

Exposé

Penthouse in Gersthofen

Einzigartiges Luxus Penthouse im Herzen Gersthofen´s



Objekt-Nr. OM-467786

Penthouse

Verkauf: **949.000 €**

Augsburger Str. 35 b
86368 Gersthofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	131,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	171,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives High-End Penthouse über den Dächern von Gersthofen – mitten im Zentrum - und trotzdem leise! Provisionsfreier Erstbezug der Extraklasse. Einzigartiges Wohnjuwel im Herzen der Stadt. In absolut bester Innenstadtlage von Gersthofen erwartet Sie ein architektonisches Meisterwerk des modernen Wohnens. Dieses spektakuläre Luxus-Penthouse (Bau- und Fertigstellung 2025/2026) vereint kompromisslose Bauqualität, maximale Privatsphäre und repräsentatives Design. Das Beste für Schnellentschlossene: Das Objekt ist ab sofort bezugsfertig und wird von privat – komplett ohne Maklergebühr – veräußert. Ihre private Wellness-Oase kann mit einem Whirlpool und einer Sauna auf den riesigen Dachterrassen ergänzt werden. Das unbestrittene Highlight dieser Immobilie ist die ca. 50 qm große, sonnenverwöhnte Süd-Dachterrasse. Hier wurden bereits alle technischen Vorbereitungen für Ihre private Wellness-Lounge mit Whirlpool und Sauna getroffen. Genießen Sie ungestörte Entspannung und spektakuläre Abende unter freiem Himmel mitten in der Stadt. Erlesene Materialien & Höchster Komfort. Schon beim Betreten der Wohnung wird der außergewöhnliche Qualitätsanspruch spürbar. Die gesamte Wohnfläche von ca. 131 qm (nach DIN 277) ist mit edlem, massivem Eichenparkett und maßgefertigten Designertüren ausgestattet. Ein Höchstmaß an Komfort und Prestige bietet der private Aufzug, der Sie mit einer abschließbaren Tür direkt von der Tiefgarage oder Ihrem ca. 10 qm großen Kellerraum direkt in Ihr neues Zuhause chauffiert. Raumwunder mit exklusivem Bonus. Ein cleveres und seltenes Detail: Ein eigens abgeschlossener, privater Treppenabgang in das 1. Obergeschoss erweitert Ihre Möglichkeiten enorm und bietet wertvolle, zusätzliche Nutzfläche. Insgesamt stehen Ihnen beeindruckende 171 qm Nutzfläche zur freien Entfaltung zur Verfügung. Ihr finanzieller Vorteil: Von privat ohne Courtage, da der Verkauf direkt über den Eigentümer stattfindet, erwerben Sie dieses Premium-Objekt absolut provisionsfrei. Sie sparen dadurch direkt mindestens 35.000 Euro an Maklergebühren – bares Geld. Fordern Sie noch heute das hochwertige, gedruckte Hochglanz-Exposé bequem per Post an und lassen Sie sich von den Bildern dieser Ausnahme-Immobilie verzaubern.

Ausstattung

Ausstattungs-Highlights der Extraklasse:

Maßgefertigte Premium-Küche der deutschen Traditionsmarke Schüller [inclusive] mit Kochinsel: Ausgestattet mit einem hochmodernen, flächenbündigen BORA-Induktionskochfeld samt integriertem Dunstabzug.

Premium-Markengeräte: Vollausstattung mit High-End-Geräten von AEG (Kühl-Gefrierkombination, Backofen und Geschirrspüler).

Ihre private Rooftop-Wellnessoase:

Zwei gigantische Dachterrassen: Maximaler Freiraum über den Dächern der Stadt.

Whirlpool- & Sauna-Ready: Die Terrasse wurde statisch massiv verstärkt (+ 2 Tonnen Traglast) und verfügt bereits über die notwendigen Starkstromanschlüsse für Whirlpool und Sauna.

Premium-Bodenbelag: Hochwertigstes WPC-Dielen-System – absolut edel, langlebig und zu 100 % pflegefrei (kein Streichen oder Ölen nötig).

Beschattungs-Komfort: Elektrische Vorbereitungen für maßgeschneiderte Markisen sind bereits vollständig installiert. Wohnkomfort & Bäder-Luxus. Edle Bodenbeläge: Durchgehend verlegter, hochwertiger Echtholz-Eichenparkett für ein warmes, exklusives Wohnambiente.

Erstklassiges Bäderkonzept: Ein luxuriöses Vollbad zum Entspannen, ein separates Design-Duschbad für den Alltag sowie ein zusätzliches, stilvolles Gäste-WC mit weiterer Dusche.

Lichtdesign par excellence: Über 30 dimmbare, integrierte Deckenstrahler sorgen für eine perfekt abstimmbare Wohlfühlatmosfera – teilweise komfortabel über automatische Bewegungsmelder gesteuert.

Technik, Barrierefreiheit & Sicherheit.

Maximum an Privatsphäre: Der Fahrstuhl führt mit einer abschließbaren Tür direkt und exklusiv in Ihr Penthouse.

Zukunftssichere Konnektivität: Glasfaser-Anschluss (FTTH) liegt bereits in der Wohnung für ultraschnelles Internet und Homeoffice auf Höchstniveau.

Innovatives Raumklima: Ein dreistufiges, automatisiertes Lüftungskonzept garantiert dauerhaft frische Luft und ein optimales Raumklima – selbst bei längerer Abwesenheit oder im Urlaub.

Barrierefreier Zugang: Die gesamte Wohnung ist komfortabel und zukunftssicher barrierefrei gestaltet.

Stauraum & Parken ... Enormes Platzangebot: Ein großer, eigener Kellerraum mit ca. 10 qm Nutzfläche bietet optimalen Stauraum. Zwei abgeschlossene Fahrrad-Räume in der Tiefgarage sorgen für Sicherheit und Bequemlichkeit.

Tiefgaragen-Komfort: Zwei großzügige Tiefgaragen-Stellplätze sind dem Objekt fest zugeordnet und können separat erworben werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Gäste-Parkplätze vor dem Haus

Exposé - Galerie



Idyllische Nachtstimmung



Lichtdurchflutetes Wohnen

Exposé - Galerie



High-End-Küche mit Premium-Ger



Kühl-Gefrierkombination

Exposé - Galerie



Innovatives BORA-Induktionskoc



Designer-Wohnungstüren

Exposé - Galerie



Wellness-Oase mit TV-Anschluss



Eleganter Doppelwaschtisch mit

Exposé - Galerie



Zwei Duschen für Maximalflexib



Stilvolles Gäste-WC inklusive



Lichtdurchflutetes, elegantes

Exposé - Galerie



über 50 Geschäfte fussläufig



Eigener Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Flexibles Büro oder Kinderzimm



Sonnige 50 qm Süd-Dachterrasse

Exposé - Galerie



Eigener Whirlpool-Anschluss



Sauna am Balkon

Vorbereitet für Ihre Privatsau

Exposé - Galerie



Aufzug direkt in die Wohnung



Exklusive Design-Türgriffe im

Exposé - Galerie



Innenliegende Türscharniere

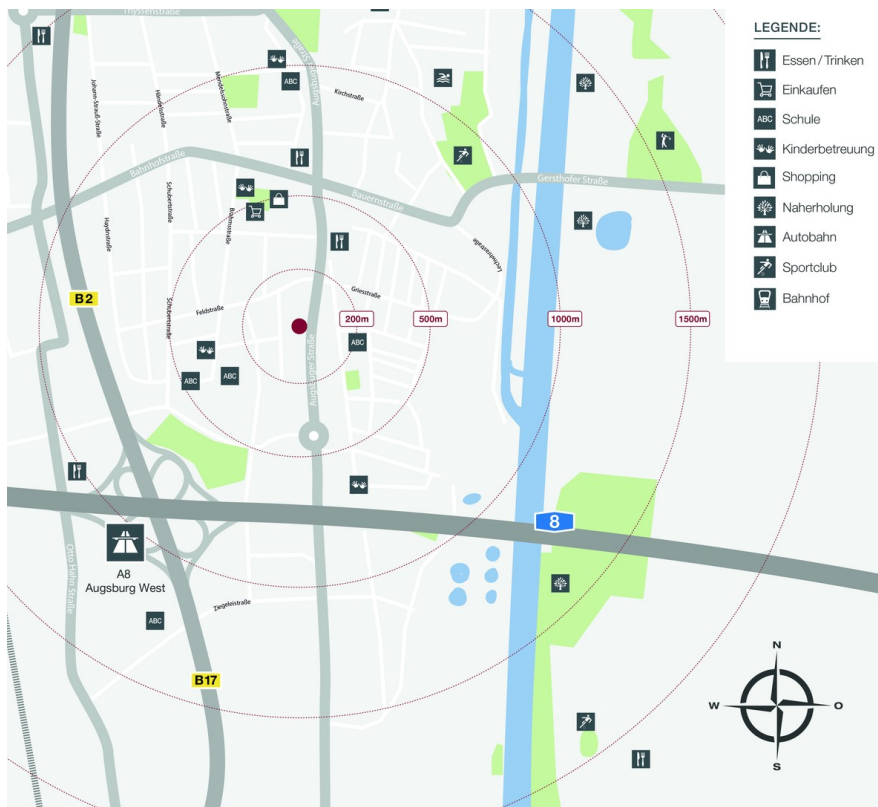


Exklusive Schiebetüre ins Bad



Smarte Haussprechanlage

Exposé - Galerie



Beste Infrastruktur im Zentrum

Exposé - Anhänge

1. 16-seitiges Exposé



NEUBAU – Erstbezug!
Ab sofort bezugsfertig!
Ohne Makler-Provision!

Luxus Penthouse- Wohnung



...in bester Innenstadt-Lage!

Augsburger Straße 35 b

86368 Gersthofen

INHALT

3 Beschreibung und Lage

5 Daten im Überblick

6 Ausstattung

7 Highlights

9-13 Bildergalerie

14-15 Über 50 Geschäfte fußläufig
in direkter Nähe

16 Kontakt

Bei Rückfragen:

Armin Speninger – Tel. 01 71/27 38 190

BESCHREIBUNG UND LAGE

AUGSBURG / GERSTHOFEN

Bestlage mitten im Zentrum mit idealer Verkehrsanbindung

Die Penthouse-Wohnung liegt **im Zentrum von Gersthofen** – nicht weit vom Lech und dem Anschluss zur Autobahn A8 sowie der Bundesstraßen B17 und B2.

Die Wohnanlage wurde nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung KfW-Energieeffizienzhaus 70 gebaut. Dies ist die Basis für ein ökologisches und ökonomisches Energiehaushalten. Gleichwohl wurde auf hohe Qualität bei der Auswahl der Ausstattungsgegenstände Wert gelegt.

Auch für Pendler ist der Standort des Objektes besonders attraktiv: Nur ca. 1 km entfernt liegt die B17/B2, die Sie mit der Autobahn A8 Richtung Stuttgart, München, Landsberg am Lech und Donauwörth verbindet.

Der Bahnhof von Gersthofen (inkl. Park and Ride) ist ca. 2 km entfernt und verbindet Sie direkt mit dem Hbf München.

ENTFERNUNGEN (PKW):

BUNDESSTR. (B300/B17)

ca. 1 km, 5 min

AUTOBAHN (A8)

ca. 8 km, 8 min

AUGSBURG

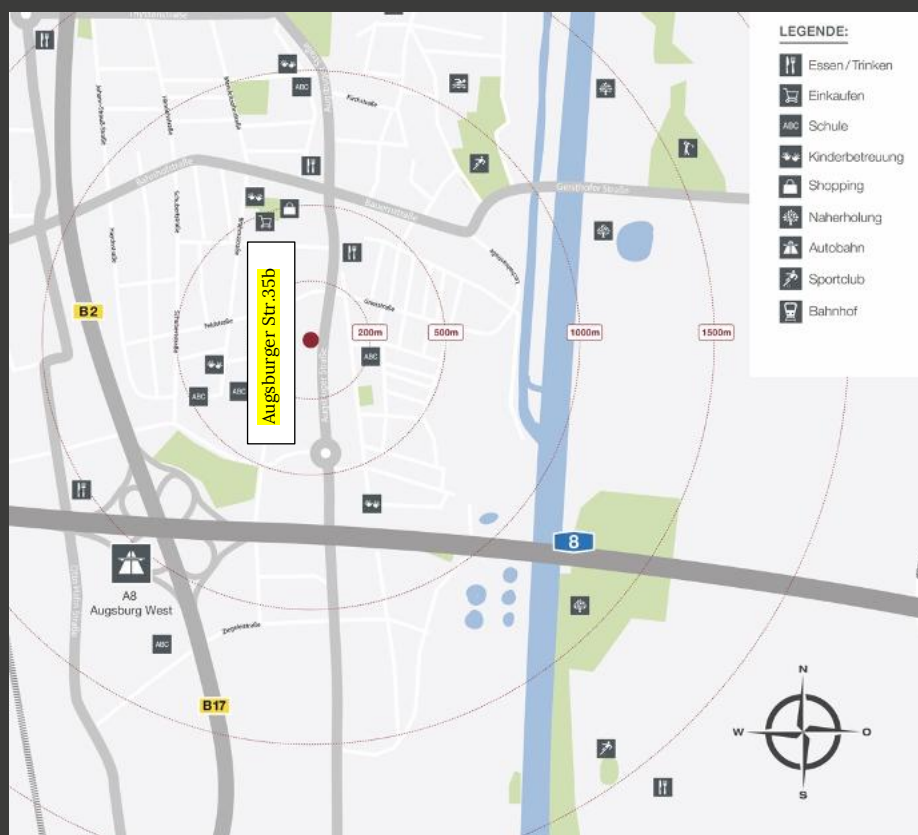
ca. 5 km, 7 min

MÜNCHEN

ca. 60 km, 30 min

ULM

80 km, 40 min



2 riesige Dachterrassen mit endlosen Möglichkeiten

Eine Traglast-Verdoppelung für ein Whirlpool – auf zwei Seiten Starkstrom-Anschlüsse für Whirlpool und Sauna ist bereits alles vorbereitet. Penthouse mit Wellness-Oase mitten im Zentrum!



Bei Rückfragen:

Armin Speninger – Tel. 01 71/27 38 190

Verkauf von
PRIVAT –
OHNE
Maklerprovision!

Drei Zimmer **inclusive Luxus-Küche**
(im Preis enthalten) sowie ca. **65 qm**
Dachterrassenfläche für Whirlpool, Sauna etc.

Zwei
Schlafzimmer (alternativ Büro oder Gästezimmer)

Zwei
Badezimmer

Eigener Kellerraum mit ca. 10 qm

Separater Fahrrad-Raum in der Tiefgarage

Neubau ist bereits
bezugsfertig!



DATEN IM ÜBERBLICK

Status	SOFORT verfügbar - OHNE Makler-Provision für den Käufer
Bautenstand	Neubau ist fertiggestellt
PRIVAT-Verkäufer	Armin Spenninger
Eigener Keller- und separater Fahrrad-Raum	Eigener Kellerraum mit ca. 10 m ²
Wohnfläche nach DIN 277	Ca. 131 m ²
Nutzfläche nach DIN 277	Ca. 168 m ²
Heizungsart	Wärmepumpe
Stellplatzart	2 Tiefgaragenstellplätze müssen separat erworben werden
Baujahr	2025
Zustand	NEUBAU / Luxus-Ausstattung
Aufzug	Ja – direkt vom eigenen Kellerabteil / möglichen TG-Platz in die Wohnung
Endenergieverbrauch	A + = 19,8 kWh/(m ² xa)
Energieausweis	Bedarfsausweis
Verfügbar ab	SOFORT
Provision	KEINE

Bei Rückfragen:

Armin Spenninger – Tel. 01 71/27 38 190

HIGHLIGHTS

- Perfekte City-Lage in fantastischer Südausrichtung
- Exklusive hochwertige Ausstattung in den Bereichen Böden und Türen sowie Badgestaltung mit namhaften Herstellern
- Alle Wohnräume mit Eicheparkettböden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Glasfaser-Anschluss ist bereits vorbereitet

Zwei Tiefgaragen-Stellplätze müssen separat erworben werden.



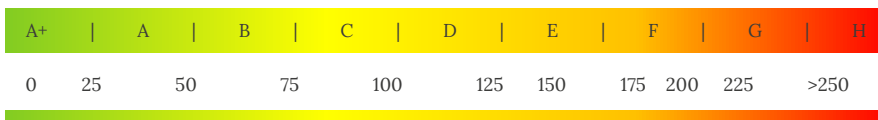
Kaufpreis:

970.000.-

Energiebedarf A +



Endenergiebedarf
19,8 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf
35,7 kWh/(m²·a)

CO₂-Emission 11,1. [kg/(m²·a)]

Hinweise:

1. Dachterrassenbeläge sind aus hochwertigstem WPC – somit äußerst wetterbeständig und keine Streifarben
2. 30 Deckenstrahler sind bereits installiert – somit sind keine separate Lampen notwendig
3. Der schalldicht ummantelte Aufzug führt direkt in die Penthouse-Wohnung



SONSTIGE ANGABEN



Courtage:

0,00 %

(KEINE)

Die Haus-Wohneinheit besteht aus 5 Wohnungen, d.h. je 2 weitere Einheiten im EG und 1. OG.

Das 2. OG besteht alleinig aus der Penthouse-Wohnung.

Besonders wichtig war dem Bauherrn der Einsatz von besten hochwertigen Marken wie Geberit, Hansgrohe sowie die deckenhohe Luxus-Einbauküche von SCHÜLLER inklusive BORA Induktionskochfeld.

Alle Räume sind mit einer zentral steuerbaren Lüftungsanlage ausgestattet.

Vier kostenlose Besucher-Parkplätze stehen direkt vor dem Haus für Ihre Besucher bereit.

Zwei Tiefgaragen-Stellplätze müssen separat erworben werden.



Bei Rückfragen:

Armin Speninger – Tel. 01 71/27 38 190

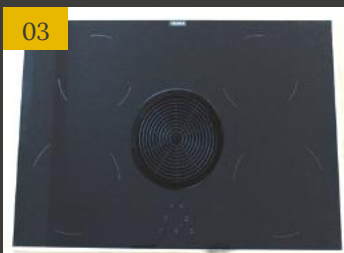
01



02



03



04



05



01. Der sehr großzügige Küche – Speise-
Wohnbereich mit
bodentiefen Fenstern

02. Die LUXUS-Küche des
deutschen Herstellers
SCHÜLLER wird Sie
verzaubern

03. LUXUS-BORA-
Induktionskochfeld

04. LUXUS-Designer-
Glastüre zum Wohnbereich

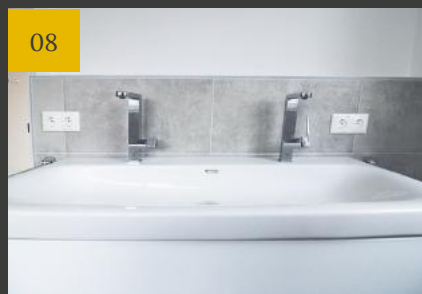
05. Sehr großzügige Kühl-/
Gefrierkombination



06



07



08



09

06. Das sehr große Bad mit drei Fenstern und TV-Vorbereitung gegenüber Badewanne !

07. Dusch-Bereich im großen Badezimmer

08. LUXUS-Doppel-Waschtisch

09. Separates Gäste-Bad

Bei Rückfragen:

Armin Spenninger – Tel. 01 71/27 38 190

10



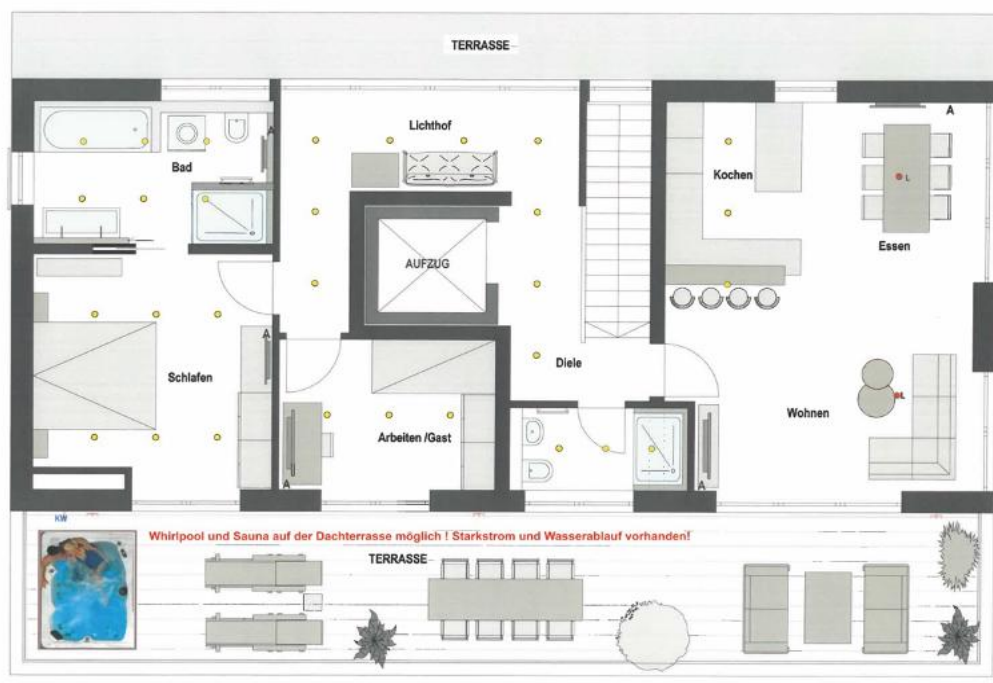
11



10. Die Dachterrasse auf der Nordseite bietet im Sommer schattige Plätzchen zum Verweilen aber auch ausreichend Platz für individuelle Ideen.

11. Die südliche Dachterrasse mit ca. 50 qm wurde angedacht als Wellness-Oase. Starkstrom-Anschlüsse, Wasserablauf – für ein Whirlpool und eine Sauna sind vorhanden.

