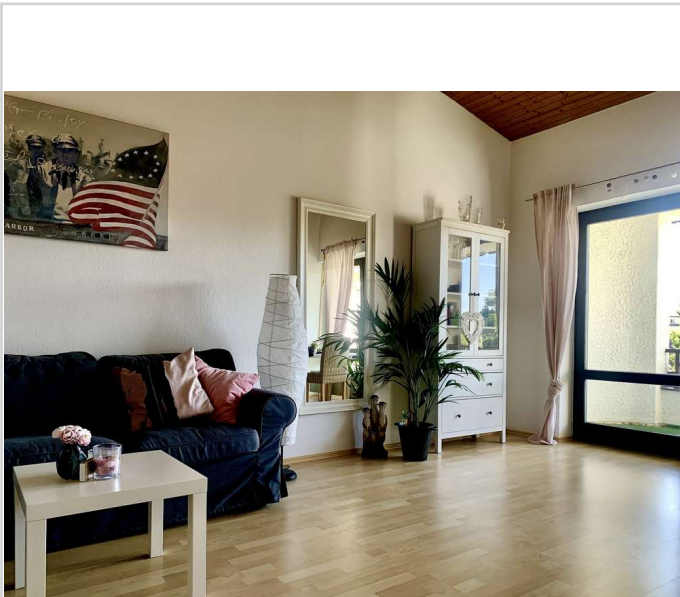
**Max-Friesenegger-Str. 1**

86899 Landsberg am Lech

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Zimmer:         | 1,50                           |
| Wohnfläche ca.: | 46,00 m <sup>2</sup>           |
| Kaltmiete:      | 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 670,00 EUR                     |

Irrtum, Preisänderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Eine Weitergabe dieser Informationen an Dritte ist nur unter gleichzeitiger Benennung meinerseits als Maklerin zulässig.



cozy home



hell und freundlich



große Fensterfronten



Balkonzugang

# Lichtdurchflutetes 1,5-Zimmer-Appartement mit großem Balkon



**Max-Friesenegger-Str. 1**  
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 1,50  
Wohnfläche ca.: 46,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 670,00 EUR



tolle Raumaufteilung



Kuschelecke



durchdachter Grundriss



abgetrennter Schlafbereich

## Lichtdurchflutetes 1,5-Zimmer-Appartement mit großem Balkon

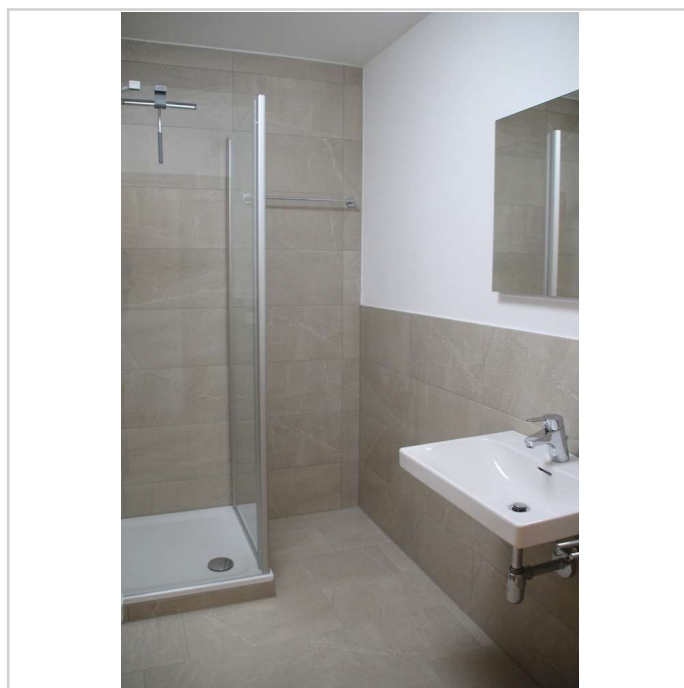


**Max-Friesenegger-Str. 1**  
86899 Landsberg am Lech

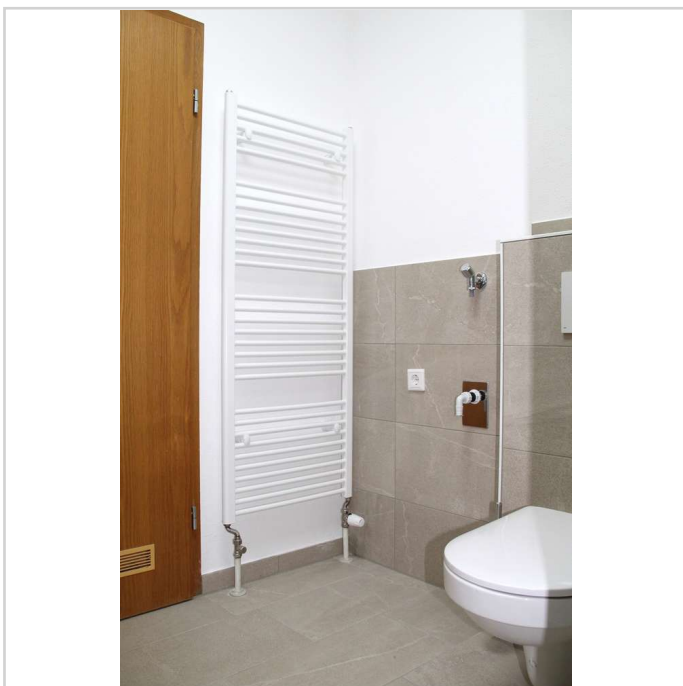
Zimmer: 1,50  
Wohnfläche ca.: 46,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 670,00 EUR



