

Exposé

Dachgeschosswohnung in Augsburg

***RESERVIERT* 4-Zi-Whg in zentraler Lage am Lech**



Objekt-Nr. OM-293592

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **530.000 €**

Ansprechpartner:
Melanie Klinger
Telefon: 0151 61528814

Kulturstraße 17
86165 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahmetermin	01.06.2024
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	136,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	503 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 4-Zi-Wohnung befindet sich im 3. OG der 1977 erbauten Wohnanlage "Am Lech". Insgesamt beträgt die Wohnfläche 136 m². Der Wohn- und Essbereich ist mit knapp 50 m² sehr großzügig und durch die vielen Fenster auch sehr hell. Von hier aus gibt es einen Zugang zu einer 20 m² großen Dachterasse mit Südwest-Ausrichtung. Von dort hat man den Blick auf den Innenhof mit dem Spielplatz der Wohnanlage.

Vom Essbereich gelangt man über den Flur zur Küche. Daneben befindet sich eine Abstellkammer mit Platz für Waschmaschine und Trockner sowie Staubsauger etc.

Die beiden Kinderzimmer sind ca 13 m² groß mit jeweils genügend Platz für einen großen Kleiderschrank. Daneben befindet sich das Elternschlafzimmer, welches ebenfalls sehr geräumig ist mit Platz für einen 3 Meter breiten Kleiderschrank sowie einen großen Schreibtisch für Homeoffice.

Das Badezimmer wurde komplett saniert und verfügt über eine Badewanne und eine extra Dusche.

Nebenan liegt das Gäste-WC, welches ebenfalls komplett saniert wurde.

Vom Flur aus führt eine ausklapppbare Treppe zum Dachboden mit ca. 125 m² Grundfläche, welcher noch ausgebaut werden könnte.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2023 vollständig renoviert: neue Parkettböden bzw. Fliesen, neue Lichtschalter, neue Türen sowie komplette Badsanierung inkl neuer Leitungen.

Die Einbauküche mit Markengeräten ist ca. 6 Jahre alt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein TG-Stellplatz für zzgl. 20.000€ welcher beim Kauf der Wohnung mitzuerwerben ist.

Die Wohnanlage verfügt zudem über vier E-Ladeparkplätze.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnanlage befindet sich in ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe zum Lech und verfügt über mehrere direkte Zugänge zu den Lechauen. Zum Flößerpark (Parkanlage mit Wasserspielplatz und Restaurant) sind es nur 5 Gehminuten. Über die Lechauen kommt man mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten zum Kuhsee oder zum Zoo/Botanischen Garten.

Die Tramhaltestelle der Linie 1 ist ebenfalls nur 5 Gehminuten entfernt. Das Zentrum von Lechhausen "Am Schlössle" erreicht man in 2 Tramhaltestellen. Hier befinden sich verschiedene Ärzte, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

In der Nähe gibt es zudem mehrere Kitas und die Grundschule ist direkt gegenüber von der Wohnanlage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	131,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

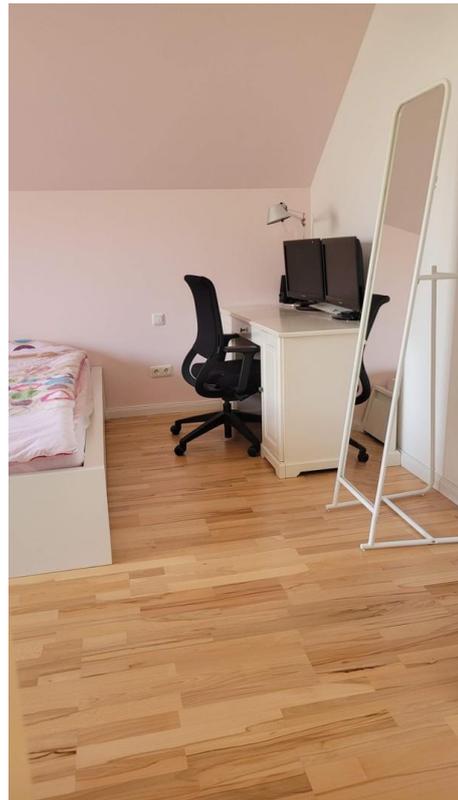


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Waschtischschrank



Bad - WC

Exposé - Galerie



Dusche



Gäste WC

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Dachterasse



Spielplatz in der Wohnanlage

Exposé - Galerie



Zugang zu den Lechauen



Lechauen

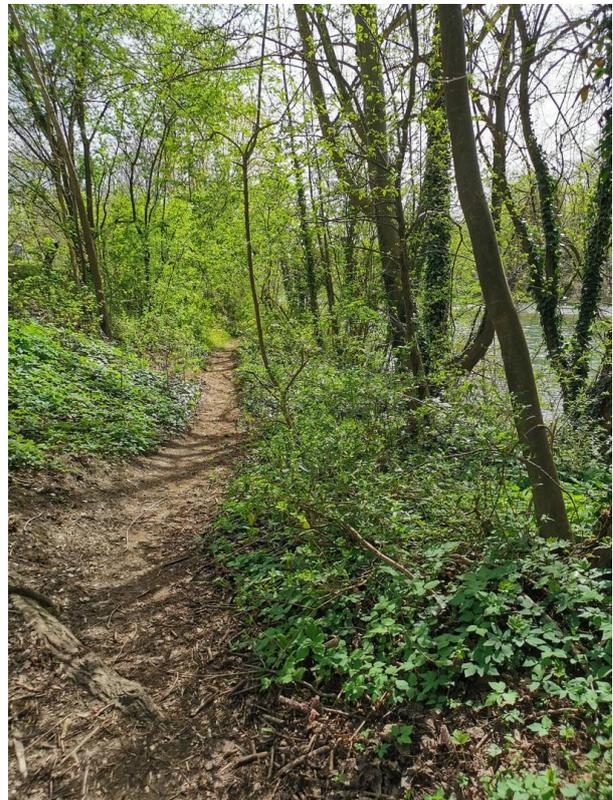
Exposé - Galerie



Lechufer



Lechauen



Lechauen

Exposé - Grundrisse

