EXPOSÉ

WE 2: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon - sofort frei



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 89275 Elchingen / Thalfingen

Baujahr: 1994

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 83,32 m²

Nutzfläche (ca.): 5,16 m²

Nebenkosten (ca.): 280,- €

Warmmiete (ca.): 1.355,- €

Balkon: ja

Kaltmiete € 1.075,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Elchingen / Thalfingen
> 3 Zimmer
> 83,32 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-319



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	89275 Elchingen / Thalfingen
Baujahr	1994
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	83,32 m²
Nutzfläche (ca.)	5,16 m²
Kaltmiete	1.075,- €
Nebenkosten (ca.)	280,- €
Warmmiete (ca.)	1.355,- €
Kaution	3.225,- €
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	106,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-01-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	offene Küche
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Großzügig, quadratisch, überdacht und in die Fassade zurückgesetzt: Die Loggia ist kein schmaler Vorbau, sondern ein zweiter Wohnraum unter freiem Himmel - ohne Stufe erreichbar und bei jedem Wetter nutzbar.

Dazu drei Zimmer auf 83,32 m² mit großzügigen Fensteranlagen und angenehmen Raumhöhen: ein offener Wohn-Essbereich, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche mit Tür, Bad und Gäste-WC. Die Küche bringt der Mieter selbst mit, die Anschlüsse sind vorhanden.

Die Wohnung liegt im Hochparterre, ein Geschoss über dem Eingangsbereich, und ist ab sofort bezugsfrei. Eine Garage (85 EUR monatlich) oder ein Außenstellplatz (35 EUR monatlich) sind zusätzlich anmietbar.

Ausstattung:

o 3 Zimmer auf ca. 83,32 m² Wohnfläche nach WoFlV
o Große überdachte Loggia, quadratisch - Austritt ohne Stufe
o Großzügige Fensteranlagen und angenehme Raumhöhen
o Offener Wohn-Essbereich, zwei vollwertige Schlafzimmer
o Separate Küche - die Einbauküche bringt der Mieter mit
o Bad und separates Gäste-WC
o Kellerabstellraum Nr. 1, ca. 5,16 m²
o Öl-Zentralheizung
o Baujahr 1994
o Gepflegter Gesamtzustand
o Garage 85 EUR oder Außenstellplatz 35 EUR monatlich optional anmietbar

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Elchinger Ortsteil Thalfingen, eingebettet in die wirtschaftsstarke Region Ulm/Neu-Ulm. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, ärztliche Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in rund 137 m Entfernung, der nächste Supermarkt in etwa 900 m. Die Autobahnanbindung liegt ca. 1,2 km entfernt. Damit verbindet der Standort angenehmes Wohnen mit kurzen Wegen in die umliegenden Städte und zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Über das Autobahndreieck Elchingen steht man in etwa vier Minuten auf der A7 oder der A8 - und wohnt trotzdem im allgemeinen Wohngebiet, abseits des Durchgangsverkehrs.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 106.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Energieverbrauchsausweis: 106,5 kWh/(m²·a), Energieträger Öl, Energieeffizienzklasse D, gültig bis 23.01.2036, Baujahr Wärmeerzeuger 1994.

Nach Ihrer Anfrage nimmt der Eigentümer direkt Kontakt mit Ihnen auf

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Elchingen / Thalfingen
> 3 Zimmer
> 83,32 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-319



und vereinbart einen Besichtigungstermin. Bei Rückfragen erreichen Sie uns per E-Mail unter a.renno@hawiela.de.

Die Mieterselbstauskunft wird automatisch mit der Anfrage versendet. Bitte senden Sie diese ausgefüllt direkt an uns zurück, wie in der E-Mail beschrieben.

Objektbilder:



Lerchenweg 12



JA Badezimmer



WE 2 WZ



Wohnzimmer WE2



WZ Wonung 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Elchingen / Thalfingen
> 3 Zimmer
> 83,32 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-319





JA Kinderzimmer



WC



Kinderzimmer



5 - Elchingen-25



Garderobe

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Elchingen / Thalfingen
> 3 Zimmer
> 83,32 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-319





Lageplan_001

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Elchingen / Thalfingen
> 3 Zimmer
> 83,32 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-319



Ansprechpartner:

Frau Alexandra Renno

Telefon: 004915253756447
E-Mail: a.renno@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