

Exposé

Wohnung in Augsburg

Möblierte Wohlfühloase in Augsburg-Göggingen – Perfekt als Ferienwohnung



Objekt-Nr. OM-338364

Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Rodger Keith Dusatko
Telefon: 0151 11640821
Mobil: 0173 5802069

Röntgenstraße 1
86199 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	18,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	276 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung wurde vor fünf Jahren umfassend renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 72 m².

Sie liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Das Haus wurde 1958 in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem großzügigen Grundstück mit gemeinschaftlicher Gartennutzung. Vor Kurzem wurde das Gebäude teilmodernisiert und frisch gestrichen.

Die Wohnung umfasst zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, einen Flur sowie zwei Balkone.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man über den Flur in das geräumige Wohnzimmer sowie in die beiden Schlafzimmer. Auch die separate Küche ist vom Flur aus erreichbar.

Sowohl das Wohnzimmer als auch die Küche verfügen jeweils über einen eigenen Balkon mit einer Fläche von ca. 2 m². Der Balkon des Wohnzimmers bietet einen schönen Blick auf den Garten.

Zimmeraufteilung & Ausstattung:

~ Erstes Schlafzimmer (ca. 13 m²):

- Doppelbett (180 cm x 200 cm)
- Kleiderschrank
- Zwei Nachtschränke
- Schreibtisch

~ Zweites Schlafzimmer (ca. 16 m²):

- Himmelbett (180 cm x 200 cm)
- Schreibtisch
- Sofabett
- Zwei Nachttische
- Spiegel und weitere Ablagemöglichkeiten

~ Wohnzimmer (ca. 22 m²):

- Ecksofa, die zu einem Bett ausgeklappt werden kann
- Massivholztisch für sechs Personen mit sechs Stühlen
- Zwei Wandschränke
- 50-Zoll-Flachbildfernseher
- Funktionierender Holzkamin
- Couchtisch
- Zugang zum ersten Balkon (ca. 2 m²) mit Blick auf den Garten

~ Küche (ca. 8,4 m², voll ausgestattet):

- Induktionsherd mit vier Cerankochplatten und Backofen
- Großer Kühlschrank mit Gefrierfach

- Spülmaschine
- Waschbecken
- Verstauschränke
- Zugang zum zweiten Balkon (ca. 2 m²)
- ~ Badezimmer (ca. 5 m²):
- Badewanne mit Duschkombination
- Toilette
- Waschbecken mit großem Spiegelschrank
- Wasch-Trockner
- Fenster für Tageslicht und Belüftung

In den Wohnräumen wurde hochwertiges HARO-Laminat verlegt, während der Flur, das Badezimmer und die Küche mit stilvollen Fliesen im Naturstil versehen sind.

Zusätzlich gehören ein besonders großer Kellerraum sowie ein Speicherraum zur Wohnung, die zusammen etwa 18 m² Nutzfläche bereitstellen.

Besonderes Highlight: Das gesamte Mobiliar ist im Preis inbegriffen, sodass die Wohnung sofort bezugsfertig ist.

Ausstattung

Die Wohnung wird durch eine moderne Luft-Wärmepumpe beheizt und klimatisiert, die mit erneuerbaren Energien betrieben wird. Diese umweltfreundliche Technologie vereint Heizung und Klimaanlage in einem, sodass Sie ganzjährig ein angenehmes Raumklima genießen können, während gleichzeitig die Umwelt geschont wird. Die Nutzung erneuerbarer Energien sorgt nicht nur für eine nachhaltige und kosteneffiziente Lösung, sondern trägt auch zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei. Für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt der Kamin im Wohnzimmer, der nicht nur eine behagliche Atmosphäre schafft, sondern auch zusätzliche Wärme liefert. Zudem verfügen die Küche, das Badezimmer und der Flur über eine komfortable Bodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und das Wohlbefinden in diesen Bereichen weiter steigert. So erleben Sie modernen Komfort in Einklang mit der Natur.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einem sehr moderaten Erbbauzins von nur 169 € jährlich. Dieser ist bereits im Hausgeld berücksichtigt und wird über die Hausverwaltung abgewickelt. Das Erbbaurecht läuft bis 2054 und bietet damit eine gut planbare Kostenstruktur.“

Lage

Die Wohnung in der Röntgenstraße 1 in Augsburg-Göggingen bietet eine ausgezeichnete Lage mit zahlreichen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe:

Einkaufsmöglichkeiten:

In der Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte, darunter ein Kaufland, die eine bequeme Versorgung mit alltäglichen Lebensmitteln ermöglichen.

Restaurants:

Die Nachbarschaft bietet eine Vielzahl von gastronomischen Einrichtungen.

Das Restaurant "Das Bergius" in Göggingen serviert mediterrane Küche mit einer Auswahl an Steaks, Pizza und Pasta.

Freizeitaktivitäten:

Für Familien gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Spielplätze und Parks. Der nahegelegene Botanische Garten Augsburg lädt zu entspannenden Spaziergängen ein.

Nachtleben:

Das Stadtzentrum von Augsburg, das in wenigen Minuten erreichbar ist, bietet ein lebhaftes Nachtleben mit Bars, Clubs und kulturellen Veranstaltungen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien verbinden die Röntgenstraße mit dem Stadtzentrum und anderen Stadtteilen. Die Straßenbahnlinie 1 verkehrt direkt zwischen dem Hauptbahnhof und Göggingen.

Bildungseinrichtungen:

Die Universität Augsburg ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet eine breite Palette an Studiengängen und kulturellen Veranstaltungen.

Messegelände:

Für Messebesucher ist die Lage ideal, da das Messegelände in wenigen Minuten erreichbar ist.

Diese zentrale Lage kombiniert urbanes Leben mit ruhigem Wohnen und bietet somit eine hohe Lebensqualität.

Die Wohnung liegt in einer kleinen Seitenstraßen und wird deshalb nur Wenig befahren.

Zu Fuß erreicht man die Straßenbahn № 1 in nur wenige Minuten. Auch Kaufland und mehrere andere Geschäfte sind in unmittelbarer Nähe.

Abschließend lässt sich sagen, dass die Wohnung in der Röntgenstraße 1 durch ihre ruhige, aber dennoch sehr zentrale Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Erholung bietet. Sie ermöglicht es, sämtliche Annehmlichkeiten des Stadtlebens zu genießen und gleichzeitig in einer angenehmen, weniger befahrenen Umgebung zu wohnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	189,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Der Esstisch

Exposé - Galerie



Das geräumige Wohnzimmer



Wohnzimmer Heizung/Klimaanlage

Exposé - Galerie



Das Wohnzimmer Fernseher



1. Schlafzimmer mit Himmelbett

Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer - Schreibtisch



1. Schlafzimmer - Sofabett

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



2. Schlafzimmer Schrank

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer Schreibtisch



Die Küche

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Der Kühlschrank

Exposé - Galerie



Das Badezimmer



Der Flur

Exposé - Galerie



Balkon bei der Küche



Balkon bei dem Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Garten Ansicht