10

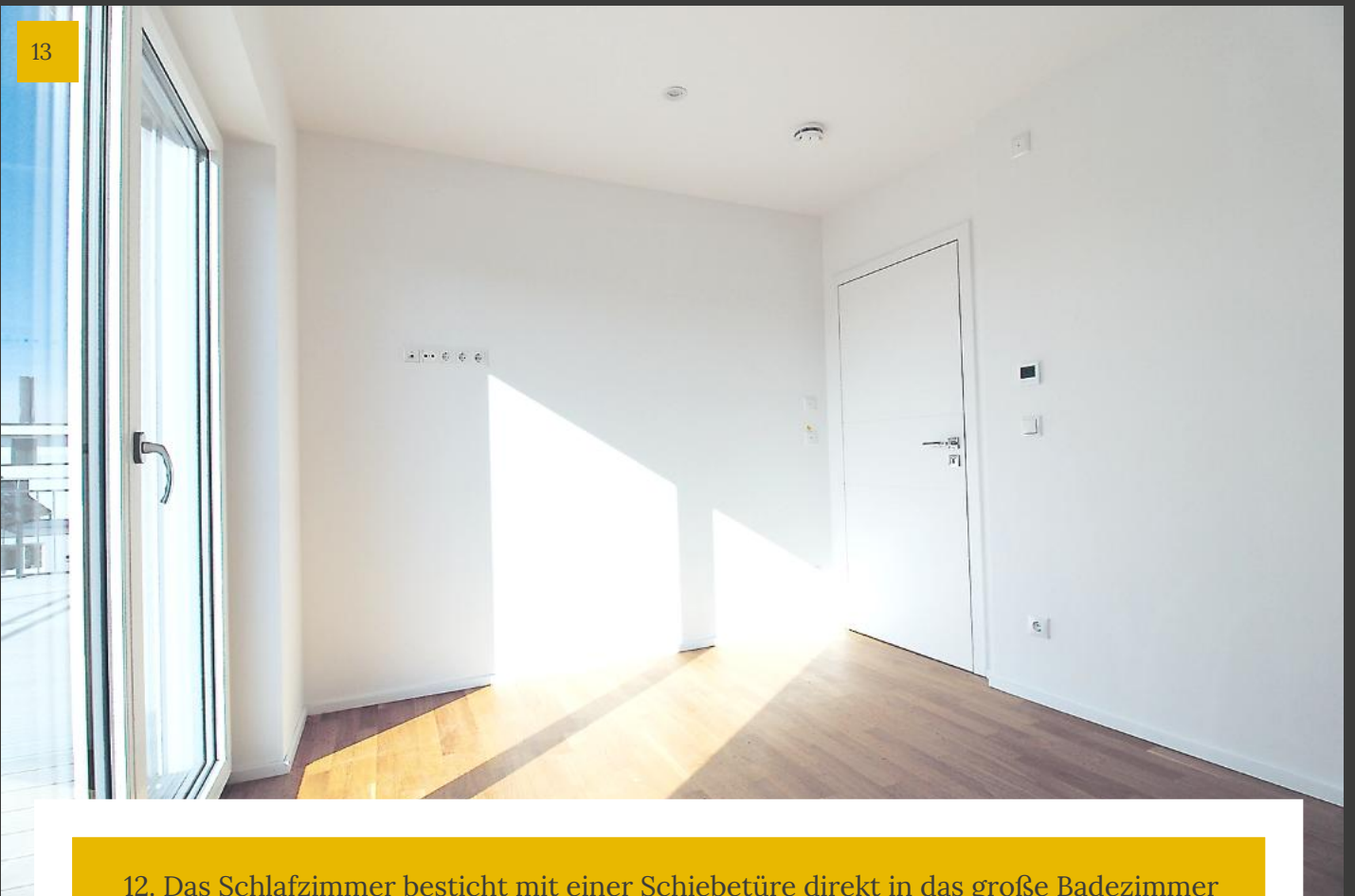


11

12



13

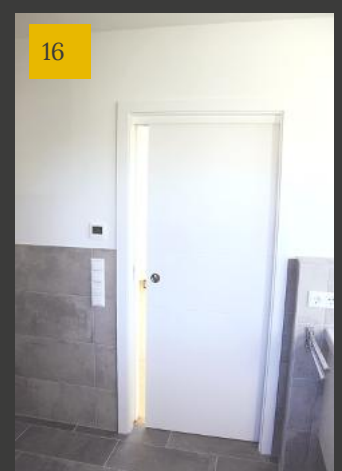
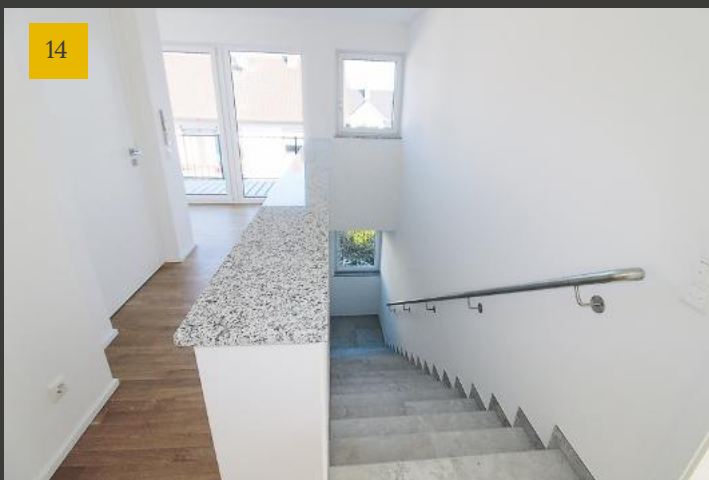


12. Das Schlafzimmer besteht mit einer Schiebetüre direkt in das große Badezimmer und TV-/Internet-Anschluss auf 1,50m Höhe - Lichtschaltern an der Bettkante und edlem Echtholz-Eiche-Parkett.

