



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-WS-60243

Kapitalanlage oder Eigennutzung? Energieeffizienter Wohnraum!

Eckdaten

Kaufpreis 352.900,00 €
Kaufpreis pro m² 5.594,48 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	63,1 m²
Nutzfläche	13,7 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2023
Zustand	ERSTBEZUG
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Luftwärmepumpe
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
DV Verkabelung	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.01.2033
Energiebedarf	14,4
Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	20.01.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Aindling präsentiert sich als historisch gewachsenes Marktzentrum am nordwestlichen Lechrain. Die örtliche Infrastruktur mit Supermärkten, Fachgeschäften, Banken, Apotheke und Restaurants deckt den täglichen Bedarf bequem vor Ort.

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet. Hier können Sie und Ihre Familie die Natur in vollen Zügen genießen. In der näheren Umgebung befinden sich auch einige schöne Badeseen, die im Sommer zu einer erfrischenden Abkühlung einladen.

Eine Grund- und Mittelschule, sowie Kindergärten und eine Krippe gehören zur Gemeinde und sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Im regen Vereinsleben finden Jung und Alt vielfältige Interessen und schnellen Kontakt.

Die Marktgemeinde Aindling liegt ca. 15 Minuten mit dem Auto nördlich von Augsburg entfernt – nach München sind es ca. 50 Minuten. Auf die B17 / B2 oder die A8 Richtung München / Stuttgart gelangen Sie in ca. 10 Minuten. Weiterhin bringt Sie der Bus jede halbe Std. nach Augsburg.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese exklusive, von uns angebotene Neubauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten. Ob für Kapitalanleger oder Eigennutzer – diese Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus moderner Ausstattung und durchdachtem Grundriss.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hinzu kommen ein helles Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie ein Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung. Für zusätzlichen Komfort stehen ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Abstellraum zur Verfügung – ideal für die Lagerung von Kinderwägen oder Mobilitätshilfen.

In der Tiefgarage stehen insgesamt 10 Stellplätze bereit, die laut Teilungserklärung den Wohnungen fest zugeordnet und separat erworben werden müssen. Die gesamte Wohnanlage wird durch eine vollautomatische Zentralheizung mit außen geführter Regelung beheizt, und die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet: dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden, Fußbodenheizung und ansprechende Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen-Steinzeug.

Sie interessieren sich für diese Immobilie? Dann vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Der Energieausweis wird erstellt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- **Massivbauweise als KfW-Effizienzhaus 55**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Aufzug**
- **Bodentiefe Fensterfronten sorgen für lichterfüllte Räume**
- **3-fach-verglaste Kunststofffenster in Weiß**
- **Elektrische Rollläden**
- **Fußbodenheizung**
- **Hochwertige Böden**
- **Terrasse mit Garten**
- **Kellerabteil**
- **Wasch- und Trockenraum**
- **TG-Stellplatz muss zusätzlich lt. Teilungserklärung erworben werden (25.500 €)**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an. Bei Ihrer Anfrage geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de.

Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren. Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

Die Abbildungen können auch Zubehör, Sonderausstattungen oder sonstige Umfänge enthalten, die nicht zum serienmäßigen Liefer- oder Leistungsumfang gehören.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Rendite-Berechnung	
WHG A1	
Kaufpreis WHG A1 - Erdgeschoss	361.450 €
TG Kauf	25.500 €
gesamt:	386.950 €
Wfl. 64,60 m ² - Kaltmiete	995 €
Miete TG-Stellplatz	60 €
gesamt:	1.055 €
Rendite in %:	3,27

Rendite-Berechnung	
WHG B1	
Kaufpreis WHG B1 - Erdgeschoss	362.700 €
TG Kauf	25.500 €
gesamt:	388.200 €
Wfl. 64,84 m ² x 15,- € Miete/qm Kaltmiete	973 €
Miete TG-Stellplatz	60 €
gesamt:	1.033 €
Rendite in %:	3,19

Rendite-Berechnung	
WHG B2	
Kaufpreis WHG B2 - Erdgeschoss	359.800 €
TG Kauf	25.500 €
gesamt:	385.300 €
Wfl. 64,30 m ² x 15,- € Miete/qm Kaltmiete	965 €
Miete TG-Stellplatz	60 €
gesamt:	1.025 €
Rendite in %:	3,19

Rendite-Berechnung	
WHG B3	
Kaufpreis WHG B3 - 1. Obergeschoss	352.900 €
TG Kauf	25.500 €
gesamt:	378.400 €
Wfl. 63,08 m ² x 15,- € Miete/qm Kaltmiete	946 €
Miete TG-Stellplatz	60 €
gesamt:	1.006 €
Rendite in %:	3,19

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

