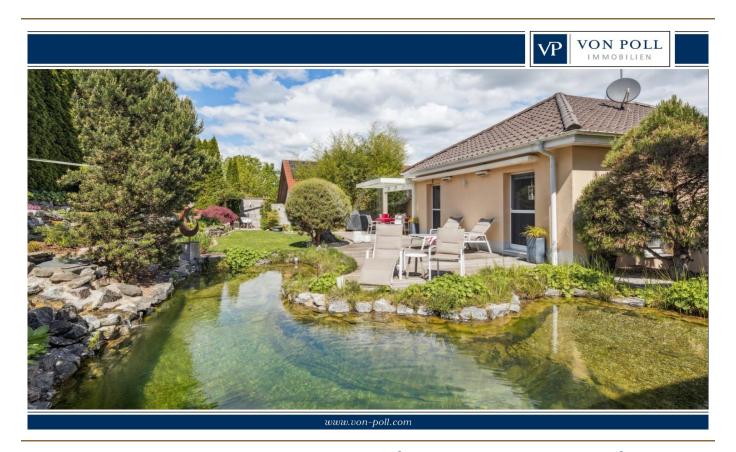


Aindling

Großzügiges Wohnkonzept -hochwertigste Ausstattung

Objektnummer: 25122068



MIETPREIS: 2.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 864 m²



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner



Auf einen Blick

Objektnummer	25122068
Wohnfläche	ca. 236 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2004

Mietpreis	2.800 EUR
Nebenkosten	100 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche



Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	18.05.2035
Befeuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	36.20 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2004





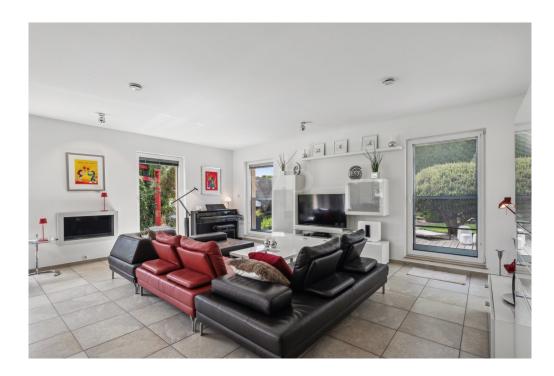
























































Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Einfamilienhaus bietet auf über 200 qm Wohnfläche ein stilvolles Zuhause mit Komfort. Das Haus wird befristet vermietet und eignet sich ideal für Familien und Berufspendler.

Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete ca 80 qm große Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss zur Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse und Garten. Die voll ausgestattete Küche wird durch eine kleine Vorbereitungsküche ergänzt. Ideal für stilvolles Kochen und Gästeempfang.

Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen.

Die Schlafzimmer sind individuell nutzbar. Zwei moderne Bäder bieten ausreichend Komfort für die Familie.

Highlight dieser Immobilie sind u.a. die eingebaute Sauna, der Schwimmteich, die überdachte Terrasse mit Heizsystem, der Grillbereich sowie der Garten mit umfangreicher Außenbeleuchtung u.v.m.

Sprechen Sie uns gerne an wenn Sie Interesse an der Anmietung dieser besonderen Immobilie haben.

Teilmöblierung, Fernseher, sowie Haushaltsgeräte wie Waschmaschine und Trockner sind im Mietumfang enthalten ebenso wie die Doppelgarage und weitere Stellplätze.

Das Haus ist ab 1.8.2025 bezugsfrei.



Ausstattung und Details

- Schwimmteich
- Sauna
- 4 Fernseher
- teilmöbliert
- Einbauküche mit allen techn. Geräten
- ca 80 qm großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Fußbodenheizung
- Luft- Wärmepumpe Energieeffizienz A
- inkl. Grill-Lounge, Rasenroboter
- inkl Waschmaschine und Trockner
- Be- und Entlüftung
- Photovoltaik-Anlage
- Bodentiefe 3 fach verglaste Holz-Alufenster
- 70 qm grosse Terrasse
- Doppelgarage mit automatischen Toren
- ideal für München- und Augsburg-Pendler
- Augsburg in 20 Autominuten erreichbar



Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in ruhiger und naturnaher Umgebung. Der direkte Blick auf den privaten Schwimmteich schafft eine einzigartige Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind gut erreichbar. Augsburg ist in 20 Autominuten erreichbar.

Münchenpendler sind schnell und bequem über die A8 im Großraum München. Aindling ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg. Die örtliche Infrastruktur mit Supermärkten, Fachgeschäften, Banken und Apotheke deckt den täglichen Bedarf bequem vor Ort. Ob Sport und Freizeit in einer abwechslungsreichen Hügellandschaft, ärztliche Versorgung oder seniorengerechtes Wohnen, Aindling hat einiges zu bieten.

Zur A8 Augsburg-Ost sind es ca. 14km, zur A8 Augsburg-Friedberg sind es ca. 15 km. In nördlicher Richtung ist Donauwörth in ca. 40 km Entfernung und in etwa 30 Minuten zu erreichen.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 36.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com