

EXPOSÉ

"Wohnen, wo man sich wohlfühlt - begehrte Lage,
schöner Balkon, Tiefgarage -Eigenbezug oder Anlage



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 86169 Augsburg
Baujahr: 1988
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 74 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.504 m²
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja
Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis
€ 265.000,-**

> Etagenwohnung

> Augsburg

> 3 Zimmer

> 74 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-325



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	86169 Augsburg
Baujahr	1988
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	74 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.504 m ²
Kaufpreis	265.000,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Kauf 14.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	94 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-07-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2008
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	34.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom kompletten Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Kommen-Verlieben-Einziehen:

Ob als erstes eigenes Zuhause, als Lebensmittelpunkt zu zweit oder für die kleine Familie - diese Wohnung bietet viele Möglichkeiten. Auch ein zusätzliches Zimmer für Homeoffice oder Gäste lässt sich wunderbar integrieren.

Ein gut nutzbarer Grundriss und der großzügige Balkon zum Innenhof schaffen die ideale Basis, um hier ein Zuhause nach den eigenen

Vorstellungen entstehen zu lassen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit 34 Einheiten aus dem Baujahr 1987. Dieser Baukörper verfügt über keinen Aufzug.

Herzstück der Wohnung ist der Wohnbereich mit direktem Zugang zum überdachten Balkon. Durch seine Ausrichtung zum Innenhof entsteht hier ein schöner Rückzugsort mit viel Platz für einen Esstisch, gemütliche Sitzmöbel und Pflanzen. Morgens in Ruhe den ersten Kaffee genießen, nach Feierabend die Füße hochlegen oder an warmen Sommerabenden noch lange draußen sitzen - dieser Balkon erweitert den Wohnraum auf besonders angenehme Weise.

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Küchengestaltung ganz nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen.

Das innenliegende, hell geflieste Badezimmer verfügt über Badewanne, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss.

Zwei weitere Zimmer bieten viel Flexibilität und können als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden. So lässt sich die Wohnung wunderbar an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Ein eigenes Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum.

Besonders komfortabel ist der Tiefgaragenstellplatz zzgl. zum Kaufpreis mit direktem Zugang in das Wohngebäude - ein Pluspunkt, den man gerade bei schlechtem Wetter schnell zu schätzen weiß.

Eine wirklich schöne Wohnung in attraktiver Augsburger Lage am Stadtrand - mit viel Freiraum und dem Potenzial, daraus ein ganz persönliches Zuhause zum Wohlfühlen zu machen.

Hinweis: Die Bilder wurden teilweise mithilfe von KI optimiert und zeigen die Räume beispielhaft im möblierten bzw. leergeräumten Zustand.

Ausstattung:

Das steckt drin:

- Holzfenster Meranti-Edelholz braun lasiert
- Gaszentralheizung lt. Energieausweis von 2008
- Parkett- und Fliesenböden
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Großzügiger Balkon mit zum Innenhof
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 14.000,- EUR
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Trockenraum

> Etagenwohnung

> Augsburg

> 3 Zimmer

> 74 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-325



-Hausgeld WHG und TG ca. 196,- EUR mtl. davon umlagefähig ca. 103,- EUR nicht umlagefähig ca. 45,- EUR Rücklagen 48,- EUR

Lagebeschreibung:

Lage - ruhig wohnen und dennoch bestens angebunden.

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen und gepflegten Wohnlage im Augsburger Nordosten, im Bereich Lechhausen/Hammerschmiede. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen mit kurzen Wegen in die Stadt und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Besonders attraktiv ist die Lage für Berufspendler in Richtung München: Die Autobahn A8 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, sodass die Verbindung Richtung München ebenso wie Richtung Stuttgart schnell hergestellt ist. Auch für Mitarbeiter des Universitätsklinikums Augsburg bietet die Lage durch die gute Erreichbarkeit interessante Voraussetzungen.

Trotz der verkehrsgünstigen Lage wohnt man hier angenehm und mit viel Grün in der Umgebung. Wiesen, Grünflächen und Spazierwege am Lech befinden sich in der Nähe und bieten schöne Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder eine kleine Auszeit vom Alltag.

Auch die Augsburger Innenstadt ist schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in der näheren Umgebung; von hier bestehen Verbindungen unter anderem in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof.

Damit vereint die Lage auf besonders angenehme Weise das Beste aus zwei Welten: ruhiges Wohnen in einem gewachsenen Wohnumfeld mit viel Grün und gleichzeitig kurze Wege zur A8, zum Universitätsklinikum und in die Augsburger Innenstadt.

Eine Lage, die sowohl im Alltag als auch in der Freizeit überzeugt - stadtnah, grün und hervorragend angebunden.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Eine wirklich schöne Wohnung, die mit ihrem gelungenen Grundriss, dem großzügigen Balkon, dem Tiefgaragenstellplatz und nicht zuletzt ihrer attraktiven Lage überzeugt.

Ob als neues Zuhause für Singles, Paare oder die kleine Familie oder als interessante Kapitalanlage - diese Immobilie bietet vielseitige

Möglichkeiten und eine hervorragende Basis für die Zukunft.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst ein Bild zu machen und die Wohnung vor Ort kennenzulernen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Auch bei Fragen rund um die Finanzierung sind wir Ihnen bei Bedarf gerne behilflich und stellen den Kontakt zu einem kompetenten Finanzierungspartner her.

Objektbilder:



Hausansicht



Hausansicht Straße

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 3 Zimmer

> 74 m² Wohnfläche

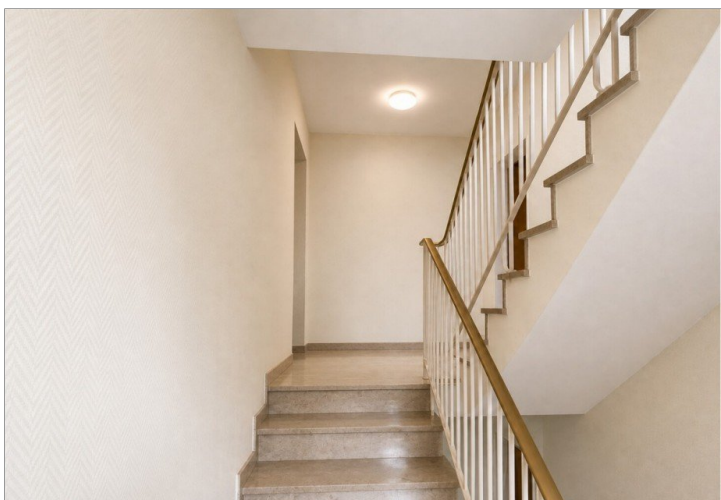
> Objektnummer: AL-HAWIELA-325



Willkommen



Wohnzimmer



Treppenhaus



Wohnen mit möglicher Ausstattung



Flur



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 3 Zimmer

> 74 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-325



Balkon



Kinderzimmer-Büro



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer mit möglicher Ausstattung



Küche mit möglicher EBK

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 3 Zimmer

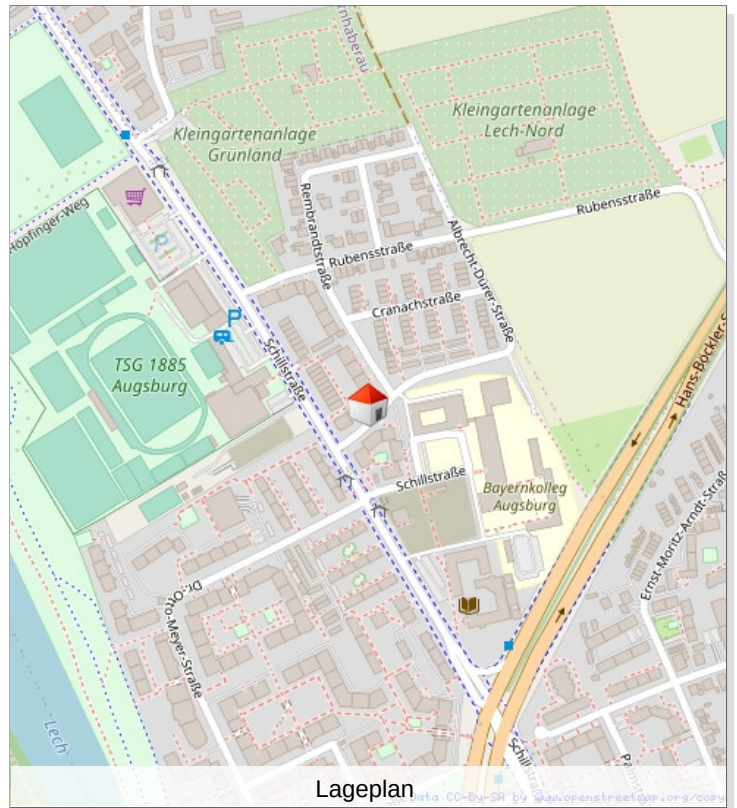
- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-325



Badezimmer



Tiefgarage



Lageplan

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 3 Zimmer

> 74 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-325



WHG

Telefon: 004973180159771
E-Mail: a.lehner@hawiela.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/>