
HAUS AM FLUSS

4 ZIMMER | 90 QM | 85049 INGOLSTADT

REIHENMITTELHAUS

IN TRAUMHAFTER LAGE AN DER DONAU



| | | | |
|---------|------------------------------------|------------------------|------------|
| Adresse | Stauseestr. 23 85049 Ingolstadt | Objektyp | Reihenhaus |
| Zimmer | 4 + Kellerraum | Wohnfläche | 90 qm |
| Etagen | 2 | Kaufpreis EFH | 360.000,-€ |
| Baujahr | 1972 | Käuferprovision: 3,57% | |
| | | inkl. MwSt. | |

| | | | |
|-----------------|--------------------|---------|--------------------------|
| Anbieter | G. Mödl Immobilien | Telefon | +49 172 7986499 |
| Ansprechpartner | Gabriele Mödl | E-Mail | info@moedl-immobilien.de |
| Straße | Karolingerstr. 17 | | |
| Ort | 85051 Ingolstadt | | |

AUSSTATTUNG

| | |
|-------------|------------------------------------------------------|
| Räume | 4 Zimmer + Wohnküche + Kellerraum |
| Boden | Hochwertiger Parkettboden |
| Fenster | Kunststofffenster (bei letzter Renovierung erneuert) |
| Heizungsart | Schwedenofen für behagliche Wärme |
| Energieart | Kombination aus Holz- und Stromheizung |
| Sonstiges | Niedrige Nebenkosten: nur 70 € Wohngeld monatlich. |

STANDORT

Ingolstadt zählt zu den schönsten Städten Deutschlands. Ingolstadt liegt an der Donau und ist mit 140.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Bayerns. Die Stadt hat eine nahezu vollständig erhaltene historische Altstadt mit Hunderten Baudenkmälern.

Die wirtschaftliche Kraft und Dynamik der Stadt ist auch eng verbunden mit einer hohen Lebensqualität und hervorragenden Lebensbedingungen. Hier kann Ingolstadt ebenfalls punkten. Das liegt auch am Charme der Stadt und ihrer idyllischen Lage an der Donau.

Die zentrale Lage Ingolstadts mitten in Bayern, die optimale Verkehrsanbindung und die gut ausgebaute Infrastruktur bieten eine hervorragende Basis. Die A9 führt direkt nach München und Nürnberg, die B16 nach Regensburg und die B300 nach Augsburg. Binnen einer knappen Stunde sind diese Städte mit dem Auto zu erreichen. Auch per Schiene ist Ingolstadt an wichtige deutsche Metropolen und Ballungsräume angebunden. Der ICE fährt seine Fahrgäste mehrmals täglich unter anderem nach München, Nürnberg, Frankfurt, Köln, Hannover, Bremen, Essen, Berlin und Hamburg – und das, ohne umzusteigen. Landshut, Regensburg oder Ulm erreichen Sie von Ingolstadt über das agilis-Streckennetz.

Um mit dem Flugzeug zu verreisen, müssen Sie keine langen Anreisen auf sich nehmen: sowohl der Flughafen Nürnberg als auch der Flughafen München sind weniger als 100 km entfernt. Letzterer wird zudem im Stundentakt vom Airport Express der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft mbH bedient. Noch näher liegt der Flugplatz Manching mit gerade einmal 10 Kilometern Entfernung. Hier werden Starts und Landungen von Firmenflugzeugen abgewickelt und Flugzeugcharter- und Geschäftsflüge innerhalb Europas vermittelt.

Diesen „greifbaren“ Verkehrswegen steht die Datenautobahn in nichts nach: ein hochmodernes und gut ausgebautes Glasfasernetz, das Ingolstadt mit der ganzen Welt verbindet.

LAGE

Das Grundstück befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage im südlichen Stadtgebiet von Ingolstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus gewachsener Wohnbebauung, viel Grün und einer hervorragenden Infrastruktur aus.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Nur wenige Schritte entfernt beginnen weitläufige Grünflächen, Felder und Naherholungsgebiete, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen. Besonders die Wege entlang der Donau sowie rund um den Baggersee Ingolstadt bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung im Alltag.

Natur direkt vor der Haustür: Die Umgebung bietet eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Bewohner genießen kurze Wege ins Grüne und können gleichzeitig von der guten Anbindung an die Stadt profitieren.

Rad- und Spazierwege in perfekter Umgebung: Ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Spazierwegen verbindet die Wohnlage mit den umliegenden Naherholungsgebieten sowie der Innenstadt. Dies macht die Gegend besonders attraktiv für Familien, Sportbegeisterte und Naturliebhaber.

Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt: Die Innenstadt von Ingolstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Damit verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort.

Fazit:

Naturnah wohnen und gleichzeitig hervorragend angebunden sein – diese Kombination ist selten und macht diese Lage besonders attraktiv und langfristig wertstabil.

EINHEIT

Ein Zuhause mit Lebensqualität

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen morgens die Haustür, atmen frische Luft ein und starten entspannt in den Tag. Ein kurzer Spaziergang oder eine Joggingrunde entlang der nahegelegenen Donau – und schon beginnt der Alltag mit einem kleinen Stück Erholung.

Dieses charmante Reihenmittelhaus in der Stauseestraße 23 in Ingolstadt vereint gemütliches Wohnen mit einem angenehmen Wohnumfeld. Hier entsteht ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Ruhe, eine überschaubare Hausgröße und einen eigenen Garten legen.

Mit einer Grundstücksfläche von ca. 400 m² und einer Wohnfläche von rund 90 m² bietet das Haus eine sehr ausgewogene Größe. Die Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten genügend Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Das Haus eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Singles, die ein eigenes Zuhause mit Garten suchen, ohne auf eine kompakte und gut nutzbare Wohnfläche verzichten zu wollen. Gerade die Kombination aus Haus, Grundstück und überschaubarer Größe macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Der Garten eröffnet zusätzlichen Freiraum:

Ob Frühstück auf der Terrasse, Spielen mit den Kindern oder entspannte Sommerabende im Grünen – hier lässt sich das Leben draußen genießen.

So entsteht ein Zuhause, das Gemütlichkeit, Privatsphäre und Lebensqualität miteinander verbindet – ein Ort, an dem man sich langfristig wohlfühlen kann.

LAGEPLAN



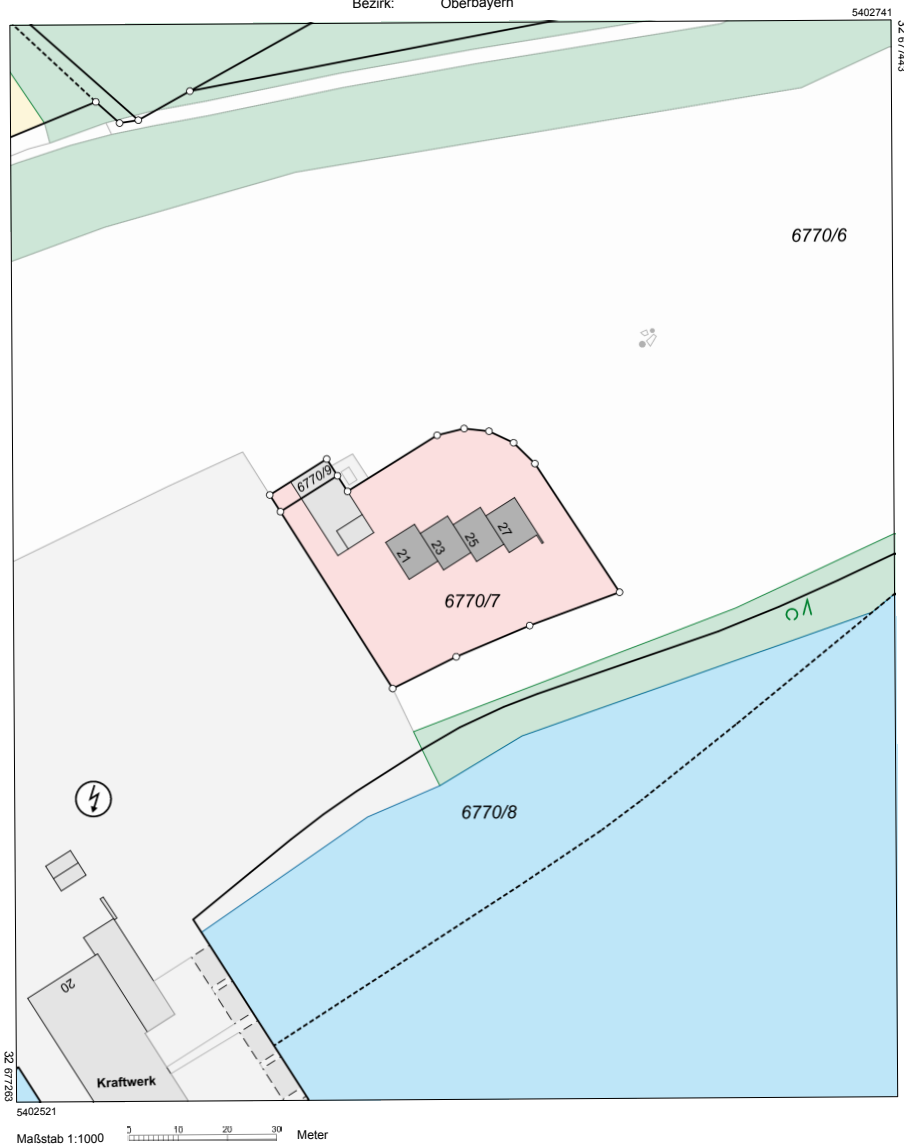
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt**
Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 20.01.2026

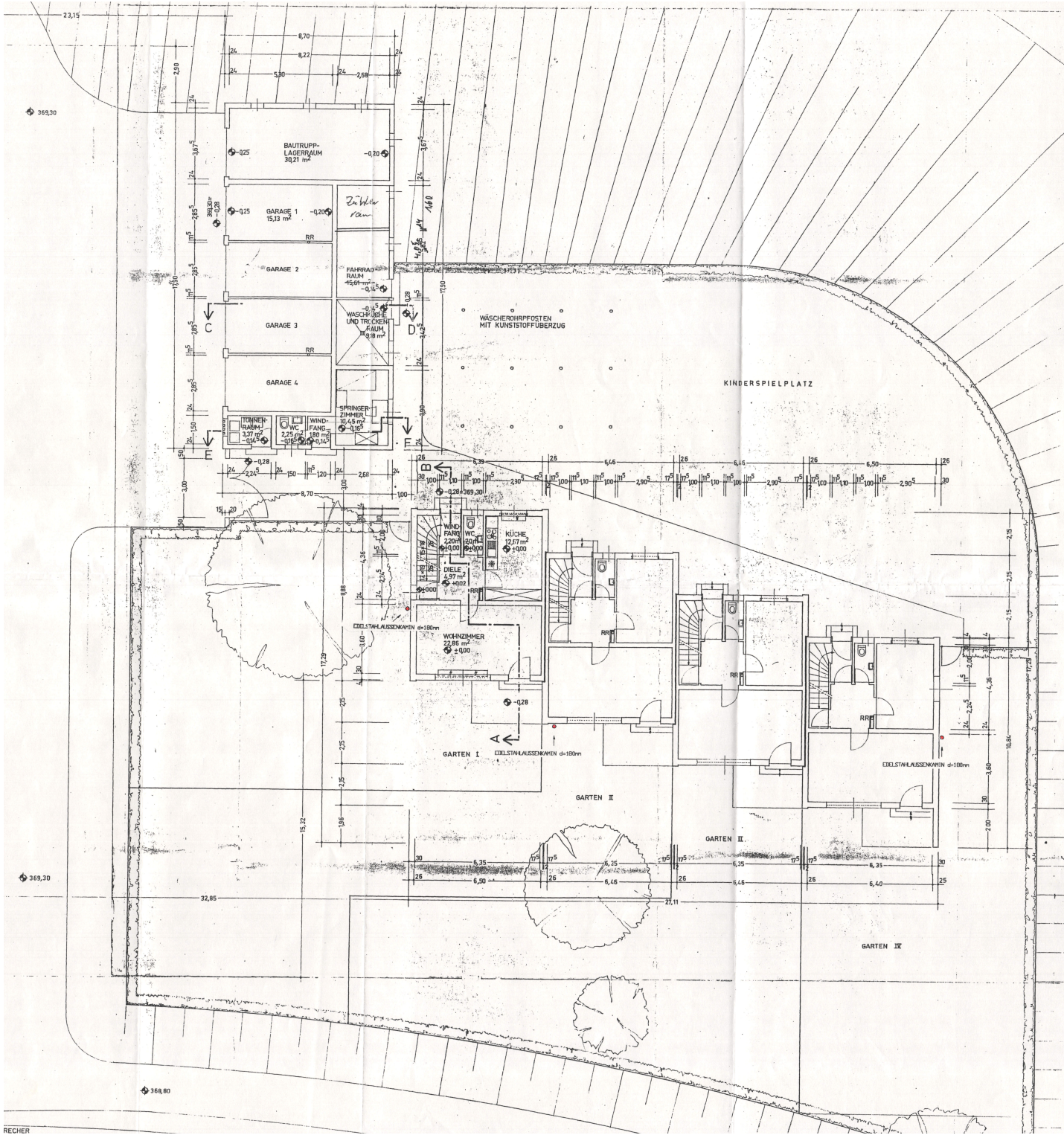
Flurstück: 6770/7
Gemarkung: Ingolstadt

Gemeinde: Ingolstadt
Landkreis: Ingolstadt
Bezirk: Oberbayern

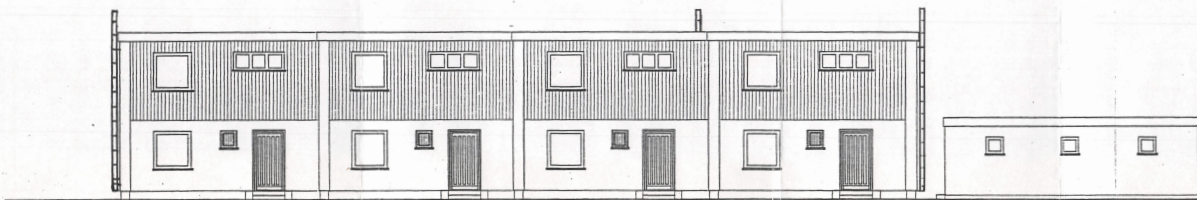


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

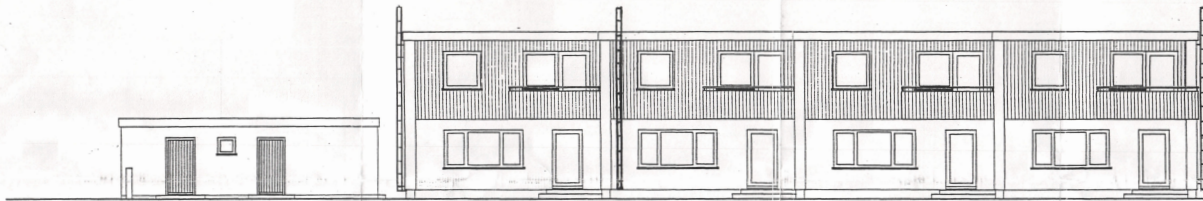
GRUNDRISSE



SCHNITTE

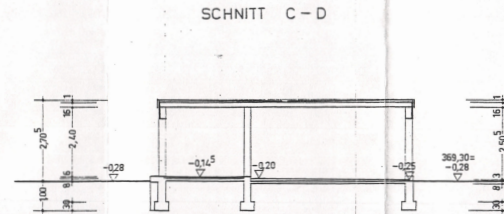
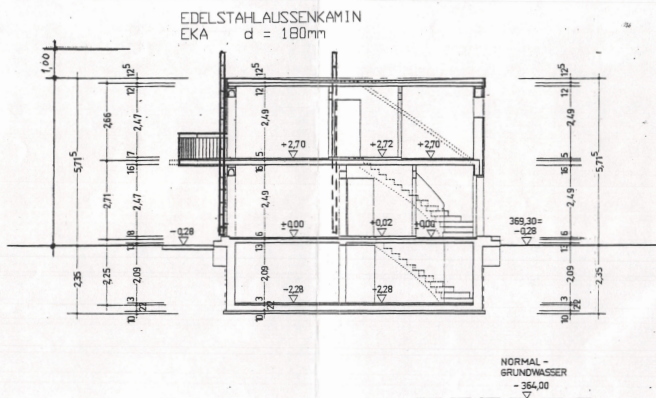


ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON SÜDEN

EDELSTAHLAUSSSENKAMIN
EKA d = 180mm



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



KONTAKT

G. Mödl Immobilien

Gabriele Mödl

Karolingerstr. 17

85051 Ingolstadt

Telefonnr. +49 172 7986499

info@moedl-immobilien.de

Bei den Darstellungen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen. Alle Angaben nach bestem Wissen. Bei weiteren Fragen und zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.