

Exposé

Dachgeschosswohnung in Lauingen

**3,5-Zimmer-Wohnung - KfW-55 – gehobener Standard -
89415 Lauingen**



Objekt-Nr. **OM-419855**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.160 € + NK**

89415 Lauingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	2.320 €
Zimmer	3,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	93,00 m ²	Übernahmedatum	31.03.2026
Nutzfläche	15,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	90 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit 93 m² (DG) in einem energetisch hochwertig sanierten Haus (KfW-55-Standard).

Diese ist ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort, moderne / gehobene Ausstattung und niedrigen Energieverbrauch legen.

Wohnung 5:

- ca. 93 m², 3,5 Zimmer (Wohnzimmer mit offenem Ess-/Kochbereich) + 2 Schlafzimmer + Bad + Abstellraum in der Wohnung sowie Abstellfläche im Keller)
- helle, moderne Raumaufteilung mit gut nutzbaren Zimmern
- viele Bodentiefe Fenster

Ausstattung:

- Hochwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräte (im Mietpreis enthalten)
- Komfortable Fußbodenheizung in allen Räumen
- 3-fach verglaste Fenster, viele bodentiefe Fenster
- Moderne, helle Grundrisse mit gut nutzbaren Räumen
- 2 Stellplätze
- Abgeschlossenes Kellerabteil im Untergeschoss

Energetik / Sanierung (KfW-55)

Das Gebäude wurde umfassend energieeffizient saniert, u. a. mit:

- 160 mm Fassadendämmung (WLG 032)
- Dach: Zwischen- und Aufsparrendämmung
- Keller-/Bodendämmung

Luft-Wasser-Wärmepumpe als effizientes Heizsystem

→ Ergebnis: hoher Wohnkomfort und geringer Energiebedarf.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Lauingen (Donau) liegt im schwäbischen Bayern im Landkreis Dillingen a.d. Donau – ruhig, familienfreundlich und zugleich sehr gut für Pendler gelegen zwischen den Zentren Ulm/Neu-Ulm und Donauwörth/Augsburg. Die Stadt ist über die B16 schnell erreichbar und an die regionale Bahn angebunden (Bahnhof Lauingen).

Im Ort finden sich alle Dinge des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen/Kindergarten, Gastronomie) – kombiniert mit hoher Freizeitqualität direkt an der Donau: Promenade, Auwald-/Radwege und Touren im Schwäbischen Donautal machen die Lage attraktiv für Sport und Erholung.

Kurz gesagt: eine angenehme Kleinstadtlage mit viel Natur an der Donau – und dennoch praktisch für Arbeit/Alltag durch gute Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

