

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Augsburg

### Attraktive 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse in Augsburg-Haunstetten



Objekt-Nr. OM-324228

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.027 € + NK**

86179 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmetermin	01.03.2026
Wohnfläche	71,00 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	112 €	Badezimmer	1
Heizkosten	88 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Hochparterre Wohnung bietet ein modernes und helles Wohngefühl in 2 großzügigen Räumen mit gehobener Ausstattung und schöner Raumaufteilung.

## Ausstattung

Auf 71 m<sup>2</sup> erwarten Sie:

- Ein helles Schlafzimmer, das eine ruhige und gemütliche Rückzugsatmosphäre bietet
- Ein geräumiger Flur zum Badezimmer mit Platz zwischen Wohnbereich und Bad inkl. einer Abstellnische
- Ein gut ausgestattetes Badezimmer
- Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit vorgelagerter Terrasse
- Eine großzügige Küche mit moderner Einrichtung

Ein pflegeleichter Boden aus hochwertigem Vinyl unterstreicht den stilvollen Charakter der Wohnung und sorgt für eine angenehme helle Atmosphäre.

Highlights der Wohnung:

- Bequeme Erreichbarkeit im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug
- Praktischer Stauraum durch ein Kellerabteil
- Große Terrasse mit südlicher Ausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung bietet eine erstklassige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Haltestellen, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zum Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen ermöglichen. Die Straßenbahnlinie

2 sowie diverse Buslinien sorgen dafür, dass Sie innerhalb kürzester Zeit das Zentrum von Augsburg erreichen können. Auch die Universität Augsburg ist in wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Studierende

macht. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Bundesstraße B17 ist schnell erreichbar, ebenso wie die Autobahnen A96 und A8. Außerdem sind zahlreiche Grünflächen und Sportplätze in der unmittelbaren Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Eingangsbereich 1



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich 2



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Badezimmer 3



# Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche 1



Küche mit Einbauküche 1



# Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche 1



Terrasse 1

# Exposé - Galerie



Terrasse 2



Terrasse 3

# Exposé - Grundrisse

