EXPOSÉ

*** Reserviert*** Zentral wohnen & sofort einziehen oder Top-Anlage

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 89331 Burgau

Baujahr: 1993

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 50 m²

Nutzfläche (ca.): 28 m²

Grundstücksfläche (ca.): 7.523 m²

Anzahl Etagen: 1

Balkon: ja

Kaufpreis € 149.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen ° Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Burgau
> 3 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-336

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89331 Burgau
Baujahr	1993
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	50 m²
Nutzfläche (ca.)	28 m²
Grundstücksfläche (ca.)	7.523 m²
Kaufpreis	149.000,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	177,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-04-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	114.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Diese charmante Wohnung begeistert mit ihrem besonderen Wohnkonzept auf zwei Ebenen und einer angenehmen Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an zuhause fühlen kann.

Ob als erstes Eigenheim, als neues Zuhause für Paare oder kleine Familien oder als wertbeständige Kapitalanlage - diese Maisonette-Wohnung bietet vielfältige Möglichkeiten.

Die gelungene Kombination aus hellen Räumen, einer durchdachten Raumaufteilung, dem großzügigen Balkon und dem zusätzlich ausgebauten Dachstudio verleiht dieser Immobilie ihren besonderen Charakter.

Auf ca. 50 m² ausgewiesener Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 28 m² wohnlich ausgebauter Nutzfläche als Studio im Dachgeschoss bietet die Wohnung überraschend viel Raum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe sowie einem praktischen Abstellraum.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen, überdachten Südbalkon - ein schöner Platz, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen und den Tag gemütlich ausklingen zu lassen.

Die abgetrennte Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf.

Auf dieser Wohnebene befindet sich außerdem ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignet.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in den ausgebauten Dachspitz. Das Studio eröffnet mit seinen ca. 28 m² wohnlich ausgebauter Nutzfläche vielfältige Möglichkeiten - beispielsweise als Schlafbereich, Homeoffice, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für die Dinge des täglichen Lebens.
Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz im Sondernutzungsrecht zur Wohnung sorgt für komfortables und wettergeschütztes Parken und rundet das Wohnangebot ab.

Eine Wohnung mit Charakter, viel Licht und einem außergewöhnlichen Raumangebot.

Ausstattung:

Das steckt drin:

-großzügiger, überdachter Südbalkon
-separate Einbauküchenzeile

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Burgau
> 3 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-336

-Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluß
-praktischer Abstellraum
-ausgebautes Dachstudio nicht in der Wohnfläche inkludiert
-neue Gas-Zentralheizung
-Fliesen- und Laminatböden

-Kellerabteil
-Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten

Die ca. 28 m² große Fläche im Dachgeschoss ist nicht als Wohnfläche ausgewiesen und daher nicht in der angegebenen Wohnfläche von ca. 50 m² enthalten. Das Dachstudio wurde wohnlich ausgebaut und bietet einen attraktiven zusätzlichen Bereich.
Das Dachgeschoss wird im Angebot ausschließlich als Nutzfläche berücksichtigt. In der Teilungserklärung sowie in den vorliegenden Objektunterlagen sind hierzu keine gesonderten Angaben bzw. Genehmigungsunterlagen enthalten. Die ausgewiesene Wohnfläche von ca. 50 m² bleibt hiervon unberührt.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und zentraler Wohnlage der Markgrafenstadt Burgau im schwäbischen Landkreis Günzburg. Die charmante Kleinstadt verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Ärzte sowie Banken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie weiterführenden Schulen vor Ort.

Burgau bietet darüber hinaus ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Eisdielen laden zum Verweilen ein. Die historische Altstadt mit ihren liebevoll erhaltenen Gebäuden und dem Marktplatz verleiht der Stadt einen besonderen Charme. Verschiedene Vereine, Sportanlagen, Fitnessstudios sowie das Hallen- und Freibad sorgen für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt.

Naturliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Die Mindelauen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Auch das nahe gelegene Naherholungsgebiet rund um die Donau und das Legoland Deutschland in Günzburg sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Bahnhof Burgau mit regelmäßigen Zugverbindungen Richtung Ulm und Augsburg ist schnell erreichbar. Über die nur wenige Fahrminuten entfernte Autobahn A8 (München-Stuttgart) gelangen Berufspendler bequem in die Wirtschaftsregionen Augsburg, Ulm und München. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Kombination aus einer zentralen Wohnlage, kurzen Wegen, einer hervorragenden Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert macht Burgau zu einem äußerst beliebten Wohnort im Landkreis Günzburg. Die Wohnung bietet somit beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen und eine nachhaltige Wertentwicklung.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 177.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen, der sonnige Südbalkon und die helle, freundliche Atmosphäre schaffen ein Zuhause, in dem Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen können.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung steht bereits leer und kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden. Lange Wartezeiten entfallen - Sie können Ihre Wohnträume zeitnah verwirklichen oder die Wohnung direkt neu vermieten.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein. Oft entsteht der entscheidende Eindruck erst vor Ort - wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Sollten Sie für den Erwerb eine Finanzierung benötigen, stehen wir Ihnen selbstverständlich auch hierbei mit unseren langjährigen Finanzierungspartnern kompetent zur Seite und unterstützen Sie gerne auf dem Weg in Ihr neues Zuhause.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin - vielleicht ist dies schon bald Ihr neues Zuhause.

