

Exposé

Einfamilienhaus in Augsburg-Lechhausen

Haus mit 681 m² in perfekter Lage



Objekt-Nr. **OM-457271**

Einfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:
Otto Hofstetter

Wartenburgerstraße 58
86165 Augsburg-Lechhausen
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr | 1955 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 681,00 m ² | Zustand | renovierungsbedürftig |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 6,50 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 160,00 m ² | Garagen | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Etagenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es gibt in der oberen Etage 3 ZKB (mit Badewanne), unten 2 ZKB (mit Badewanne) und eine Einliegerwohnung mit 1,5 Zimmer + Toilette.

Das Grundstück spricht drei Zielgruppen an — jede mit eigener Vision, alle vereint durch eine seltene Kombination aus Natur am Lech und kurzer Anbindung an die Augsburger Innenstadt.

Ein gewachsenes Haus mit Charakter.

Wer den Bestand bewahren möchte, findet ein hochwertig gebautes Haus vor, das eine grundlegende Sanierung verdient. Energetik und Grundrisse lassen sich auf zeitgemäßen Standard heben — durch Anbau, Aufstockung oder Dachausbau auch räumlich neu denken — ohne den gewachsenen Charakter aufzugeben.

Das volle Potenzial des Grundstücks.

Für eine Neuentwicklung sprechen Lage, Zuschnitt und die belegbare Nachfrage in der direkten Nachbarschaft. Auf 681 m² mit ca. 23 m Straßenfront ist ein Mehrfamilien-Neubau im Maßstab der bereits realisierten Nachbarbebauung möglich — mit Tiefgarage, voller Unterkellerung und barrierefreiem Aufzug. Ein unabhängiger Sachverständiger hat Abriss und Neubebauung als wirtschaftlich naheliegende Verwertungsoption eingeordnet (Abrisskosten ca. 50.000 € laut vorliegendem Angebot).

Ein Refugium zwischen Lech und Stadt.

Wer sich an dieser Stelle ein einzigartiges Zuhause schaffen möchte, findet eine Lage, wie sie selten neu auf den Markt kommt: weniger als 100 Meter bis zum Lech mit seinen Auen, vier Kilometer bis zur Augsburger Innenstadt. Ein gewachsenes Grundstück, das Platz lässt für individuelle Konzepte — vom maßgeschneiderten Einfamilienhaus bis zu Tinyhäusern im hinteren Bereich.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Eine Lage am Lechufer, die selten neu auf den Markt kommt — mit Parkplätzen direkt vor der Tür. Auf dem Bestand aufbauen oder vom Grund aus neu denken: das Grundstück trägt beides.

Lage & Anbindung

Wege, Anschlüsse, Erreichbarkeiten.

Die Wartenburgerstraße liegt im südlichen Lechhausen. Schulen, Kitas, Nahversorger und Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Die Straßenbahnlinie 1 an der Ulrichsbrücke bringt die Augsburger Innenstadt in wenigen Minuten in Reichweite, die A8 verbindet Lechhausen mit München, Ulm und Stuttgart.

Lech & Lechanlagen < 100 m

Diverse Buslinien- fußläufig

Straßenbahn Ulrichsbrücke - fußläufig

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Fachgeschäfte und Supermärkte) - fußläufig

Augsburg Hauptbahnhof ≈ 4 km

A8 (Augsburg–München) - Auffahrt nahe

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount

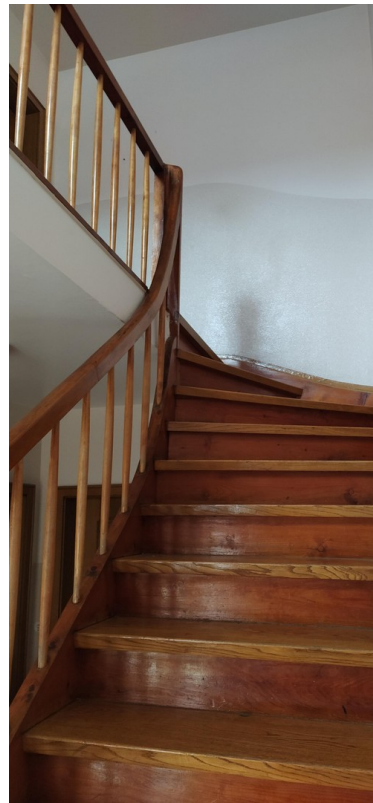
Exposé - Galerie



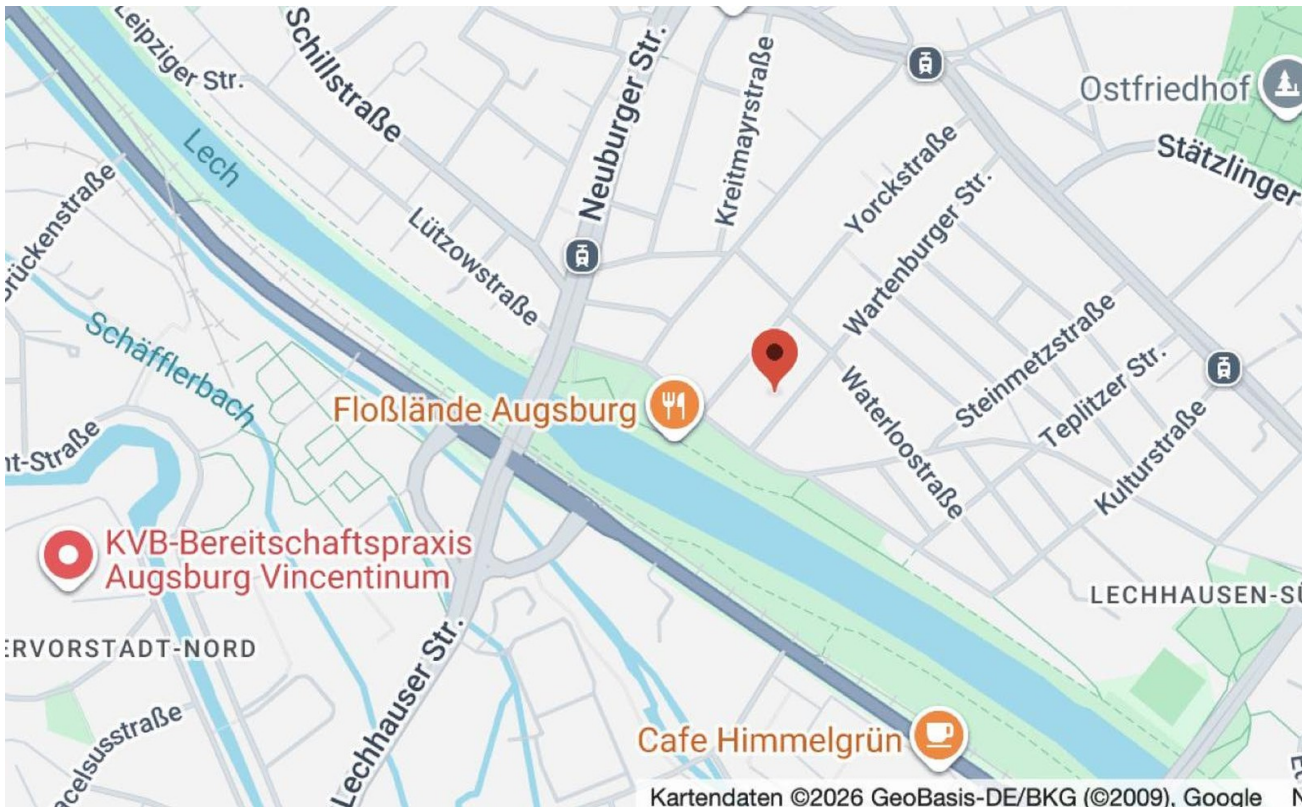
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Detailliertes Exposé

681 m² *in perfekter Lage.*

Eine Lage am Lechufer, die selten neu auf den Markt kommt — mit Parkplätzen direkt vor der Tür. Auf dem Bestand aufbauen oder vom Grund aus neu denken: das Grundstück trägt beides.

Das Grundstück kann von Interessenten frei betreten werden.

KAUFPREIS **890.000 €**

GRUNDSTÜCK

681 m²

BESTAND

2-FH, Bj. 1955

ZUR INNENSTADT

≈ 4 km

STRASSENFRONT

ca. 23 m

ZUM LECH

< 100 m

Eine Lage, drei Möglichkeiten.

Das Grundstück spricht drei Zielgruppen an — jede mit eigener Vision, alle vereint durch eine seltene Kombination aus Natur am Lech und kurzer Anbindung an die Augsburger Innenstadt.

FAMILIEN

Ein gewachsenes Haus mit Charakter.

Wer den Bestand bewahren möchte, findet ein hochwertig gebautes Haus vor, das eine grundlegende Sanierung verdient. Energetik und Grundrisse lassen sich auf zeitgemäßen Standard heben — durch Anbau, Aufstockung oder Dachausbau auch räumlich neu denken — ohne den gewachsenen Charakter aufzugeben.

BAUTRÄGER & PROJEKTENTWICKLER

Das volle Potenzial des Grundstücks.

Für eine Neuentwicklung sprechen Lage, Zuschnitt und die belegbare Nachfrage in der direkten Nachbarschaft. Auf 681 m² mit ca. 23 m Straßenfront ist ein Mehrfamilien-Neubau im Maßstab der bereits realisierten Nachbarbebauung möglich — mit Tiefgarage, voller Unterkellerung und barrierefreiem Aufzug. Ein unabhängiger Sachverständiger hat Abriss und Neubebauung als wirtschaftlich naheliegende Verwertungsoption eingeordnet (Abrisskosten ca. 50.000 € laut vorliegendem Angebot).

BAUHERREN MIT EIGENER IDEE

Ein Refugium zwischen Lech und Stadt.

Wer sich an dieser Stelle ein einzigartiges Zuhause schaffen möchte, findet eine Lage, wie sie selten neu auf den Markt kommt: weniger als 100 Meter bis zum Lech mit seinen Auen, vier Kilometer bis zur Augsburger Innenstadt. Ein gewachsenes Grundstück, das Platz lässt für individuelle Konzepte — vom maßgeschneiderten Einfamilienhaus bis zu Tinyhäusern im hinteren Bereich.

Der heutige Bestand.

Drei Eindrücke vom heutigen Bestand und seiner Umgebung — von der Straßenansicht über die bereits klar von Mehrfamilien-Neubauten geprägte Nachbarschaft bis zur ruhigen Gartenseite.

BESTAND & NEUBAU-NACHBARSCHAFT

GRUNDSTÜCK · GARTENSEITE

GARTEN · GEWACHSENER BAUMBESTAND

2 EINZELGARAGEN · BESTAND

Genehmigung beschleunigt — Bebauungsplan kann entfallen.

Der Stadtrat Augsburg hat Ende Januar 2026 die Anwendung des sogenannten Bau-Turbos beschlossen — eine Regelung, die seit Oktober 2025 im Baugesetzbuch verankert ist. Für Wohnbauvorhaben in geeigneten Lagen kann das jahrelange Bebauungsplanverfahren durch eine direkte Baugenehmigung ersetzt werden.

10/2025

Gesetzliche Grundlage

Aufnahme der Beschleunigungsregelung ins Baugesetzbuch (§ 246e BauGB) zur Mobilisierung dringend benötigten Wohnraums.

01/2026

Stadtratsbeschluss Augsburg

Augsburg hat die Anwendung beschlossen — innerhalb definierter Gebiete und bei Einhaltung städtebaulicher Anforderungen ist das vereinfachte Verfahren möglich.

B-Plan

entfällt — Baugenehmigung reicht

Drastisch verkürzte Verfahrensdauer für größere Wohnungsbauprojekte. Insbesondere Mehrfamilien-Konzepte profitieren vom Wegfall der Bebauungsplanaufstellung.

„Das jahrelange Bebauungsplanverfahren kann durch eine Baugenehmigung ersetzt werden. Das bedeutet einen großen Zeitgewinn.“

STEFFEN KERCHER · BAUREFERENT STADT AUGSBURG

Was auf 681 m² möglich ist.

Eine Entwicklung nach §34 BauGB im Maßstab der Nachbarbebauung ist möglich — inklusive Tiefgarage und voller Unterkellerung. Die folgenden Angaben basieren auf Auskünften des Bauplanungs- und Bauordnungsamts Augsburg; maßgeblich bleibt die rechtliche Prüfung und spätere Genehmigung.

REFERENZ · NACHBARSCHAFTSBEBAUUNG

Das Umfeld zeigt den Maßstab.

Wenige Schritte entfernt stehen mehrgeschossige Mehrfamilien-Neubauten mit Satteldach, Gauben und hoher Wohnqualität. Sie sind nicht nur ästhetische Referenz, sondern auch der städtebauliche Bezugsrahmen für eine Neubebauung an dieser Stelle.



Grundstücksdaten

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

681 m²

STRASSENFRONT

ca. 23 m

BODENRICHTWERT (STICHTAG 01.01.2024)

1.400 €/m²

BESTAND

2-FH, Bj. 1955 (leerstehend)

ZUSÄTZLICH

2 Einzelgaragen

ABRISSKOSTEN (LAUT VORLIEGENDEM ANGEBOT)

ca. 50.000 €

ÜBERGABE

kurzfristig n. Absprache

Bebauungsperspektive (orientierend)

RECHTSGRUNDLAGE

§34 BauGB

WOHNUNGEN ORIENTIEREND

bis zu 9 WE à 70–100 m²

VORDERER BEREICH

2 VG + Kniestock + DG (45°)

HINTERER BEREICH

EG + DG-Whg.

GAUBEN

erlaubt

ZUSÄTZLICH MÖGLICH

Tiefgarage, volle Unterkellerung, barrierefreier Aufzug, Bebauung an der Straßenfront (Vorgabe)

Zwei Szenarien, eine Lage.

Zur Veranschaulichung der städtebaulichen Möglichkeiten zeigen wir zwei Planungsstudien — eine optimale Mehrfamilienhaus-Bebauung im Maßstab der Nachbarschaft sowie ein Tinyhaus-Konzept als kompakte Alternative. Beide sind unverbindliche Visualisierungen, kein architektonischer Entwurf.



Optimale Mehrfamilienhaus-Bebauung

Maximale Ausnutzung des Grundstücks

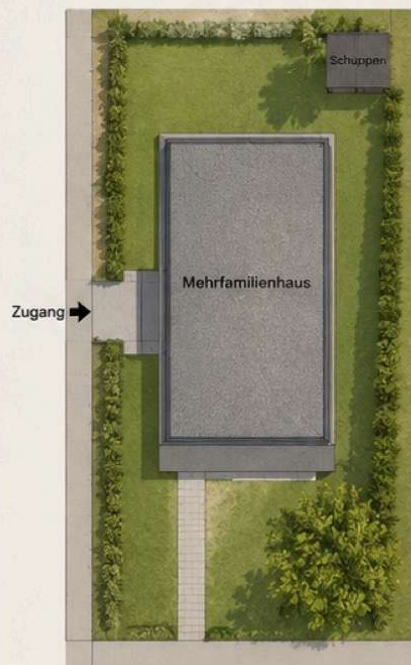
- ✓ **4 Wohneinheiten**
Erdgeschoss, 1. OG, 2. OG,
Staffelgeschoss (Dach)
- ✓ **Maximale Gebäudetiefe**
Vollständige Ausnutzung der
Grundstückslänge
- ✓ **Modernes Design**
Klare Architektur mit Balkonen
und Dachterrasse
- ✓ **Privatsphäre & Grünflächen**
Getrennte Gartenbereiche
und Bepflanzung

Wohnflächen (ca.)

