

# EXPOSÉ

**\*\*Wohnraum im Herzen von Aichach \*\* - S7 Quartierswohnanlage -  
Penthouse mit 80 m<sup>2</sup> Dachterrasse -**



## ECKDATEN

Objektart: Penthousewohnung  
Adresse: 86551 Aichach  
Baujahr: 2024  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 75,19 m<sup>2</sup>  
Etage: 3  
Anzahl Etagen: 3  
Aufzug: Personenaufzug  
Garage: ja

**Kaufpreis  
€ 505.000,-**

**Wettengl + Marzahn Immobilien**

Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg ° Tel.: 0821 / 9075390  
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

> Penthousewohnung  
> Aichach  
> 2 Zimmer

> 75,19 m² Wohnfläche  
> Objektnummer: A-S7-MW-PH-77



## Objekteckdaten:

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Objektart                     | Penthousewohnung                 |
| Adresse                       | 86551 Aichach, Schulstraße 9 b   |
| Baujahr                       | 2024                             |
| Zimmerzahl                    | 2                                |
| Wohnfläche (ca.)              | 75,19 m²                         |
| Kaufpreis                     | 505.000,- €                      |
| Etage                         | 3                                |
| Anzahl Etagen                 | 3                                |
| Aufzug                        | Personenaufzug                   |
| Garage                        | ja                               |
| Anzahl Stellplätze            | 1                                |
| Stellplatzart                 | Tiefgarage                       |
| Tiefgarage                    | Kauf 24.900,- € / Anzahl 1       |
| Energieausweis                | Bedarfsausweis                   |
| Wesentlicher Energieträger    | Alternativ                       |
| Endenergiebedarf              | 68 kWh / (m²*a)                  |
| Energieausweis gültig bis     | 2033-07-07                       |
| Energieausweis Baujahr        | 2024                             |
| Unterkellert                  | ja                               |
| Größe Balkon / Terrasse (ca.) | 35,64 m²                         |
| Schlafzimmer                  | 1                                |
| Badezimmer                    | 1                                |
| Heizung                       | Fußbodenheizung                  |
| Befeuerung                    | Alternativ                       |
| Fahrradraum                   | ja                               |
| Seniorenerecht                | ja                               |
| barrierefrei                  | ja                               |
| Zustand                       | Erstbezug                        |
| Provision für Käufer          | ohne zusätzliche Käuferprovision |

## Objektbeschreibung:

Die Quartierswohnanlage S7 setzt neue Maßstäbe mit Ihrer innovativen Architektur und Ihrem grünen Innenleben. Die Baukörper bestechen durch schlichte Eleganz. Der ökologische Holz-Hybridbau erfüllt sämtliche Ansprüche an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Hier wohnt man entspannt, großzügig und absolut zentral mit kurzen Wegen zu allen

wichtigen Einrichtungen des Alltags.

Wir präsentieren Ihnen hier eine wunderschöne Penthousewohnung mit 2 Zimmern, einem Tageslichtbad mit begehbare Dusche mit einer 35 m² großen umlaufenden und teilweise überdachten Dachterrasse. Eine hochwertige Einbauküche rundet das Angebot ab.

Ihr Fahrzeug parken Sie bequem in einem überbreiten Stellplatz in der Tiefgarage - wenn Sie einen weiteren Stellplatz benötigen - kein Problem.

Diese Traumwohnung hat eine Wohnfläche von ca. 75,19 m² und befindet sich im obersten Geschoss in Aichach in der Schulstraße 9 b.

## Ausstattung:

Erfahren Sie eine neue Lebensqualität:

- anspruchsvolle Architektur
- intelligenter und durchdachter Grundriß
- Parkettböden in allen Wohnräumen
- energiesparende und komfortable Fußbodenheizung
- KfW - Energieeffizienzhaus 40 - EE mit QNG-Siegel
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- großzügige Elektroausstattung mit Medienverkabelung
- Video-Sprechanlage
- großes Tageslichtbad mit begehbare Dusche
- moderne Sanitäreinrichtung und Armaturen
- Lift mit direktem Zugang in die Wohnung
- hochwertige Einbauküche
- uvm.

Die Wohnanlage wird als KfW-Energieeffizienzhaus 40 NH QNG nach dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Alle Käufer haben damit Anspruch auf ein zinsgünstiges Darlehen von der KfW. Kapitalanleger haben die Möglichkeit zusätzlich zur degressiven Abschreibung von 5 % ( § 7 Absatz 5a EstG ), eine zusätzliche Sonderabschreibung ( § 7 b EstG ) in Höhe von 5 % über einen Gesamtzeitraum von 4 Jahren in Anspruch zu nehmen. Nähere Auskünfte hierzu erteilt Ihnen Ihr Steuerberater.

## Lagebeschreibung:

Das Wittelsbacher Land ist ein Wohlfühlkreis, der sich in seinen kulturellen und sozialen Angeboten vielfältig gestaltet und sich trotz seines Status als wichtiger Wirtschaftsstandort im Dreieck Augsburg, Ingolstadt, München seinen idyllischen Charme bewahrt hat.

Eingebettet in eine reizvolle Landschaft hat Aichach vieles zu bieten: eine sehenswerte Altstadt mit dem barocken Rathaus und den historischen Stadttürmen, Kultur, gepflegte Gastlichkeit, zahlreiche Cafés und Bistros, die zum Verweilen einladen.

> Penthousewohnung

> Aichach

> 2 Zimmer

> 75,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: A-S7-MW-PH-77



Sie sind immer nah dran an der Natur. Wandern oder radeln Sie auf den zahlreichen Wanderwegen in den Paarauen oder in den Parkanlagen des nahe gelegenen Sissi-Schlusses oder nehmen Sie sich eine Auszeit im Aichacher Freibad.

#### Ihre Vorteile

- o Hoher Freizeitwert: ein vielfältiges Angebot an sozialen, kulturellen und sportlichen Möglichkeiten
- o Beste Lage direkt an Aichachs liebenswerter Altstadt
- o Hervorragende Infrastruktur
- o Sehr gute Verkehrsanbindung
- o Aufstrebende, dynamische Region

#### Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 68.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Haben wir Sie neugierig gemacht?

Der Verkauf der Wohnung erfolgt ohne zusätzliche Käuferprovision exklusiv durch unser Büro.

Für eine Besichtigung der Wohnung stehen wir Ihnen nach individueller Terminvereinbarung sehr gerne zur Verfügung.

Wir unterstützen Sie selbstverständlich gerne auch beim Verkauf Ihrer jetzigen Immobilie - nutzen Sie dabei unsere langjährige Erfahrung.

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden und benötigen dazu noch eine passende und auf Ihre

Verhältnisse zugeschnittene zinsgünstige Finanzierung? Wir arbeiten sehr erfolgreich mit erfahrenen und unabhängigen Finanzierungsexperten zusammen, die Sie dabei unterstützen, eine optimale und günstige Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie zu finden.

Der Finanzierungsservice ist für Sie kostenfrei - lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot unterbreiten!

