

EXPOSÉ

Modernes Studentenappartement mit TG in Bestlage - Wohnen, Studieren oder clever investieren



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 86159 Augsburg
Baujahr: 2021
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 19 m²
Grundstücksfläche (ca.): 3.163 m²
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug
Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis
€ 165.000,-**

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 1 Zimmer

- > 19 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-312



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	86159 Augsburg
Baujahr	2021
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	19 m²
Grundstücksfläche (ca.)	3.163 m²
Kaufpreis	165.000,- €
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Anzahl Stellplätze	1
Duplex	Kauf 15.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	53,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2030-03-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2019
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	102.00
Unterkellert	ja
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom kompletten Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Kleine Wohnfläche - großes Potenzial:

Vermietetes Studentenappartement voll möbliert mit Rundum-sorglos-Paket - attraktive Kapitalanlage.

Die moderne Wohnanlage umfasst insgesamt 192 Appartements. Mit einer Wohnfläche von ca. 19 m² bietet dieses gepflegte Appartement eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf eine solide und

unkomplizierte Investition setzen.

Das Appartement ist derzeit vermietet und erzielt somit von Beginn an laufende Mieteinnahmen. Die Vermietung und Betreuung erfolgen über die hauseigene Mietverwaltung. Dadurch profitieren Sie als Eigentümer von einer komfortablen und nahezu sorgenfreien Verwaltung. Auch bei einem späteren Mieterwechsel kann die professionelle Betreuung weiterhin genutzt werden.

Gleichzeitig bietet Ihnen diese Immobilie ein hohes Maß an Flexibilität für die Zukunft. Nach Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses eignet sich das Appartement ideal zur Eigennutzung - beispielsweise als Studentenwohnung für die eigenen Kinder, als erstes eigenes Zuhause oder selbstverständlich auch wieder zur Neuvermietung. Diese vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen die Immobilie zu einer nachhaltigen und zukunftssicheren Investition.

Das Appartement überzeugt mit einer durchdachten und äußerst funktionalen Raumaufteilung. Der helle Wohn- und Schlafbereich wurde optimal gestaltet und bietet ein Bett mit praktischen Staufächern, einen Schreibtisch zum Lernen oder Arbeiten sowie mehrere geschickt integrierte Kommoden und Stauraumlösungen, die den vorhandenen Platz optimal nutzen.

Eine kompakte Küchenzeile fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet alles für den täglichen Bedarf. Das separate, modern ausgestattete Badezimmer mit Dusche rundet das Wohnkonzept ab.

Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Appartement eine freundliche und angenehme Wohnatmosphäre. So wirkt das Appartement deutlich großzügiger, als es die Wohnfläche vermuten lässt, und bietet alles, was für komfortables Wohnen auf kleinem Raum benötigt wird.

Den Bewohnern steht zusätzlich eine großzügige Gemeinschaftsdachterrasse zur Verfügung - ein beliebter Treffpunkt zum Entspannen und Lernen.

Im Untergeschoss befinden sich moderne Waschmaschinen und Trockner, die bequem per APP genutzt werden können. Ein Fahrradkeller rundet das Angebot ab.

Zum Kaufangebot gehört ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuch, der gemeinsam mit der Wohnung verkauft wird. Der Kaufpreis für den Stellplatz beträgt 15.000 EUR.

Gerade in der Augsburger Innenstadt sind Parkmöglichkeiten rar und entsprechend begehrt. Ein eigener Stellplatz stellt daher einen echten Mehrwert dar und macht die Immobilie sowohl für Mieter als auch für zukünftige Eigennutzer besonders attraktiv.

Die hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe zu Hochschulen,

> Etagenwohnung

> Augsburg

> 1 Zimmer

> 19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-312



öffentlichen Verkehrsmitteln und der Augsburger Innenstadt sorgt für eine dauerhaft hohe Nachfrage nach studentischem Wohnraum. Die Kombination aus attraktiver Lage, professioneller Mietverwaltung, sicheren Vermietungsmöglichkeiten und der Option einer späteren Eigennutzung macht dieses Appartement zu einer wertstabilen Kapitalanlage mit hervorragenden Zukunftsperspektive.

Ausstattung:

Zusätzlich bietet die Anlage unter anderem:

- Gemeinschaftsdachterrassen
- Fahrradkeller
- Wasch- und Trockenraum mit Kartenzahlung
- hauseigene Mietverwaltung
- Aufzüge
- Tiefgarage mit Duplex-Stellplätzen

-Heizung: Energieeffiziente Fernwärme mit dezentraler Warmwasserbereitung über eine Wohnungsstation in jeder Einheit. Dies sorgt für eine komfortable Wärmeversorgung und kurze Leitungswege.

Ausstattung Apartment:

- Küchenzeile
- Kleiderschrank
- Regal (raumhoch)
- kleines Beistellregal
- Bett 100x200 inkl. Auszug im Kopfteil und 2 Schüben
- Lattenrost und Matratze
- Tisch mit 2 Stühlen
- Waschbeckenunterschrank

Kaufpreis Apartment: 165.000 EUR
Duplex-Tiefgaragenstellplatz: 15.000 EUR
Gesamtkaufpreis: 180.000 EUR

Ein besonderer Vorteil:

Bei Bedarf kann das Appartement bequem über die hauseigene Mietverwaltung vermietet und betreut werden. Als Eigentümer profitieren Sie von einem professionellen Vermietungsservice und müssen sich weder um die Mietersuche noch um die laufende Betreuung des Mietverhältnisses kümmern.

Kaltniete 405,00 EUR zzgl. TG-Stellplatz 70,00 EUR = Gesamt 475,00 EUR
NK 35,00 zzgl. Heizung 35,00 EUR = Warmmiete 545,00 EUR

Lagebeschreibung:

Die Wohnanlage befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage von

Augsburg und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur sowie die optimale Anbindung.

Die Universität Augsburg, das Universitätsklinikum Augsburg, zahlreiche Schulen, Berufsschulen und weitere Bildungseinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch besteht eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum - insbesondere bei Studierenden, Auszubildenden, Klinikmitarbeitern und Berufseinsteigern.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen.

Die Autobahn A8 sowie die Bundesstraßen sind schnell erreichbar und ermöglichen eine optimale Verbindung in Richtung München, Ulm und Stuttgart.

Der öffentliche Nahverkehr befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgt für kurze Wege innerhalb der Stadt.

Neben der ausgezeichneten Infrastruktur bietet Augsburg einen hohen Freizeitwert.

Zahlreiche Parkanlagen, der Siebentischwald, der Kuhsee, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie gemütliche Cafés und Restaurants laden zum Entspannen ein.

Die historische Augsburger Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Kulturangeboten ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Diese Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht das Appartement sowohl für Bewohner als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.3.2030.

Endenergiebedarf beträgt 53.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Kapitalanlage oder dem idealen Zuhause für Studium und Ausbildung. Gerne präsentieren wir Ihnen das Appartement bei einer persönlichen Besichtigung und beantworten all Ihre Fragen.

Auch bei der Finanzierung stehen wir Ihnen gerne zur Seite.

Dank unseres langjährigen Netzwerks vermitteln wir Ihnen auf Wunsch den Kontakt zu erfahrenen Finanzierungspartnern, die gemeinsam mit Ihnen eine maßgeschneiderte Lösung erarbeiten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 1 Zimmer

> 19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-312



Hausansicht Eingang



Willkommen



Hausansicht 2



Dachterrasse für die Gemeinschaft

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 1 Zimmer

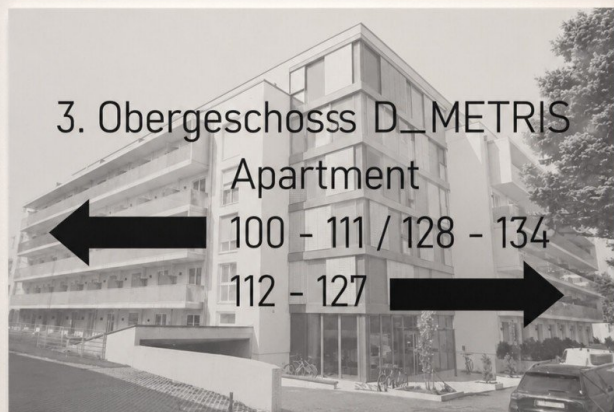
- > 19 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-312