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Burgau
> 3 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-336

Hausein Zugangsbereich

Vorraum und Diele

Hausansicht

Schlafzimmer

Laubengang

Badezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Burgau
> 3 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-336

Badezimmer mit Badewanne

Balkon

Wohnbereich mit Wendeltreppe ins Dachstudio

Wohnbereich mit abgetrennter Küche

Balkon zum Wohnbereich

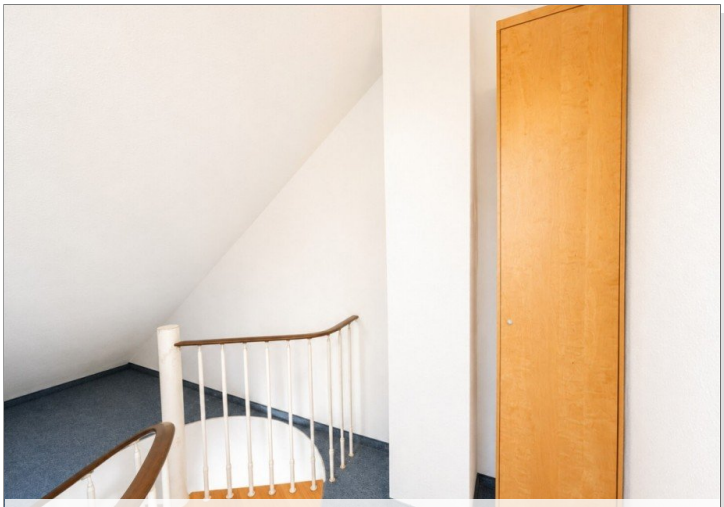
Einbauküchenzeile

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

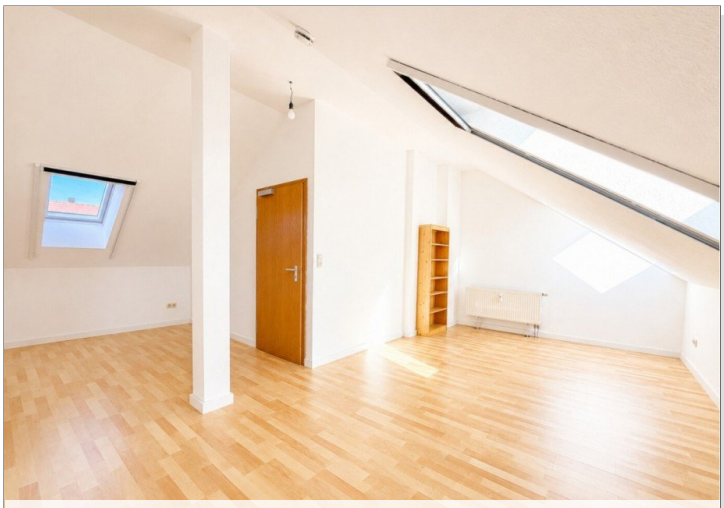
HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Burgau
> 3 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-336



Eingangsbereich im Dachstudio



Dachstudio

Tiefgarage

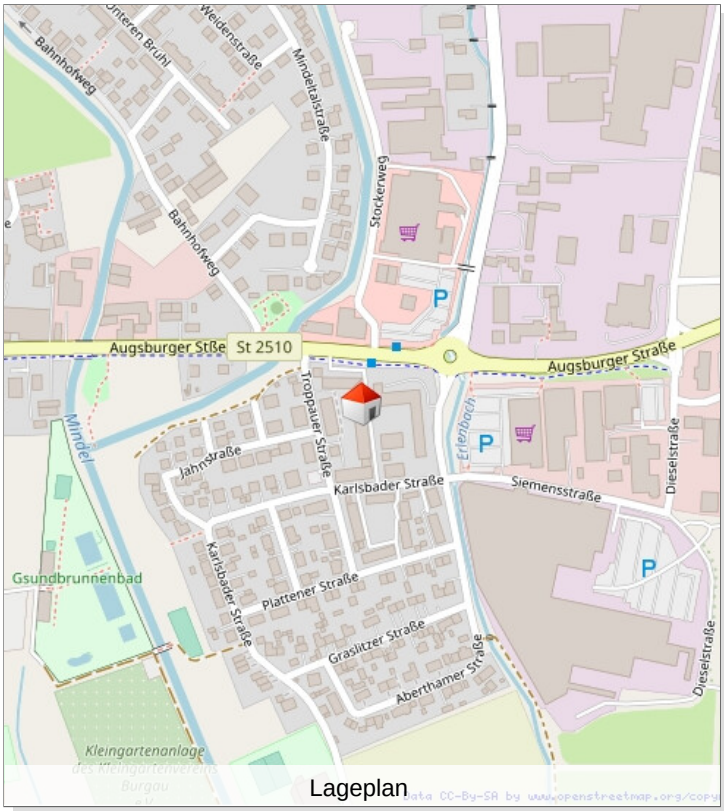
Tiefgaragenstellplatz

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Burgau
> 3 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-336