13. Ebenso das Kinder- / Bürozimmer mit angedachter Nutzung vom 2. Gästebad

EXCLUSIVES
PENTHOUSE
in bester Innenstadtlage
von Gersthofen

14. Fahren Sie direkt von Ihrem Tiefgaragen-Stellplatz in den abschließbaren Flur – oder verwenden Sie den EIGENEN und abschließbaren Treppenaufgang. Dieser kann auch als weitere Nutzfläche verwendet werden.



15. Alle Innentüren brillantweiß mit Aufsteckhülsen INNEN (!) - nicht sichtbaren Scharnieren und hochwertigem Magnetfallenschloss.
Drückergarnitur mit Rosette in Chrom/Schwarz poliert.

16. Eine hochwertige Schiebetüre verbindet „lautlos“ das Schlafzimmer mit dem großen Bad.

Über 50 Geschäfte für den täglichen Bedarf
fußläufig vor der Haustüre !!!



Geschäfte & Restaurants nach Rubriken

CITY CENTER
GERSTHOFEN

CityCenter
Verwaltung und
Centergutscheine
2.OG

Mode & Schuhe

- E1 | 5 Ernsting's family
- E1 | 13 Deichmann
- E2 | 17 Takko
- E2 | 18 V.I.P Mode
- E2 | 27 kik
- E2 | 31 Boutique Klamotte
- E2 | 37 mister*lady
- E2 | 39 City Outlet

Gastronomie

- E1 | 7b Pizza Döner Europa
- E2 | 30 Sao Mai
- E2 | 41 City-Treff
- E2 | 40 La Commedia

Schneidwaren

- E1 | 12 Kathrin's
Genuss Company
- E1 | 16 McPaper
- E2 | 21 Schmuck Oase

Lebensmittel & Feinkost

- E1 | 1 Landbäckerei Ihle
- E1 | 7 Metzgerei Schmid
- E1 | 9 Rewe
- E2 | 37a Wolf

Multimedia

- E1 | 8 O²
- E2 | 34 Telekom

Dienstleistungen

- E1 | 9 Deutsche Post
- E2 | 0 DHL Packstation
- E2 | 26 Kreissparkasse
Geldautomat
- E2 | 32 TUI ReiseCenter
- E2 | 38 First Class

Gesundheit | Beauty

- E1 | 2 dm
- E2 | 19 Cutting Friends
- E2 | 20 City Nails
- E2 | 23 Hörgeräte Seifert
- E2 | 29 Europa Apotheke
- E2 | 35 Optik Klimm

Alle Informationen zu unseren Läden & Veranstaltungen finden Sie unter www.CityCenterGersthofen.de

Bei Rückfragen:

Armin Speninger – Tel. 01 71/27 38 190

Über 50 Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig vor der Haustüre !!!



Gasthof Strasser



Italienisches Restaurant u. Eisdiele



Bäckerei Balletshofer



Apotheke



Drogeriemarkt Müller



NORMA



Blumengeschäft



Pizza-Service



Sürücü Supermarkt



Bäckerei - Konditorei



Landmetzgerei



NKD



Cumpanium - BIO Bäcker



Friseur



Vietnamesisches Restaurant



Sparkasse



VR-Bank



Zahnarzt / Prophylaxe

EXCLUSIVES
PENTHOUSE
in bester Innenstadtlage
von Gersthofen



Ihr Ansprechpartner:
Armin Spenninger
Tel. 01 71 / 27 38 190
Mail: a.spenninger@t-online.de