

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Neubau - freundliche 2-Zimmer-Wohnung mit Garten



Objekt-Nr. OM-307057

### Wohnung

Vermietung: **1.171 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kathrin Wörle  
Telefon: 08205 9599316

86179 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	60,07 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser Neubauprojekt befindet sich in Haunstetten in der Olympiastraße und wird im Oktober 2024 fertiggestellt.

Die Wohnanlage verfügt über 21 Wohnungen, die sich auf 4 Etagen verteilen.

Die Wohnanlage ist in einer schönen Wohngegend, direkt neben einer Schule. Sie verfügt über eine Tiefgarage, einen Fahrradkeller, einen Kinderwagenraum und über einen eigenen Spielplatz.

Die Wohnungen werden im Flur sowie dem Wohn- und Schlafzimmer mit pflegeleichtem Vinylboden in warmer Holzoptik ausgestattet und verfügen über einen Waschmaschinenanschluss. Die Grundrisse aller Wohnungen sind offen und hell gestaltet. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse mit Garten, die Etagenwohnungen über einen Balkon und die Dachwohnungen über eine Dachterrasse.

Hohen Komfort bietet der Lift in der Anlage, der den großen Kellerbereich mit den einzelnen Stockwerken verbindet.

Eine Besonderheit in dieser Wohnanlage ist der sogenannte Eisspeicher. Dieses hochmoderne Heizsystem hält die Energiekosten für den Mieter sehr gering und im Sommer kann die kühlende Funktion genutzt werden.

## Ausstattung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung (№ 2) befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen großen Wohn-/Ess- und Kochbereich. Sie verfügt über eine großzügige Terrasse mit Garten, die in Richtung Süden ausgerichtet ist.

Der Kochbereich ist mit einer hochwertigen Küche mit Elektrogeräten ausgestattet.

Über die Diele im Eingangsbereich erreicht man das Badezimmer. Es ist ausgestattet mit einer begehbaren Dusche, einem WC und einem Waschbecken. Für die Waschmaschine ist eine Nische geplant, sodass diese leicht zugänglich und trotzdem nicht Mittelpunkt des Badezimmers ist.

Auch das geräumige Schlafzimmer ist Richtung Garten ausgerichtet und direkt vom Wohn-Essbereich begehbar.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Sehr geehrte Mietinteressenten,

bitte beachten Sie, dass wir leider nicht jede Anfrage einzeln beantworten können.

Nachrichten mit einigen persönlichen Angaben (z.B. Anzahl einziehender Personen, Beruf, usw.) werden bevorzugt von uns bearbeitet.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Die moderne Wohnanlage liegt in einer ruhigen Umgebung im Augsburg Stadtteil Haunstetten. Dieser befindet sich südlich des Stadtkerns. Durch seine direkte Lage am Siebentischwald bietet er eine hohe Lebensqualität und eignet sich perfekt für gemütliche Spaziergänge oder angenehme Fitnessrouten. Es sind zahlreiche Ausgahmöglichkeiten

geboten, sowie viele Restaurants von guter Hausmannskost, bis hin zu chinesisch oder italienisch.

Das schöne Haunstetten zeichnet sich vor allem aus durch eine top Infrastruktur, eine sehr gute Nahversorgung, sowie Kindergarten und Schulen vor Ort.

Außerdem besitzt der Ortsteil eine schnelle und gute Anbindung in das Stadtzentrum von Augsburg. Dies ermöglichen zwei Straßenbahnverbindungen und einige Bushaltestellen.

Pendler haben auch einen großen Vorteil: schnelle Verbindung über die B17 auf die A 8 oder A 96.

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Augsburg.

Uniklinik ist in ca. 10 und Uni Augsburg in ca 12 min mit ÖPNV und noch schneller mit Fahrrad zu erreichen.

Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Zu Fuß erreichen Sie einige Restaurants, Supermärkte, zwei Bäckereien, zwei Ärzte und ein Café. Außerdem gibt es einige Fitnessstudios, Friseure, ein Modegeschäft, einen Physiotherapeuten und eine Postannahmestelle.

**Infrastruktur:**

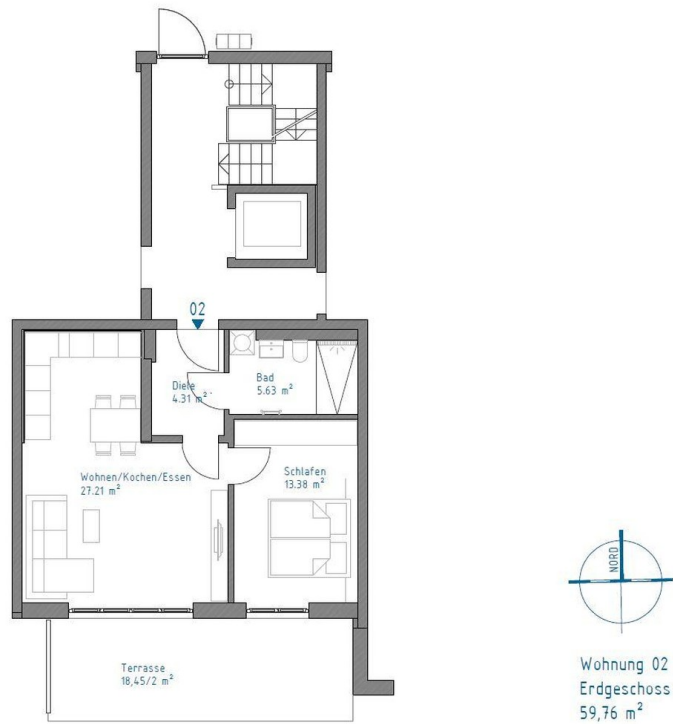
Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,57 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



# Exposé - Grundrisse



Grundriss - ca. QM-Wohnfläche