EG: 95 m² + Garten
1. OG: 95 m² + Balkon
2. OG: 95 m² + Balkon
DG: 70 m² + Dachterrasse

Gesamt: ca. 355 m² Wohnfläche

Lageplan (Draufsicht)



Volumen & Ansicht (Straßenansicht)



Vorteile dieser Planung

- Maximale Bebauung innerhalb der Grundstücksgrenzen
- Hohe Wohnqualität durch Außenflächen für jede Einheit
- Attraktive, moderne Architektur mit hoher Wertstabilität
- Effiziente Erschließung und gute Belichtung aller Wohnungen

STUDIE 01 · MEHRFAMILIENHAUS

Optimale Bebauung im Maßstab der Nachbarschaft

Die Studie zeigt eine vier-geschossige Mehrfamilienhaus-Bebauung mit Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie Staffelgeschoss im Dach. Maximale Ausnutzung der Grundstückslänge bei klarer

Architektur mit Balkonen, Dachterrasse und privaten Außenbereichen für jede Einheit.

Erdgeschoss · **95 m² + Garten**

1. Obergeschoss · **95 m² + Balkon**

2. Obergeschoss · **95 m² + Balkon**

Dachgeschoss · **70 m² + Dachterrasse**

Gesamtwohnfläche · **ca. 355 m²** · 4 Wohneinheiten

Tinyhaus – Maximale Nutzung, minimaler Fußabdruck

- ✔ Kompakt & effizient
- ✔ Nachhaltig & energieeffizient
- ✔ Viel Tageslicht & offene Räume
- ✔ Privatsphäre & Garten genießen
- ✔ Ideal für Eigenutzung oder Vermietung



Lageplan (Draufsicht)



Grundstücksfläche: ca. 355 m²
 Tinyhaus Stellfläche: ca. 40 m²

Grundriss



Innenansichten



Daten & Fakten

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Außenmaße: | 3,50 m x 8,50 m |
| Wohnfläche EG: | ca. 23,2 m ² |
| Wohnfläche Schlafloft: | ca. 8,5 m ² |
| Gesamtwohnfläche: | ca. 31,7 m ² |
| Bauweise: | Holzrahmenbau |
| Energie: | KfW 55 (optional KfW 40) |
| Heizung: | Wärmepumpe / Fußbodenheizung |
| Dach: | Stehfalz, optional PV |

Vorteile

- Geringe Baukosten
- Niedrige Betriebskosten
- Schnelle Bauzeit
- Flexibel nutzbar (Wohnen, Büro, Vermietung)
- Minimaler Flächenverbrauch – mehr Garten

STUDIE 02 · TINYHAUS

Maximale Nutzung, minimaler Fußabdruck

Eine kompakte Alternative für den hinteren Grundstücksbereich, der Raum für bis zu drei Tinyhäuser bietet. Nachhaltig errichtet in Holzrahmenbauweise mit offenem Wohnbereich, Schlafloft und

großzügiger Verglasung. Geeignet für Eigennutzung, Vermietung oder als Büro- und Atelierraum — bei minimalem Flächenverbrauch und maximaler Gartenqualität.

Außenmaße · **3,50 × 8,50 m**

Wohnfläche EG · **ca. 23,2 m²**

Schlafloft · **ca. 8,5 m²**

Gesamtfläche · **ca. 31,7 m²**

Bauweise · **Holzrahmen**

Energie · **KfW 55 (opt. KfW 40)**

Augsburg — drittgrößte Stadt Bayerns, unverändert im Aufwind.