Ihr Team von Wettengl + Marzahn  
Immobiliencenter Augsburg

Immobilienmakler seit 1990

Verkauf + Vermietung + Finanzierung + Bewertung

#### Objektbilder:



Ihr neue Zuhause



Hausansicht vom Innenhof

# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Aichach
- > 2 Zimmer

- > 75,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A-S7-MW-PH-77



überdachte Dachterrasse



Tageslichtbad



Ansicht von der Straße



hochwertige EBK

- > Penthousewohnung
- > Aichach
- > 2 Zimmer

- > 75,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: A-S7-MW-PH-77



HAUS 9b | 3. OBERGESCHOSS

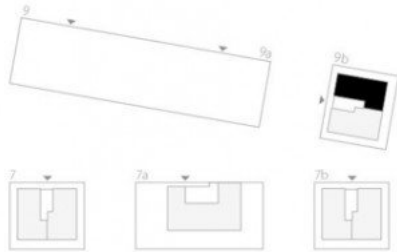
## Wohnung 77

**Projekt:** Neubau einer Wohnanlage mit 78 WE und Tiefgarage  
Schulstraße 7 + 9  
86551 Aichach

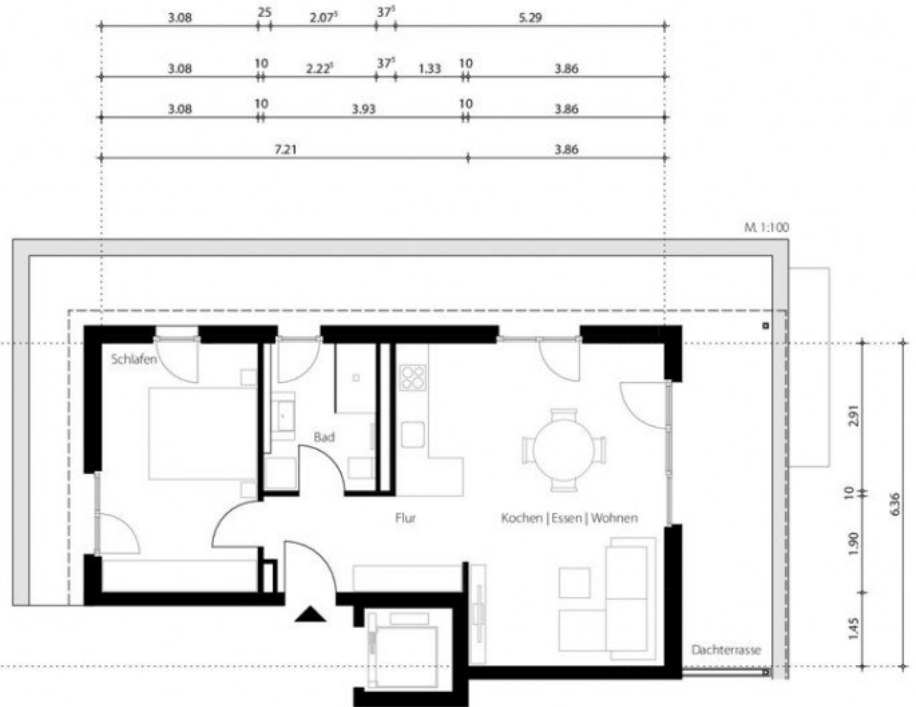
**Bauherrschaft:** Aichach S 7 GmbH + Co. KG  
Graf-Bothmer-Str. 8  
86157 Augsburg

**Planung:** moosbichler architekten  
Schädelnstraße 17  
86150 Augsburg

Lage im Objekt



|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche:</b>      | <b>75.19 m<sup>2</sup></b> |
| Kochen   Essen   Wohnen | 28.60 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen                | 15.09 m <sup>2</sup>       |
| Bad                     | 6.43 m <sup>2</sup>        |
| Flur                    | 7.25 m <sup>2</sup>        |
| Dachterrasse (1/2)      | 17.82 m <sup>2</sup>       |



Grundriss

# Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Aichach
- > 2 Zimmer

- > 75,19 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: A-S7-MW-PH-77



**Ansprechpartner:**



**Herr Wolfgang Wettengl**

**Telefon: 00498219075390**

**Mobil: 00491728246077**

**E-Mail:**

wettengl@immobiliencenter-augsburg.de

**Firmendaten:**

## Wettengl Immobilien

Inh. Herr Wolfgang Wettengl  
Augsburger Straße 17  
86157 Augsburg

Telefon: 0821 - 90 75 390

Telefax: 0821 - 90 75 391

E-Mail: [wettengl@immobiliencenter-augsburg.de](mailto:wettengl@immobiliencenter-augsburg.de)

Web: [www.immobiliencenter-augsburg.de](http://www.immobiliencenter-augsburg.de)

Vertretungsberechtigter: Wolfgang Wettengl  
Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeurlaubnis gemäß § 34 c GewO  
wurde vom Landratsamt Augsburg, Prinzregentenplatz 4, 86150  
Augsburg erteilt.

UST.ID: DE 102 287 40077  
Kammer: IHK Augsburg

**Ihre Notizen:**

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.