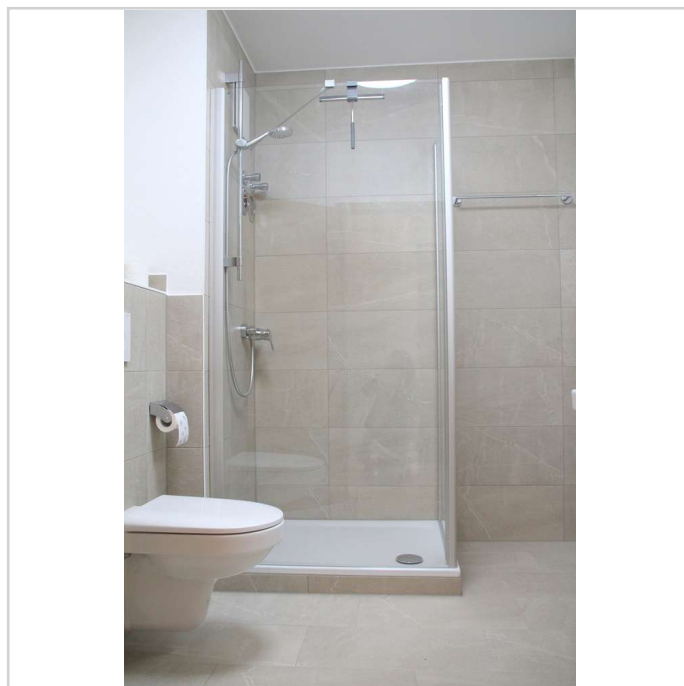
hohe Decke im Schlafbereich



topsaniertes Badezimmer



stylisher Handtuchwärmer



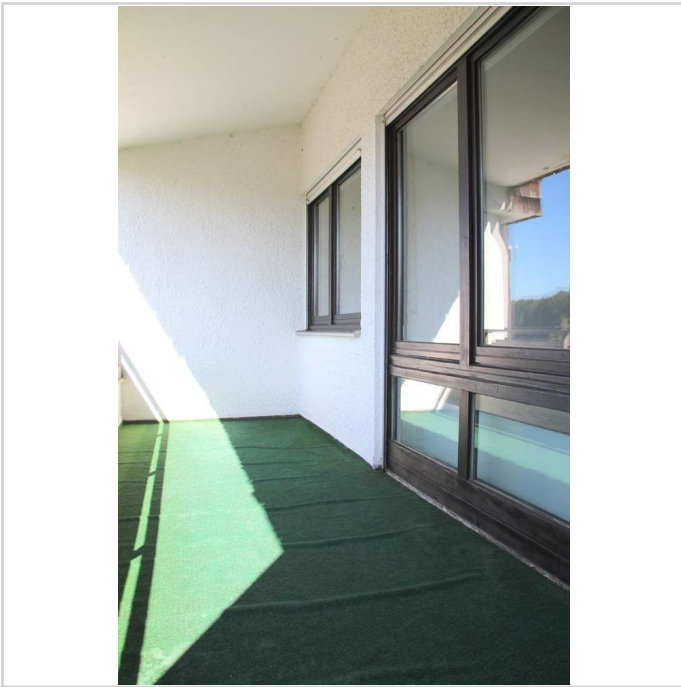
große Duschkabine

# Lichtdurchflutetes 1,5-Zimmer-Appartement mit großem Balkon



**Max-Friesenegger-Str. 1**  
86899 Landsberg am Lech

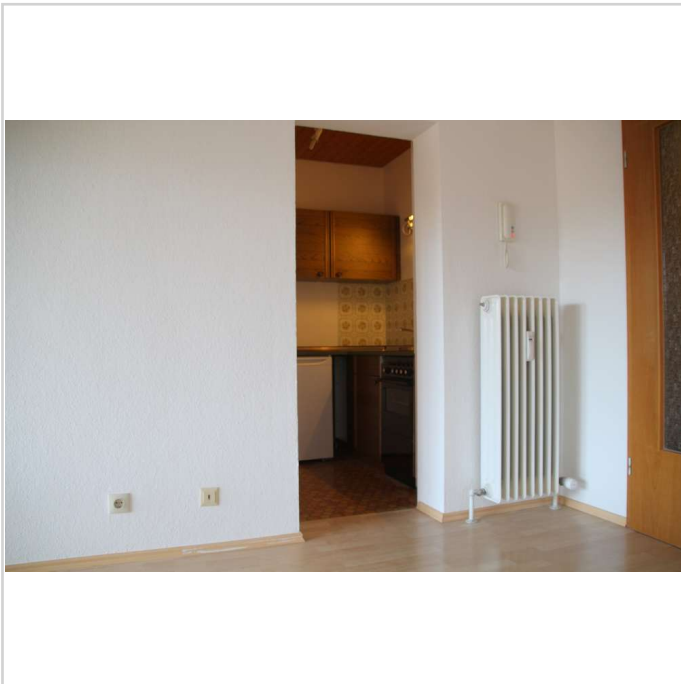
Zimmer: 1,50  
Wohnfläche ca.: 46,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 670,00 EUR