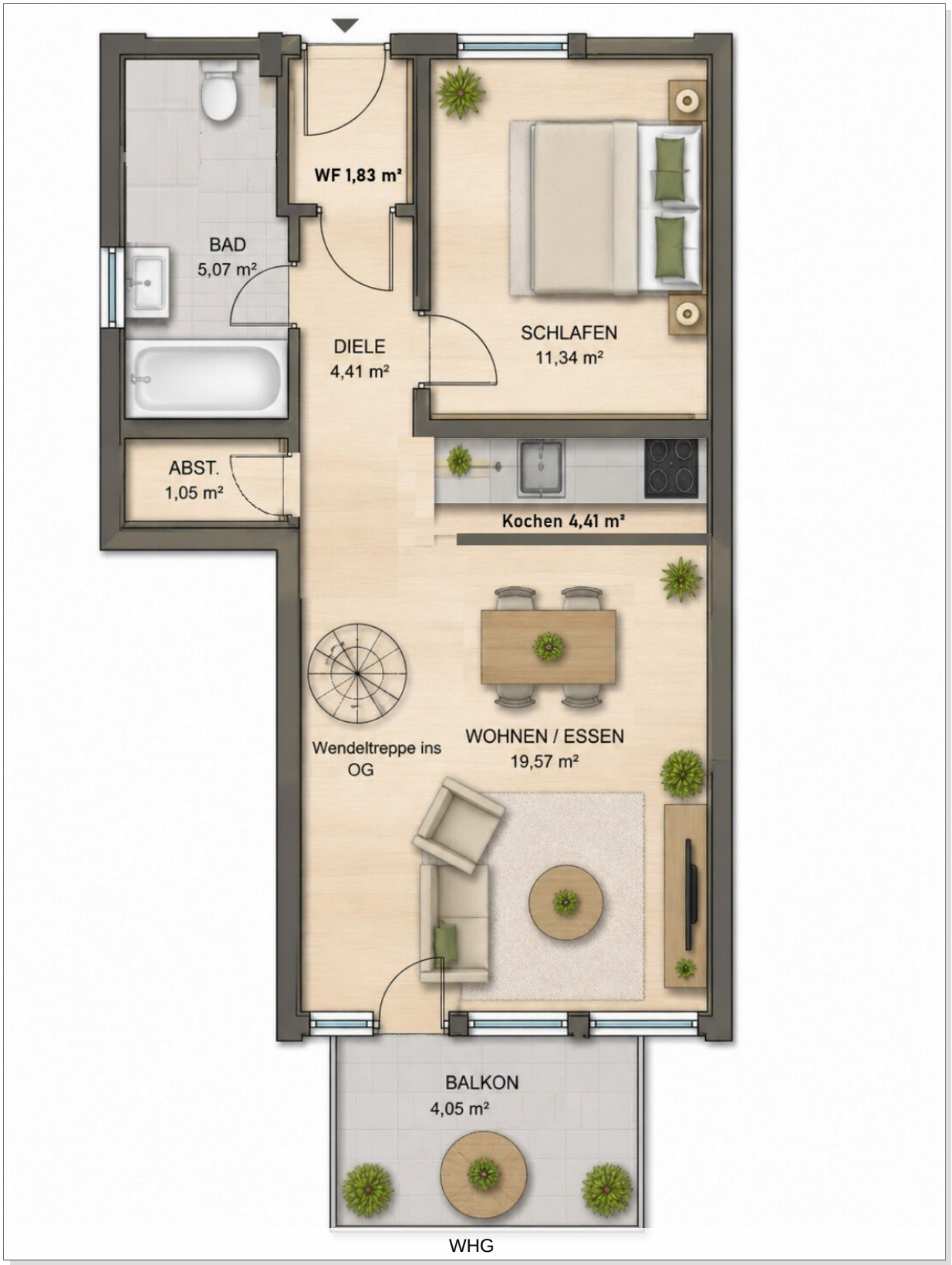
Lageplan

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Burgau
> 3 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-336



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Burgau
> 3 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-336

DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Burgau
> 3 Zimmer
> 50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-336

Ansprechpartner:

Frau Annette Lehner

Telefon: 004973180159771
E-Mail: a.lehner@hawiela.de

Firmendaten:

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustr. 1
89275 Elchingen

Tel.: 0731 / 801 597 71
E-Mail: kontakt@hawiela.de
Internet: www.hawiela.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Funda Kayan

Registergericht: Amtsgericht Memmingen
Registernummer: HRB 20894
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE323647963

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt der Stadt Neu-Ulm, Kantstr. 8
89231 Neu-Ulm, Tel.: +49 731 7040-0, Email: poststelle@landkreis-nu.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Deutschland
E-Mail: info@muenchen.ihk.de
Tel.: (089) 5116-0
Website: https://www.ihk-muenchen.de/de/

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026