Mit rund 300.000 Einwohnern, einer 2.000-jährigen Geschichte und dem UNESCO-Welterbetitel für das historische Wassermanagement-System gehört Augsburg zu den lebendigsten Mittelzentren Süddeutschlands. Die Nähe zu München (≈ 60 km), der starke Industrie- und Technologiestandort sowie eine wachsende Hochschullandschaft machen die Universitätsstadt zu einem der dynamischsten Wohnungsmärkte Bayerns.

300.000

Einwohner & Wachstum

Augsburg wächst seit Jahren kontinuierlich. Prognosen gehen von weiter steigenden Einwohnerzahlen aus — getragen von Zuzug aus dem Großraum München und einer jungen, hochschulgeprägten Bevölkerung.

≈ 60 km

Nähe zu München

Direkte ICE- und Regionalverbindungen bringen München in rund 30 Minuten Bahnfahrt in Reichweite. Für viele Münchner Pendler ist Augsburg inzwischen die bezahlbare Alternative mit eigener urbaner Qualität.

UNESCO

Welterbe & Lebensqualität

Das Augsburger Wassermanagement-System ist seit 2019 UNESCO-Welterbe. Dazu Fuggerei, Renaissance-Altstadt, lebendige Kulturszene und kurze Wege ins Umland — Stadt und Natur in direkter Nachbarschaft.

Wohnen, wo die Stadt ans Wasser stößt.

Lechhausen ist Augsburgs größter Stadtbezirk östlich des Lechs — gewachsen, familienfreundlich, mit eigener Identität. Was den Stadtteil für Bewohner besonders macht, ist seine Nachbarschaft zum Fluss: Der Lech mit seinen Auen zählt zu den schönsten Naturräumen innerhalb einer bayerischen Großstadt.

Freizeitwert direkt vor der Haustür. Die Lechauen sind ein durchgehendes Netz aus Rad- und Spazierwegen, Badeplätzen und renaturierten Flussläufen. Joggen am Morgen, Paddeln am Nachmittag, Grillen am Flussufer — alles in wenigen Gehminuten. Nur rund 200 Meter entfernt liegt mit der Gaststätte *Flosslande* einer der beliebtesten Biergärten Augsburgs direkt am Wasser.

Naturraum von besonderem Rang. Die *Wolfzahnau*, das Mündungsgebiet von Lech und Wertach, ist ein ausgewiesenes Naherholungsgebiet. Der *Hochablass* mit Eiskanal und Olympiakanustrecke ist Kult unter Augsburgern.

Urbane Infrastruktur ohne Stadt-Enge. Schulen, Kitas, Nahversorger, Straßenbahnanschluss und eine aktive Vereinslandschaft machen Lechhausen zu einem der beliebtesten Wohnstadtteile für Familien — genau die Zielgruppe für moderne Neubauwohnungen.

| | |
|---------------------------------|----------|
| Lechufer / Radweg | < 100 m |
| Gaststätte Flosslande (am Lech) | ≈ 200 m |
| Hochablass / Eiskanal | ≈ 2,5 km |
| Kuhsee (Badesee) | ≈ 3 km |
| Altstadt Augsburg | ≈ 3,5 km |
| Siebentischwald | ≈ 5 km |

Drei Argumente, die für eine Neubebauung sprechen.

01

Referenzobjekte direkt nebenan

Schleiermacherstraße 35/42, Wartener Straße 21, Stätzlinger Straße 39 — realisierte Mehrfamilien-Neubauten mit Verkaufspreisen von **4.200 bis 5.100 €/m²**. Der Maßstab ist gesetzt.

02

Starke Marktnachfrage

Vergleichbare Neubauwohnungen wechseln im Schnitt nach **5,9 Wochen** den Eigentümer, die Preise zogen zuletzt um **+15,6 %** an. Eine Detailaufstellung folgt im nächsten Abschnitt.

03

Stadt und Natur in einem

Straßenbahn, A8, Schulen und Nahversorger sind fußläufig erreichbar — und gleichzeitig beginnt 100 Meter weiter der Lech mit seinen Auen. Eine Kombination, die in Augsburg selten geworden ist.

Zahlen, die für sich sprechen.

Auszug aus der Wohnmarktanalyse zur Wartenburgerstraße 58 — basierend auf einer 24-monatigen Auswertung aller gängigen Immobilienportale im direkten Umfeld.

5.405 €/m²

Durchschnittlicher Angebotspreis in der Nachbarschaft
(Wohnung, Erstverkauf)

+15,6 %

Preisanstieg in den letzten 12 Monaten

+13,9 %

Prognostizierter Aufwärtstrend Wohnungserstverkauf
(vs. Vorjahr)

5,9 Wochen

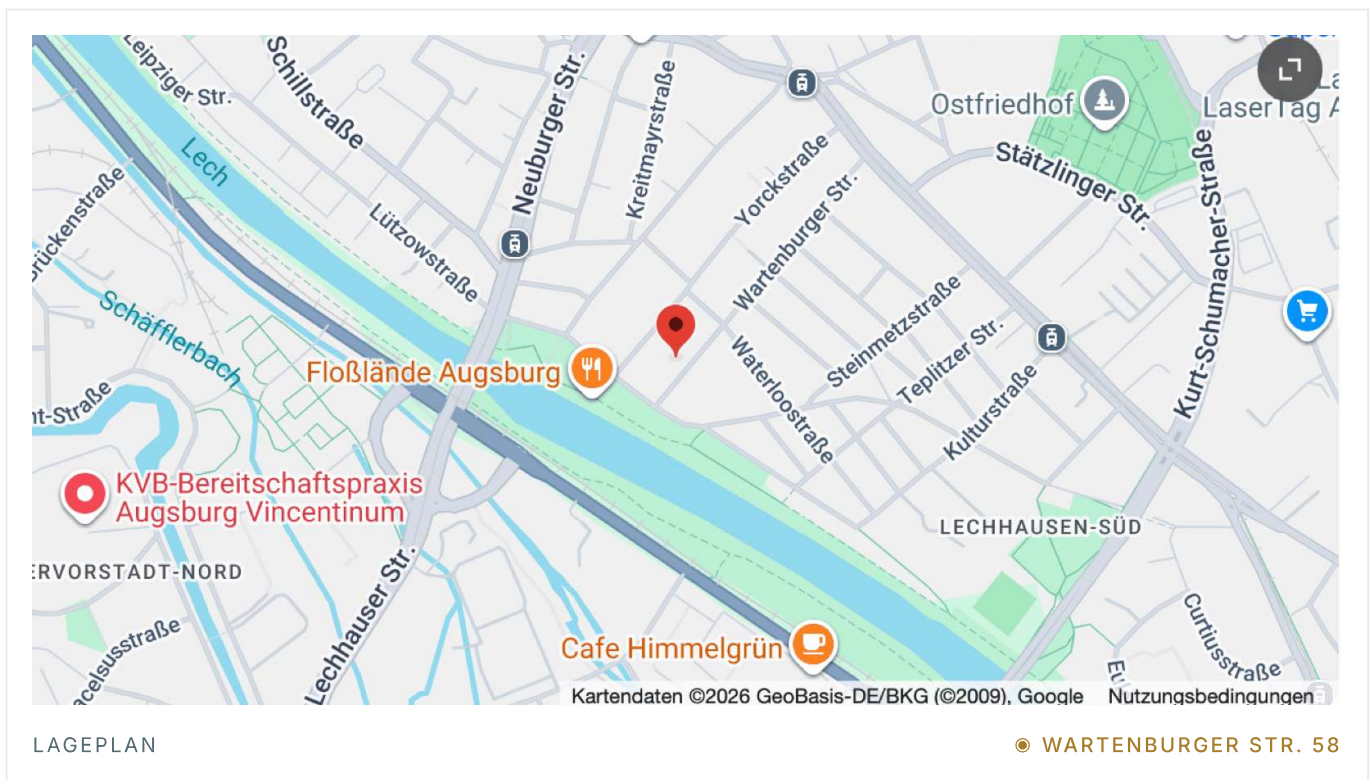
Ø Angebotsverweildauer vergleichbarer
Neubauwohnungen

Quelle: iib Wohnmarktanalyse, Objekt-ID 573085, Stand 19.08.2020 — aktuelle Marktdaten deuten auf eine Fortsetzung des Aufwärtstrends hin. Eine aktualisierte Analyse kann auf Anfrage erstellt werden.

Wege, Anschlüsse, Erreichbarkeiten.

Die Wartenburgerstraße liegt im südlichen Lechhausen. Schulen, Kitas, Nahversorger und Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Die Straßenbahnlinie 1 an der Ulrichsbrücke bringt die Augsburger Innenstadt in wenigen Minuten in Reichweite, die A8 verbindet Lechhausen mit München, Ulm und Stuttgart.

| | |
|--|---------------|
| Lech & Lechanlagen | < 100 m |
| Diverse Buslinien | fußläufig |
| Straßenbahn Ulrichsbrücke | fußläufig |
| Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Fachgeschäfte und Supermärkte) | fußläufig |
| Augsburg Hauptbahnhof | ≈ 4 km |
| A8 (Augsburg–München) | Auffahrt nahe |



Was benachbarte Neubauten bereits erzielt haben.

Auszug ausgewählter Verkaufsobjekte aus der Marktanalyse — alle im näheren Umfeld des Grundstücks Wartenburgerstraße 58.

| OBJEKT | TYP | BAUJAHR | WOHNFLÄCHE | PREIS/M ² | KAUFPREIS |
|-----------------------|--------------------|---------|--------------------|----------------------|-----------|
| Wartenburger Str. 21 | Erdgeschosswohnung | 2017 | 94 m ² | 3.950 € | 371.300 € |
| Schleiermacherstr. 35 | Terrassenwohnung | 2020 | 80 m ² | 4.750 € | 380.000 € |
| Schleiermacherstr. 42 | Etagenwohnung | 2019 | 106 m ² | 4.601 € | 489.600 € |
| Schleiermacherstr. 42 | Penthouse | 2019 | 44 m ² | 4.644 € | 205.500 € |
| Schleiermacherstr. 42 | Apartment | 2019 | 23 m ² | 5.104 € | 119.900 € |

Quelle: iib Wohnmarktanalyse zum Grundstück Wartenburgerstraße 58. Die vollständige Analyse wird bei Bedarf vorgelegt.

PRIVATVERKAUF · PROVISIONSFREI

Sprechen wir über das Entwicklungspotenzial.

Unterlagen, aktueller Auskunftsstand Bauplanungsamt, Besichtigungstermine und weitergehende Informationen zum Grundstück stellen wir auf Anfrage zur Verfügung. Die Übergabe ist kurzfristig nach Absprache möglich — das Objekt steht leer.

KAUFPREIS

890.000 €

KONTAKT & BESICHTIGUNG

I. Hofstetter

Isolde.Hofstetter(at)gmx.de

Exposé · Wartenburgerstraße 58 · 86165 Augsburg · Privatverkauf, provisionsfrei · Alle Angaben ohne Gewähr, freibleibend.
Marktdaten: iib Wohnmarktanalyse, Objekt-ID 573085. Bodenrichtwert: Gutachterausschuss Stadt Augsburg, Stichtag 01.01.2024.
Bildnachweis Titelfoto Lech: hoch3fotografie / Unsplash. Baubeispiele Mehrfamilienhaus und Tinyhaus: KI-generierte Visualisierungen, unverbindlich.