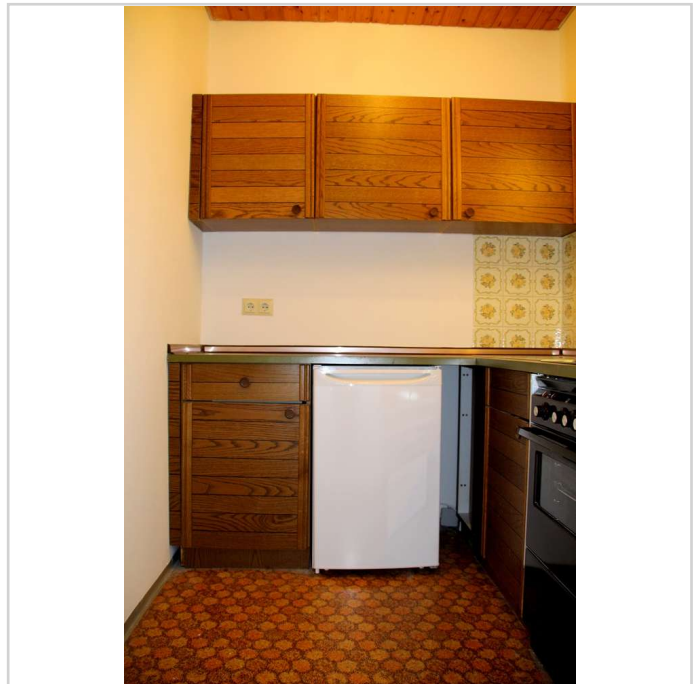
ca. 10 m<sup>2</sup> großer Balkon



Blick Richtung Westen



Küchenzugang



Kochnische

## Lichtdurchflutetes 1,5-Zimmer-Appartement mit großem Balkon

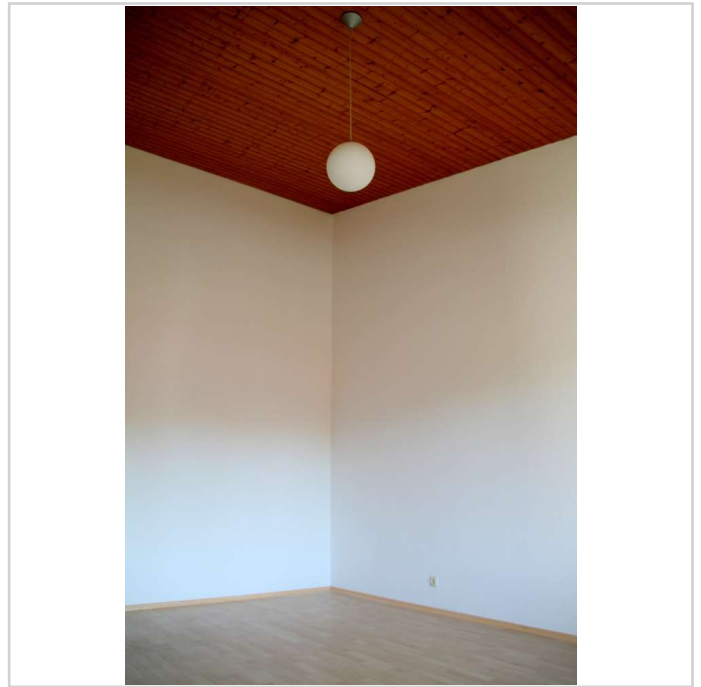


**Max-Friesenegger-Str. 1**  
86899 Landsberg am Lech

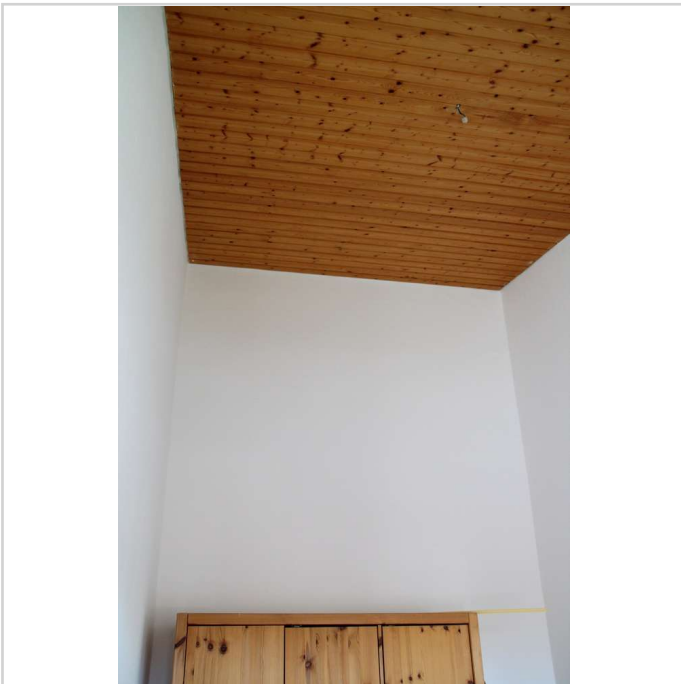
Zimmer: 1,50  
Wohnfläche ca.: 46,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 670,00 EUR



funktionale Küche



hohe Decke im Wohnbereich



hohe Decke im Schlafbereich

# Lichtdurchflutetes 1,5-Zimmer-Appartement mit großem Balkon



**Max-Friesenegger-Str. 1**  
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 1,50  
Wohnfläche ca.: 46,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 670,00 EUR



Grundriss



## Lichtdurchflutetes 1,5-Zimmer-Appartement mit großem Balkon



Max-Friesenegger-Str. 1  
86899 Landsberg am Lech

Zimmer: 1,50  
Wohnfläche ca.: 46,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 500,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 670,00 EUR

