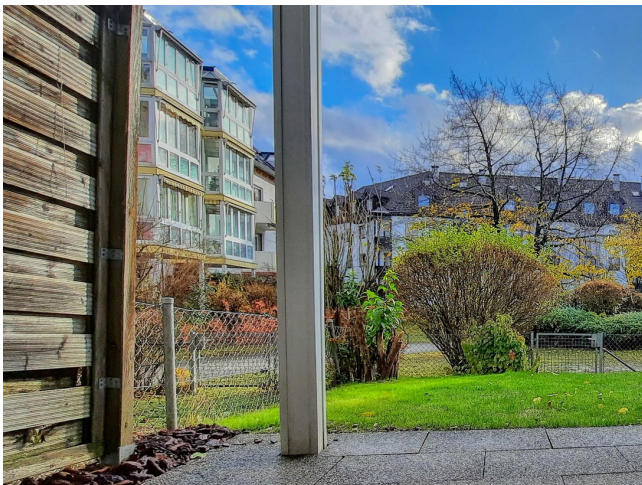


Exposé

Terrassenwohnung in Augsburg

**Traumhaft wohnen: 2-Zimmer-Gartenwohnung mit
Südausrichtung, hochwertiger Ausstattung &
Einbauküche**



Objekt-Nr. OM-279955

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.030 € + NK**

Ansprechpartner:
Margit Winklhofer

86163 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Mietsicherheit	3.090 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	62,60 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	15,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	90 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	90 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene Erdgeschosswohnung liegt angenehm ruhig im Augsburger Stadtteil Hochzoll-Süd. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1988 und wurde 2023 grundsaniert sowie mit hochwertiger Ausstattung modernisiert.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 62,6 m² und umfasst insgesamt 2 Wohnräume, eine Küche, ein Bad mit Dusche sowie ein separates WC.

Außerdem finden Sie in der Wohnung einen Abstellraum der alternativ auch als Minibüro genutzt werden kann, da auch hier ein LAN Anschluss vorhanden ist. Ein vorteilhafter Grundriss und die ausgezeichneten Lichtverhältnisse sorgen für eine einladende und sehr ansprechende Wohnatmosphäre.

Ein heller und pflegeleichter Fliesenboden in Holzoptik sorgt für ein gemütliches Wohnambiente. Ergänzend laden eine Terrasse sowie ein eigener Garten zum Verweilen im Freien ein. Zum Abstellen Ihres Pkws steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, der zusätzliche Staufläche bietet, sowie einem gemeinschaftlichen separaten Waschkeller, Trockenraum und Fahrradkeller.

Ausstattung

- Die Wohnung wurde mit einheitlichem hochwertigen Fliesenboden in Holzoptik ausgestattet.
- Elektrische Rolläden
- Glasfaseranschluss bis zu 1000MBit/s verfügbar
- LAN Anschlüsse in allen Räumen
- Deckenspots in der gesamten Wohnung
- Geräumige Glas Dusche mit Eckeinstieg
- Bad mit modernem Waschtisch
- Separates WC
- Abstellraum oder Minibüro
- Großzügige Garderobe
- Überdachte Terrasse und eigener Garten
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass diese Wohnung mit einem Index-Mietvertrag vermietet wird.

Haustiere nach Absprache und gegen einen Mietaufschlag gerne erwünscht.

Das Rauchen ist nur außerhalb der Wohnung gestattet.

Lage

Die Wohnung befindet sich in wunderschön ruhiger und dennoch sehr gut angebundener Wohnlage im südöstlichen Augsburger Stadtteil Hochzoll. Der Lech mit seinen malerischen grünen Uferpromenaden und der beliebte Kuhsee liegen nur einen Steinwurf von der

Immobilie entfernt und laden zu Spaziergängen oder zur Feierabenderholung ein. Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich in einem rund 5 Autominuten entfernten Supermarkt, einem ca. 4 Minuten entfernten Bioladen oder auf dem Hochzoller Wochenmarkt tätigen, von dem Sie lediglich 5 Gehminuten trennen. Darüber hinaus finden Sie in ca. 400 m eine Arztpraxis, eine Apotheke und eine Bankfiliale vor. An dem nur 5 Gehminuten entfernten Kuhsee erwarten Sie außerdem einige gastronomische Einrichtungen. Familien profitieren von einem umfassenden Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die Sie allesamt fußläufig bzw. mit dem Fahrrad ansteuern können. Der nur ca. 5 Fahrradminuten entfernte Bahnhof Augsburg-Hochzoll bietet eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit verschiedenen Bahnlinien gelangen Sie von hier aus direkt in die Augsburger Innenstadt, nach Friedberg, Donauwörth, Ingolstadt und München. Eine Bushaltestelle erreichen Sie innerhalb von nur ca. 3 Gehminuten. Über die Bundesstraßen 2 und 300 genießen Sie ferner Anschluss an das örtliche Straßennetz und erreichen so das Augsburger Stadtzentrum in unter 15 Minuten, München in etwa einer halben Stunde.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur mit Garderobennische

Exposé - Galerie

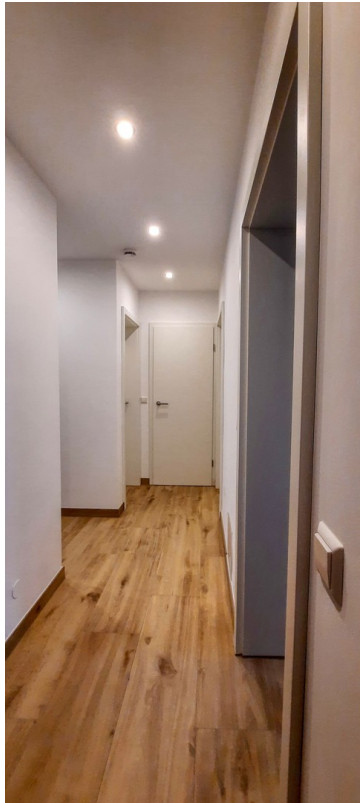


Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

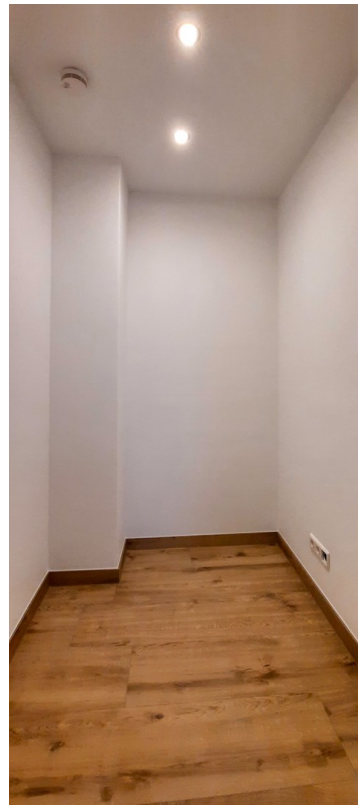


Badezimmer / Dusche

Exposé - Galerie



WC



Abstellkammerl od. Minibüro



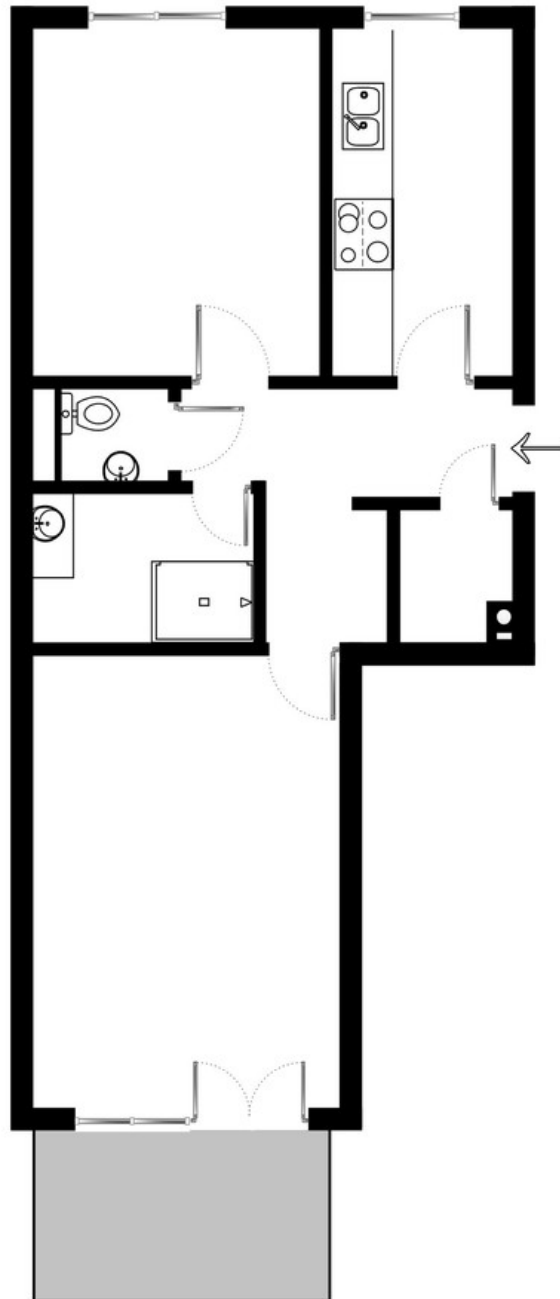
Küche

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss