

# Exposé

## Wohnung in Augsburg Lechhausen

### WOHNEN AM LECH: HOCHWERTIG SANIERTE 4-ZIMMER WOHNUNG - BEZUGSFREI & OHNE MAKLERPROVISION



Objekt-Nr. OM-461267

#### Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicolas Geisenberger

Lützowstraße 3  
86167 Augsburg Lechhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### EIN ERSTER EINDRUCK

Diese Wohnung wurde umfassend saniert und ist nun zum Erstbezug fertiggestellt. Sie liegt im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in Augsburg-Lechhausen. Auf rund 90,5 m<sup>2</sup> verteilen sich vier Zimmer – hell und großzügig. Ein windgeschützter Südwestbalkon ergänzt das Zuhause mit Weitblick über Augsburg und Richtung Lech.

Schon beim Betreten zeigt sich die klare Planung. Ein langer, geradliniger Flur bildet die zentrale Achse und erschließt sämtliche Räume. Der Grundriss wirkt übersichtlich und funktional, gleichzeitig entsteht ein offenes Raumgefühl. Die Ecklage sorgt für viel Licht, angenehme Privatsphäre und eine spürbar entspannte Atmosphäre.

Ein prägendes Element sind die satinierten Glasschiebetüren. Sie halten die Wohnbereiche sowie das Bad gestalterisch zusammen, lassen Licht weiterfließen und geben dem Grundriss genau die Flexibilität, die man im Alltag schätzt: offen, wenn man zusammen ist – und bewusst separiert, wenn Rückzug gefragt ist. So wirkt die Wohnung großzügig, ohne an Struktur zu verlieren.

Auch in der Materialität ist die Wohnung konsequent. Echtholz-Eichenparkett mit integrierter Trittschalldämmung bringt Wärme in die Räume. Großformatige italienische Fliesen ziehen sich als durchgängiges Gestaltungselement durch Küche, Bad und WC. Die helle Betonoptik wirkt modern und zeitgemäß, schwarze Armaturen setzen präzise Akzente. Im Bad sorgt eine innenliegende Glasfläche zusätzlich dafür, dass Tageslicht mitläuft und der Raum spürbar heller wirkt. Schwarze Lichtschienensysteme in allen Räumen ergänzen das Konzept – optisch wie funktional. Das Licht lässt sich flexibel ausrichten und bei Bedarf akzentuieren oder erweitern.

Technisch wurde umfassend modernisiert: Elektrik sowie Wasser- und Abwasserleitungen innerhalb der Wohnung wurden 2026 vollständig erneuert; Strangleitungen wurden abschnittsweise saniert. Neue Heizkörper in allen Räumen sowie gedämmte und vorgemauerte Heizkörpernischen komplettieren das hochwertige Gesamtbild.

Die Immobilie wird provisionsfrei verkauft – Sie sparen somit die gesamte Maklercourtage in Höhe von 14.000 €.

## Ausstattung

### ALLGEMEINE OBJEKTDATEN

- Kernsanierung (2026): Vollständig saniert – mit durchdachtem Design, hochwertigen Materialien

und stimmiger Ausstattung

- Wohnfläche & Etage: ca. 90,5 m<sup>2</sup> im 6. Obergeschoss (oberste Etage)
- Grundriss: Vier gut geschnittene Zimmer mit klarer, alltagstauglicher Raumaufteilung
- Wohnkonzept: Helles, offenes Raumgefühl mit modernem Charakter und großzügigen

Blickachsen

- Flexibilität: Transparente Raumwirkung mit klarer Struktur – ein Grundriss, der im Alltag offen bleibt

und zugleich Rückzug ermöglicht

- Südwestbalkon & Ausblick: Sonnig und windgeschützt – mit unverbaubarem Weitblick über den

Lech und die Stadt Augsburg, Blick ins Grüne inklusive

#### TECHNISCHE AUSSTATTUNG & HAUSTECHNIK

- Heizung/Installationen: neue Heizkörper in der kompletten Wohnung (2026)
- Heizkörpernischen: Gedämmt und vorgemauert – nachhaltige energetische Aufwertung
- Wasserleitungen: komplett erneuert (2026)
- Abwasserleitungen: innerhalb der Wohnung vollständig erneuert, Strangleitung abschnittsweise saniert
- Elektrik: Komplett erneuert (2026) - stückweise neu verlegt , zusätzlich neue Schalter & Steckdosen

- Wände: Neu gespachtelt und verputzt, weiß gestrichen

#### FENSTER, TÜREN & BODENBELÄGE

- Fenster: Kunststoff, 2-fach verglast (Baujahr 2006)
- Türen: Neue Innentüren, teils Glasschiebetüren zur verbesserten Lichtverteilung
- Bodenbeläge: Hochwertiger Echtholz-Eichenparkett mit integrierter Trittschalldämmung
- Neue Sockelleisten: weiß, 60mm Höhe

#### BADEZIMMER & WC

- Badezimmer (2026 aufwendig saniert): Hochwertige Marken-Armaturen von Geberit und Hansgrohe, inkl.

Bodentiefer Dusche

- Hochwertige Ausstattung: Italienische Fliesen, indirektes Tageslichtfenster, Regendusche mit Glasabtrennung,

Handtuchheizkörper, beleuchteter großer Spiegel

- Separates WC: Gehoben ausgestattet in modernem Stil mit wandhängendem WC und großem Spiegel für

ein angenehmes Raumgefühl

- Waschmaschinenanschluss: In der Wohnung vorhanden für privaten Waschtrockner

#### ZUSATZRÄUME & NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

- Zusatzflächen: zusätzlicher Kellerabstellraum (mit Licht & Steckdose), Balkon mit Windfang
- Flexibilität: separates Zimmer individuell nutzbar – z. B. Büro, Gästezimmer, Kinder- oder Ankleidezimmer

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Aufzug, Gäste-WC

## Sonstiges

IHR ANSPRECHPARTNER

NICOLAS GEISENBERGER

MOBIL: +49 1517 2748 718

## Lage

MAKROLAGE

Augsburg verbindet urbane Vielfalt mit angenehmer Überschaubarkeit: kurze Wege, eine lebendige Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie – ohne ausgeprägten Großstadtstress. Als Universitäts- und Wirtschaftsstandort bietet die Stadt eine starke Basis mit Arbeitsplätzen und einer stabilen Nachfrage am Wohnungsmarkt. Namhafte Arbeitgeber wie KUKA, MAN sowie OSRAM sind hier ansässig. Gleichzeitig prägen historische Altstadt, Parks und viele Uferwege einen Alltag, der sich urban anfühlt und trotzdem entspannt bleibt. München eignet sich ideal für Tagesausflüge, Seen und Berge Richtung Allgäu sind schnell erreicht. Und falls es weiter weg gehen soll, ist der Flughafen München nur rund 80 Kilometer entfernt.

MIKROLAGE

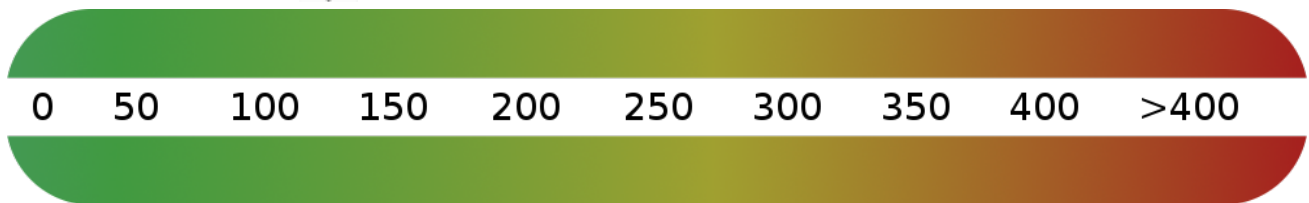
Lechhausen zählt zu den gefragten Stadtteilen Augsburgs: zentrumsnah, infrastrukturell stark und gleichzeitig mit schnellen Wegen ins Grüne. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für alle, die kurze Wege schätzen, ohne auf Ruhe verzichten zu wollen. Im Alltag kann das Auto oft stehen bleiben: Supermärkte, Bäcker, Ärzte und Apotheken liegen in der Nähe, ebenso Kitas und Schulen. Für Pendler ist die Lage besonders komfortabel – die Auffahrt zur A8 Richtung München sowie Ulm/Stuttgart ist nur rund 5 km entfernt, der Hauptbahnhof liegt ca. 3 km entfernt. Und wenn der Tag länger war, ist Erholung nicht weit: Die Lechauen bieten direkt in der Umgebung Raum für Spaziergänge, Sport oder eine kleine Auszeit am Wasser.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	126,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



WC



Badezimmer/Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche/Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon mit Lechblick



Kinderzimmer/Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Ankleidezimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Kinderzimmer/Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Flur



Außendarstellung

# Exposé - Grundrisse

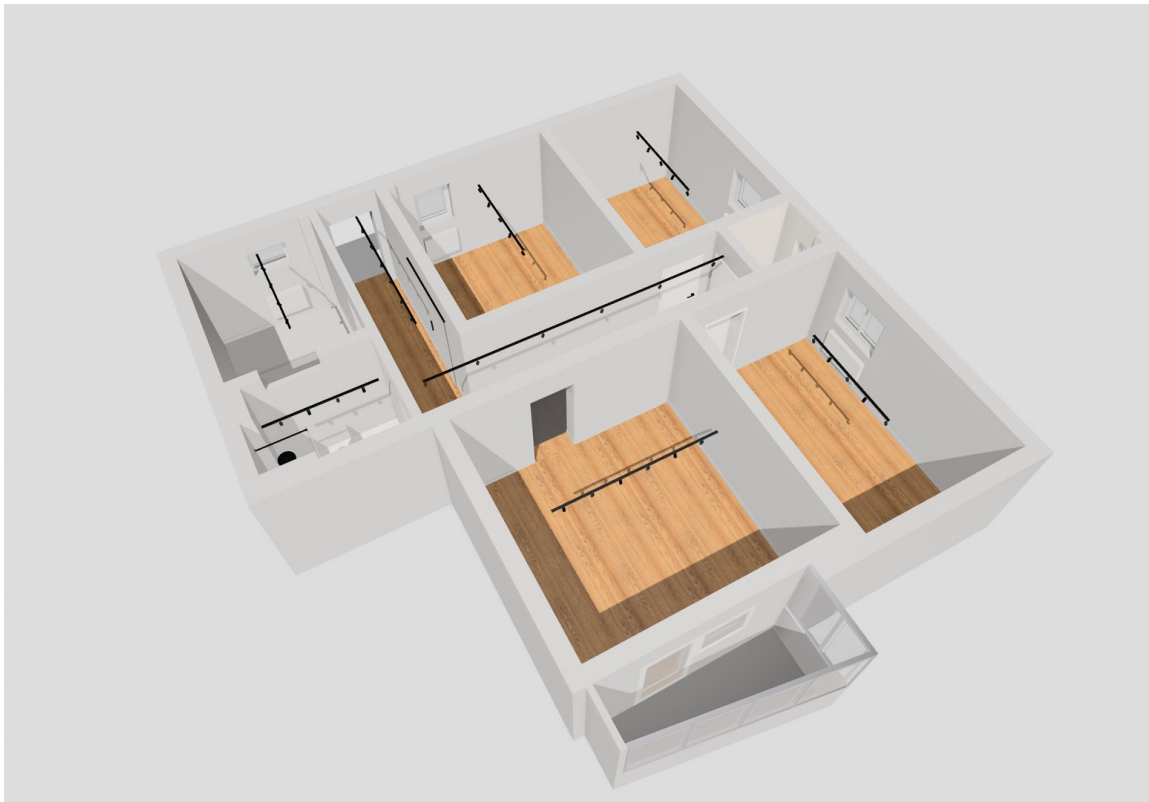


Grundriss bemaßt



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss