

Exposé

Wohnung in Augsburg

Tolle, große Dachgeschoßwohnung in Augsburg-Göggingen nahe Wertach



Objekt-Nr. OM-278937

Wohnung

Vermietung: **1.920 € + NK**

Ansprechpartner:
Sabina Härtl

86199 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	5.760 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	6,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	177,00 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	243,00 m²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	3. OG
Heizkosten	250 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	450 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietet wird eine sehr großzügig geschnittene, 6-Zi-Wohnung mit 177 qm Fläche im 3.OG eines schönen, gut erhaltenen Hauses aus dem Jahr 1900.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Zwei Loggien mit schönem Ausblick laden zum Entspannen ein.

Außerdem gehört eine separate, eine halbe Etage tiefer gelegene großzügige Terrasse mit zur Wohnung.

Der Wohn-/ Essbereich mit Loggia ist hell und großzügig.

Die zum Wohnzimmer hin offene Küche ist mit einer wertigen Küchenzeile mit Bartresen, Kühlgefrierkombi, Induktionsherd mit Backofen und Dunstabzug und einem Geschirrspüler ausgestattet.

Das schöne, geflieste Masterbad mit großem Dachschrägenfenster hat eine großzügig bemessene Badewanne, Dusche, WC und einen WM-Anschluss.

Die anderen Zimmer sind mit großen Dachschrägenfenstern gut geschnitten.

In allen Zimmern ist ein hochwertiger Laminatboden verlegt und sind stromsparende LED-Deckenleuchten verbaut.

Eine Speisekammer neben der Küche, ein eigener Schrank- und Ankleidebereich neben dem Schlafzimmer, weitere Einbauschränke und eine Kammer im Flur bieten viel Stauraum.

Die Wohnung ist an die Zentralheizung für Heizung und Warmwasser angeschlossen.

Im Erdgeschoß des Hauses befindet sich die Pizzeria Dragone junior mit schönem Biergarten.

Ein PKW-Stellplatz vor dem Hauseingang wird zur Wohnung vermietet.

Ausstattung

Die Wohnung ist gehoben ausgestattet und wurde vor 2 Jahren renoviert.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus liegt im bevorzugten, grünen Süden von Augsburg im Stadtteil Göggingen.

Nach wenigen Metern erreichen Sie die Wertach, die sich für erholsame Spaziergänge oder als Joggingstrecke anbietet. Entlang der Wertach kommen Sie mit dem Fahrrad nach ca. 15 Min. in die Innenstadt.

Eine Bushaltestelle ist vor der Haustür, die Endhaltestelle der Straßenbahn ist 500 m entfernt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind fußläufig erreichbar.

Der Universitätscampus ist mit dem Fahrrad gut und in ca. 10 Min. erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



offene Küche



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Empore



West-Loggia zur Wertach

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Masterbad



kleines Bad

Exposé - Galerie

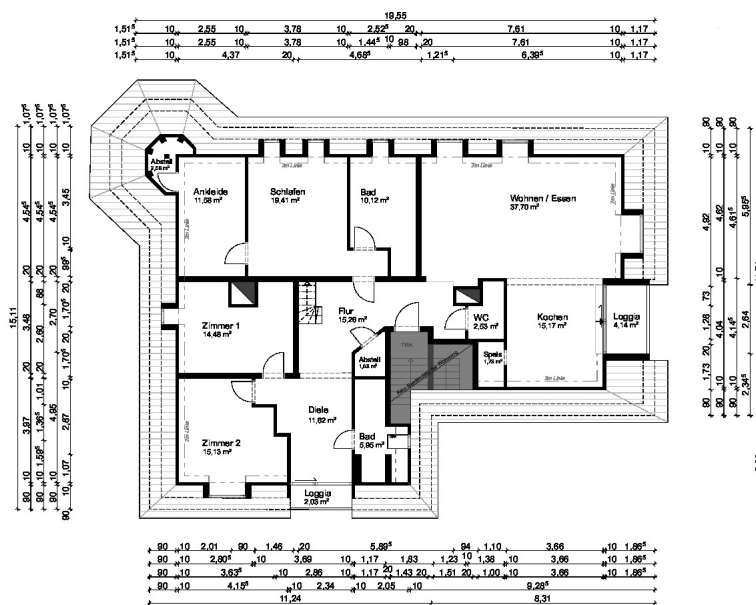


Gäste-WC

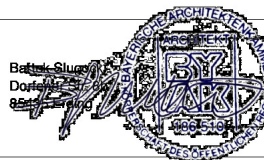


Einbauschränke Empore

Exposé - Grundrisse



Bemaßter Grundriss		Ausgemessenes Objekt:	Beauftragt durch:
PLANINHALT:	Datum:	Mehrfamilienhaus	Grundstücksverwaltung Härtl ABG W37 oHG
Grundriss - Dachgeschoss	29.07.23	Wellenburger Straße 37,	Hellerwanger Straße 24
PLANCODE: 2023_37	M 1:150	86199 Augsburg	81373 München



Architectural floor plan of a residential unit with dimensions in meters and feet. The plan includes a kitchen (Küche) with a sink and stove, a living area (Wohnbereich) with a fireplace, a dining area (Essbereich), a bedroom (Schlafzimmer), a bathroom (Bad), and a terrace (Terrasse). Dimensions are provided for various sections and the overall footprint.

Room Dimensions:

- Küche: 18.25 m²
- Wohnbereich: 29.05 m²
- Schlafzimmer: 27.04 m²
- Bad: 10.10 m²
- Essbereich: 10.10 m²
- Terrasse: 10.10 m²

Overall Dimensions:

- Overall width: 15.11 m
- Overall depth: 19.55 m

Sectional Dimensions (Left):

- 8.00 m
- 10.10 m
- 1.08 m
- 10.10 m
- 5.08 m
- 10.10 m
- 1.30 m
- 20.32 m
- 10.10 m
- 2.45 m
- 10.10 m
- 2.45 m
- 10.10 m
- 2.10 m
- 10.10 m
- 1.47 m
- 10.10 m
- 1.45 m
- 1.08 m
- 10.10 m
- 2.45 m
- 10.10 m
- 2.10 m
- 10.10 m
- 1.98 m
- 10.10 m
- 1.02 m
- 10.10 m
- 2.45 m
- 10.10 m
- 2.10 m

Sectional Dimensions (Bottom):

- 2.16 m
- 10.10 m
- 1.39 m
- 10.10 m
- 3.88 m
- 2.82 m
- 20.32 m
- 3.25 m
- 5.62 m
- 2.16 m
- 10.10 m
- 1.78 m
- 1.48 m
- 8.89 m
- 1.37 m
- 10.10 m
- 3.77 m
- 1.02 m
- 1.02 m
- 5.62 m
- 2.16 m
- 10.10 m
- 5.44 m
- 10.10 m
- 5.81 m
- 5.62 m
- 11.24 m
- 19.55 m
- 8.31 m

Seite 10/10