Eingangsbereich



Flur zum Appartement



Wegetafel



Arbeitsbereich

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 1 Zimmer

> 19 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-312



Schlaf-Wohnbereich



Küchenzeile



Wohnen



Badezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 1 Zimmer

- > 19 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-312



Gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum



Fahrradkeller



Tiefgarage

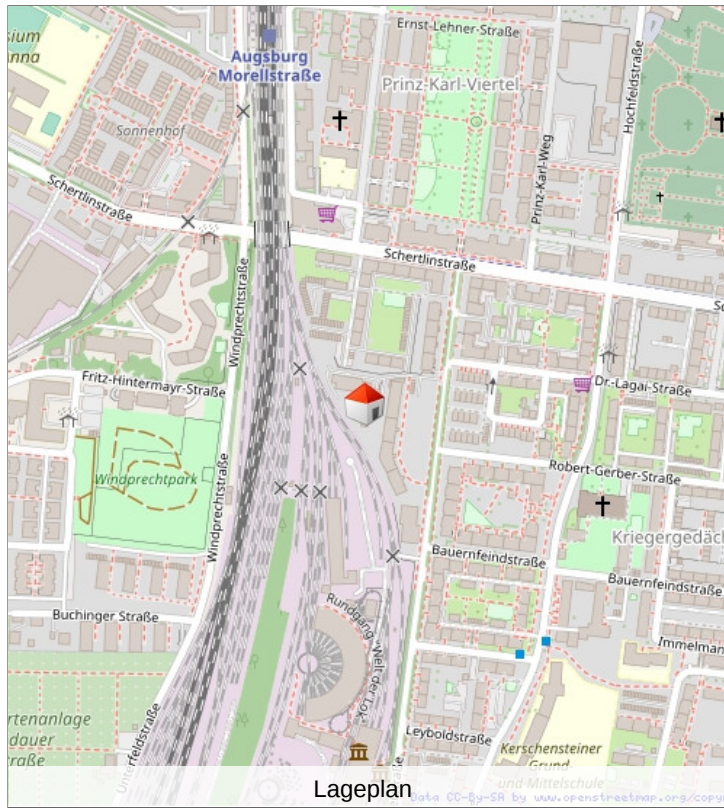


Gemeinschaftswaschküche mit App steuerbar

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 1 Zimmer

- > 19 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-312

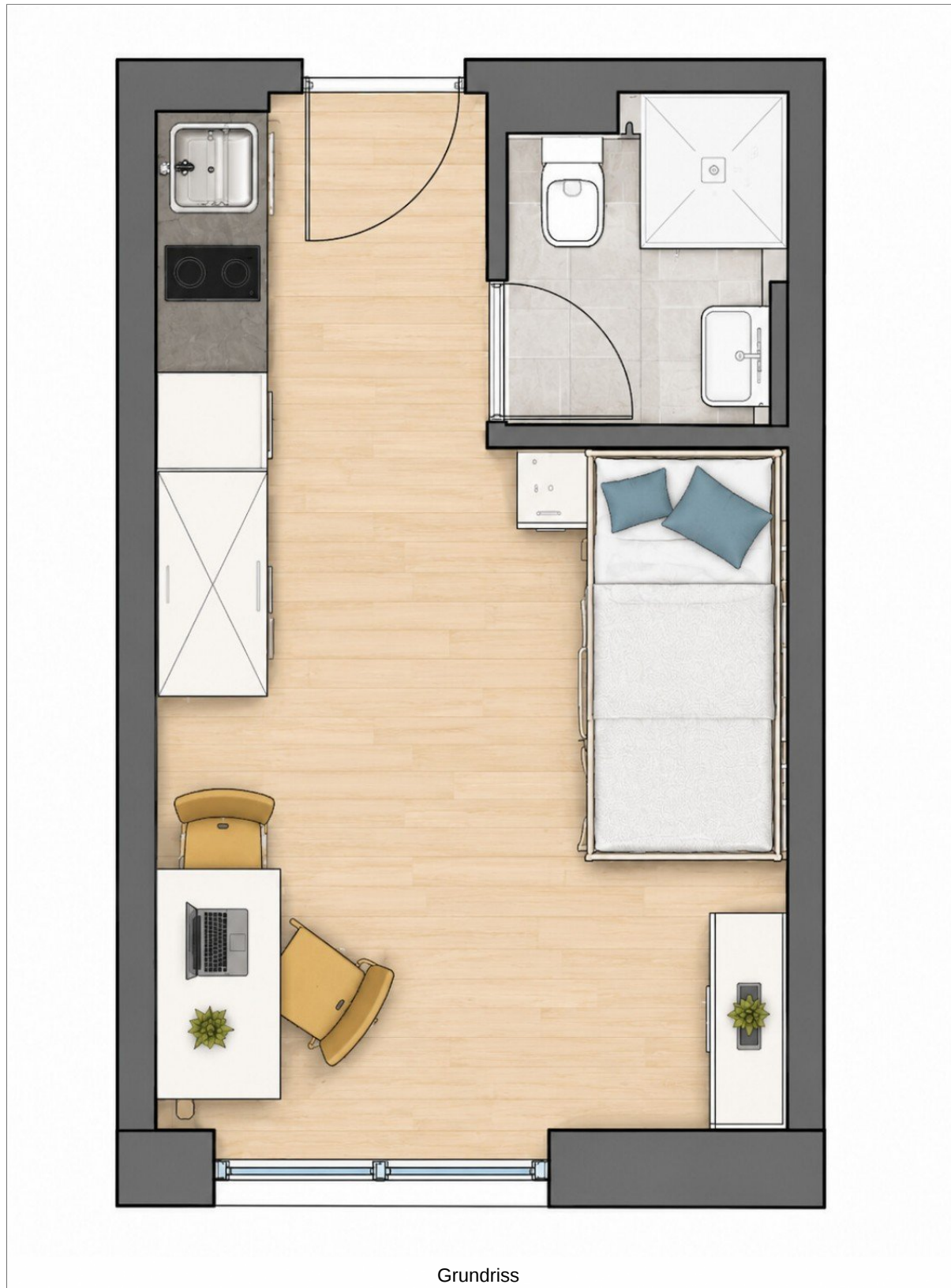


Lageplan

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 1 Zimmer

- > 19 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-312



Grundriss

Eckdaten

> 1 Zimmer

> Objektnummer: AL-HAWIELA-312

**Ansprechpartner:**

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

Firmendaten:

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: