wettengl immobilien
immobiliencenter-augsburg.de

EXPOSÉ

**Wohntraum im Herzen von Aichach ** - S7 Quartierswohnanlage - Penthouse mit 35 m² Dachterrasse -

ECKDATEN

Objektart: Penthousewohnung
Adresse: 86551 Aichach
Baujahr: 2024
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 75,19 m²
Etage: 3
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug
Garage: ja

VERKAUFT
€ 505.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> 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
Seniorengerecht	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 begehbarer 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
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- großzügige Elektroausstattung
- Video-Sprechanlage
- Tageslichtbad mit begehbarer Dusche
- moderne Sanitäreinrichtung und Armaturen
- 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 Wohlfühllandkreis, 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.

Sie sind immer nah dran an der Natur. Wandern oder radeln Sie auf den zahlreichen Wanderwegen in den Paarauen oder in den Parkanlagen des

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Aichach
> 2 Zimmer
> 75,19 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A-S7-MW-PH-77

nahe gelegenen Sissi-Schlosses 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/(m²*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 Finanzierungexperten 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

überdachte Dachterrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Aichach
> 2 Zimmer
> 75,19 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A-S7-MW-PH-77

Ansicht von der Straße

hochwertige EBK

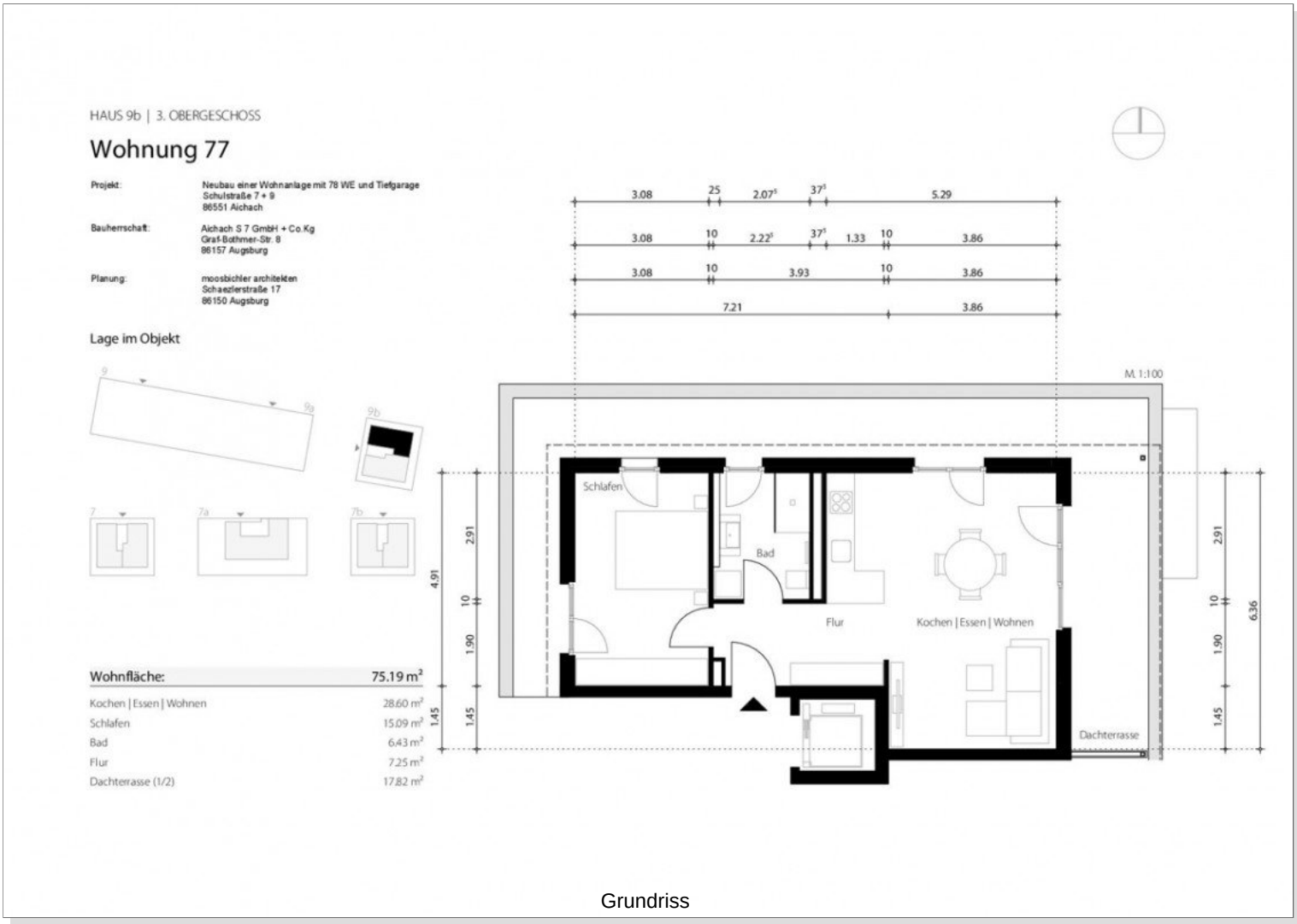
Tageslichtbad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Aichach
> 2 Zimmer
> 75,19 m² Wohnfläche
> Objektnummer: A-S7-MW-PH-77



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
Web: www.immobiliencenter-augsburg.de

Vertretungsberechtigter: Wolfgang Wettengl
Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeerlaubnis gemäß § 34 c GewO wurde vom Landratsamt Augsburg, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg erteilt.
USt.ID: DE 102 287 40077
Kammer: IHK Augsburg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026