



KATIP

---

I M M O B I L I E N

Immobilien-Exposé

**Leonsheart | Exklusives  
Penthouse mit 2,5 Zimmern  
und spektakulärer  
Dachterrasse**

Objekt-Nr.: KATIP-2024-619

# Wohnung zur Miete

📍 86152 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt



## Details

**Barrierefrei**

Kaltmiete

**2.758,38 €**

Warmmiete

**2.990 €**

Nebenkosten

**231,62 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**115,81 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2,50**

Kategorie

**Luxus**

Etage

**6**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1959**

Stellplatzmiete  
(Tiefgarage)

**150 €**

Bad mit  
**Dusche**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen**

Fahrstuhl

**Personen**

## **Beschreibung**

Tauchen Sie ein in die luxuriöse Welt des Leonsheart und erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in unserem exklusiven 2,5-Zimmer-Penthouse.

Merkmale des Penthouse:

Dachterrasse mit Panoramablick: Genießen Sie atemberaubende Ausblicke über die Stadt von Ihrer eigenen Dachterrasse aus, die perfekt für entspannte Abende und gesellige Zusammenkünfte ist.

Zum Penthouse gehört zudem ein praktischer Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Parken Sie Ihr Fahrzeug bequem und sicher direkt im Gebäudekomplex.

Großzügige Wohnfläche: Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von 115,81 m<sup>2</sup> bietet das Penthouse viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Komfort.

Hochwertige Einbauküche: Die moderne Einbauküche ist mit Elektrogeräten namhafter Hersteller ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Fußbodenheizung mit Einzelraumregler: Genießen Sie individuellen Wärmekomfort dank der komfortablen Fußbodenheizung mit Einzelraumreglern.

Exklusive Sanitärausstattung: Die Badezimmer begeistern mit modernen und qualitativ hochwertigen Sanitärobjekten.

Design-Fußbodenbelag in Fischgrät-Optik: Ein heller Vinylboden in Fischgrät-Optik sorgt für ein modernes und ansprechendes Wohnambiente.

Energieeffiziente Fenster: Die Fenster sind mit einer Dreifachverglasung ausgestattet, die für optimale Wärmedämmung und Geräuschreduzierung sorgt.

Sicherheit durch Videogegensprechanlage: Eine moderne Gegensprechanlage mit Videokamera gewährleistet zusätzliche Sicherheit und Komfort.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und werden Sie Teil der exklusiven Wohncommunity im Leonsheart! Sichern Sie sich jetzt dieses Traum-Penthouse und erleben Sie ein Wohngefühl der Extraklasse.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## **Ausstattung**

- Exklusive Penthouse mit einer Wohnfläche von etwa 115,81 m<sup>2</sup>, gelegen auf der Ost-Südseite
- Tiefgaragenstellplatz
- Zeitgemäße Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Erstklassige Sanitärausstattung
- Dachterrasse mit Panoramablick
- Edler Designboden in Vinyl mit Fischgrät-Muster
- Fußbodenheizung mit individueller Raumtemperaturregelung
- Dreifachverglaste, lichtdurchflutete Fenster, teilweise bodentief
- Gegensprechanlage mit Videokamerafunktion
- Energieeffiziente Heizanlage
- Aufzug, der alle Etagen bedient
- Eindrucksvolles Foyer für einen repräsentativen Empfang
- Verfügbar ab 10/2024 (Staffelmietvertrag mit einer Mindestmietdauer von 2 Jahren)

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

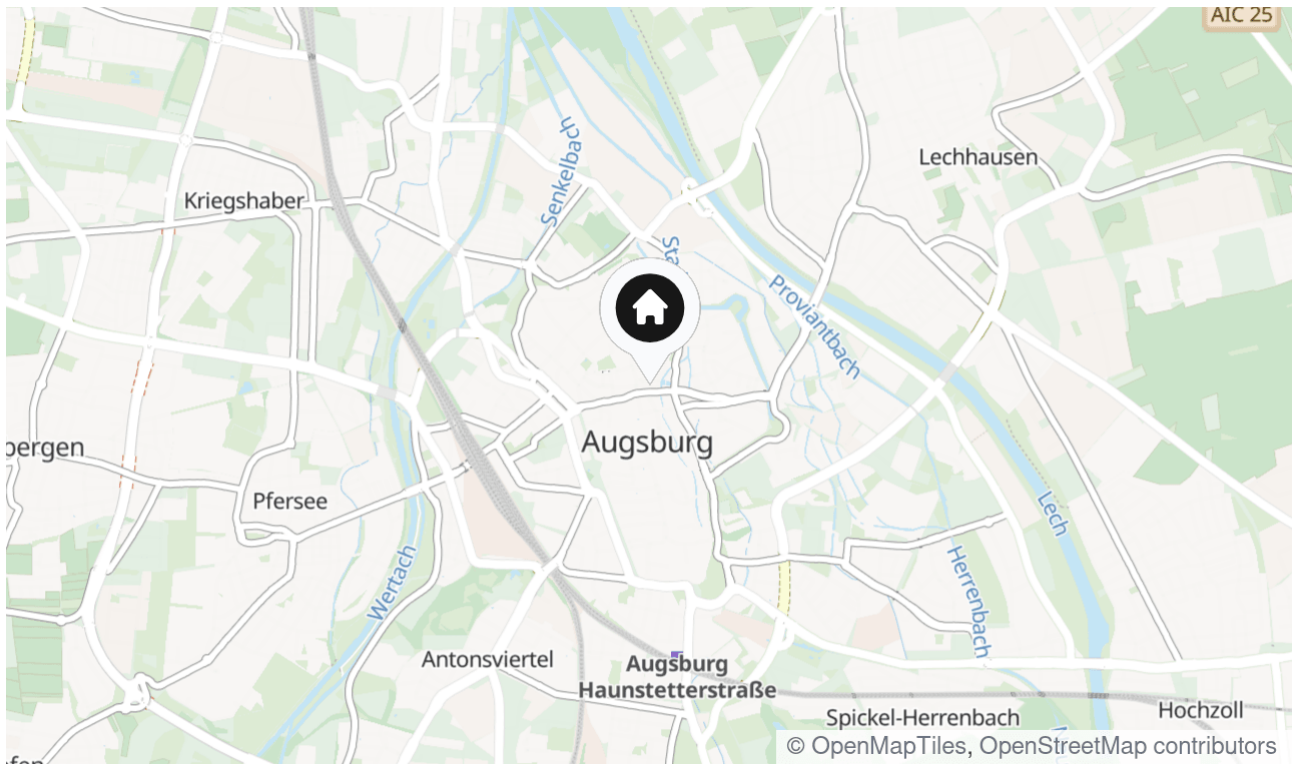
## Lage & Umgebung

 86152 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt

Die Lage ist zentral und attraktiv. Das Wohngebäude befindet sich im Herzen von Augsburg. Diese zentrale Position bietet den Bewohnern eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben sowie an wichtige Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Nähe zur nächsten Bushaltestelle, nur 140 Meter entfernt, ermöglicht eine bequeme und schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Dies erleichtert den Zugang zu anderen Teilen der Stadt und macht das Pendeln einfach und unkompliziert.

Zudem ist die Umgebung des Gebäudes durch eine gute Infrastruktur gekennzeichnet. In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Geschäfte, Restaurants, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Somit bietet Leonsheart seinen Bewohnern ein komfortables und urbanes Wohngefühl in einer lebendigen und gut vernetzten Umgebung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





Penthouse Terrasse Rend 2



Penthouse Rend 2



Penthouse Rend 1



Penthouse Schlafen Rend 1



Penthouse Terrasse Rend 1



Penthouse Terrasse Rend 3



Penthouse Bad



Lage



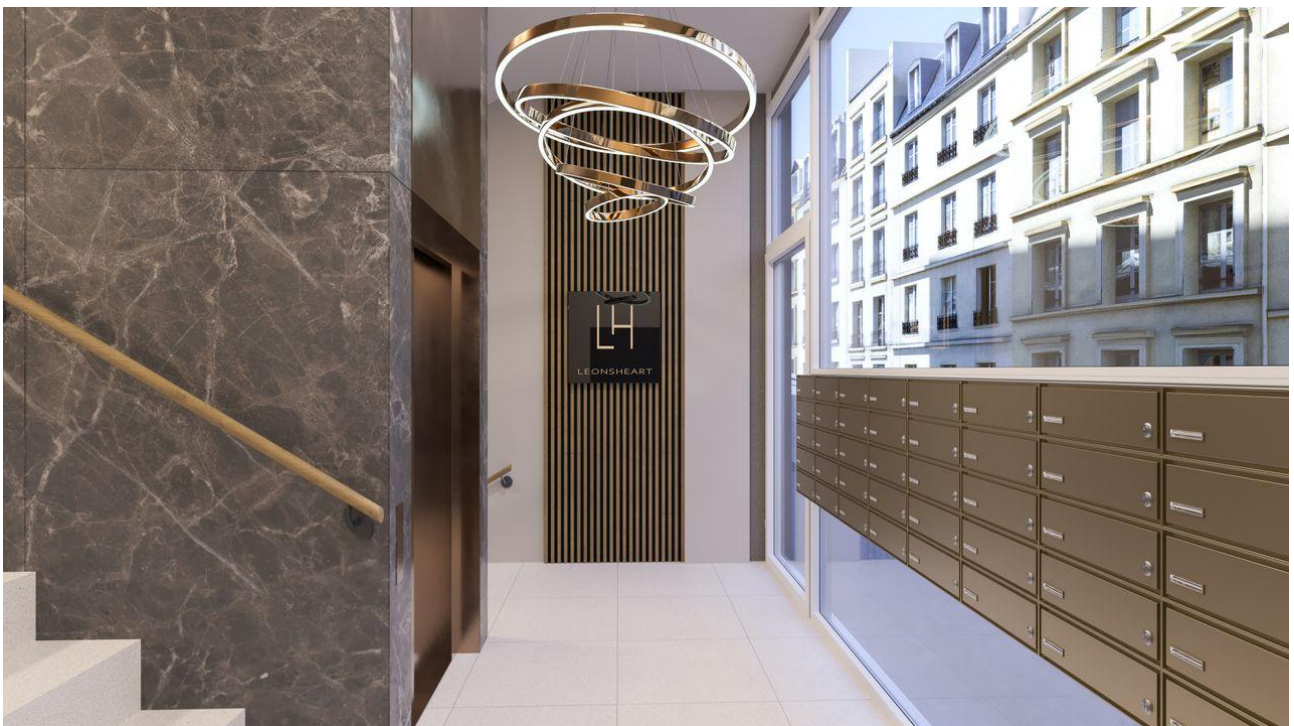
Leonsheart



Leonsheart



Eingangsbereich Außen



Eingangsbereich EG



Treppenaufgang 20G



Darstellung in der Visualisierung



Darstellung in der Visualisierung



Darstellung in der Visualisierung





Darstellung in der Visualisierung



Darstellung in der Visualisierung

## **Kontakt**

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)



**Besuchen Sie uns im Internet:**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)