Wohnhaus Wohnung Markiert

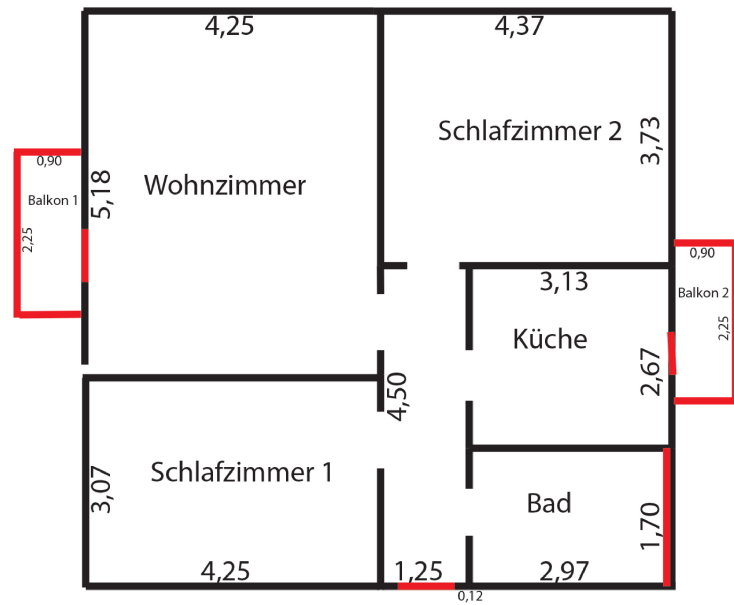
Exposé - Grundrisse

Grundriss

Röntgenstr. 1

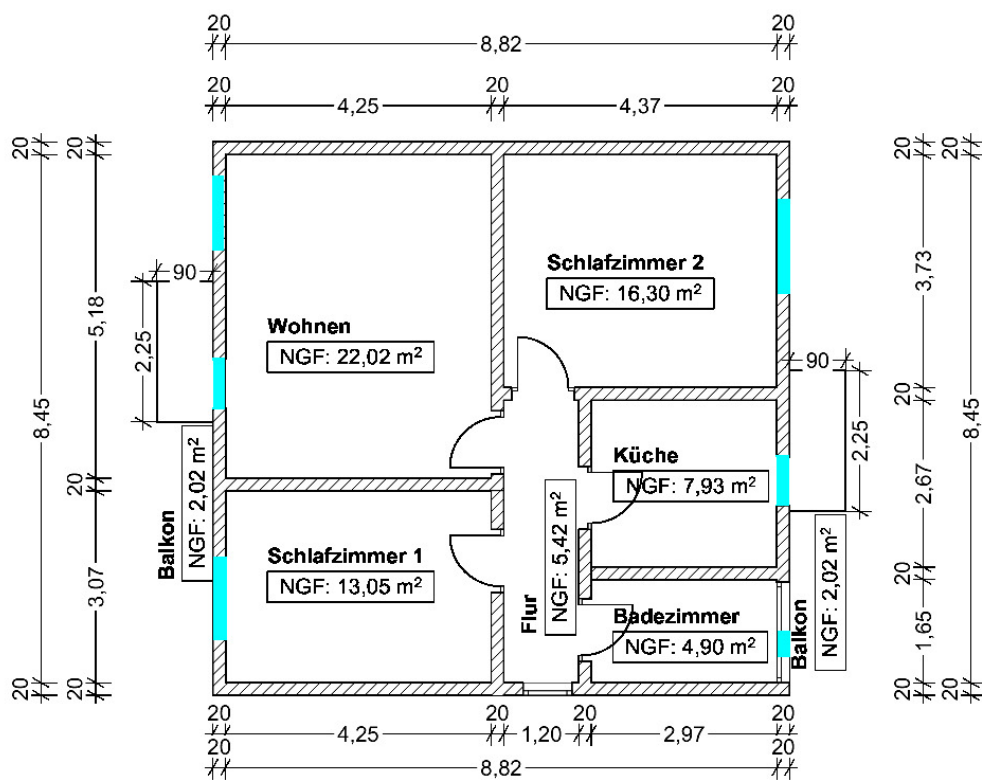
1.Stock Rechts

Wohnzimmer	22,02		
Schlafzimmer 1	13,05		
Schlafzimmer 2	16,30		
Küche	8,36		
Bad	5,05		
Gang	5,63		
Balkon 1	1,01	2,02	50%
Balkon 2	1,01	2,02	50%
Wohnfläche	72,43		



Exposé - Grundrisse

Fläche	NGF	%
Wohnen	22,02 m ²	100%
Schlafzimmer	13,05 m ²	100%
Schlafzimmer	16,30 m ²	100%
Küche	7,93 m ²	100%
Badezimmer	4,90 m ²	100%
Flur	5,42 m ²	100%
Balkon	2,02 m ²	50%
Balkon	2,02 m ²	50%
	71,64 m ²	



0.

Wohnungsgrundriss

1:100

BAUVORHABEN:
Röntgenstr. 1
Augsburg
1. OG Rechts

AUFTRAGGEBER:
L+R Dusatko Grundbesitz
GbR
Am Wirtsberg 7
85256 Vierkirchen
rodger@dusatko.com

ARCHITEKT:
Sarah Decker
Architektin
Hohenzollernstraße 150
80796 München
+49 151 23445591

Listen-Nr.
189.785

Grundriss Wohnung

Röntgenstraße 1, Augsburg

M 1:100, 1:1

Blattgröße: 297*210 A4

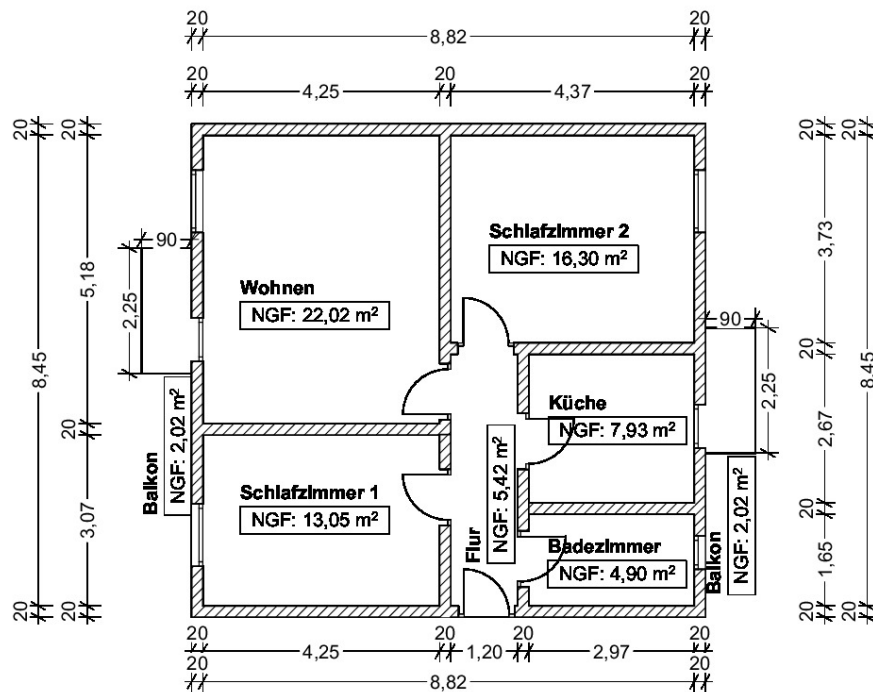
Datum: 05.09.2018

Planersteller: Sarah Decker

Dateiname: R01-Dusatko.pln

Exposé - Grundrisse

Fläche	NGF	%
Wohnen	22,02 m ²	100%
Schlafzimmer	13,05 m ²	100%
Schlafzimmer	16,30 m ²	100%
Küche	7,93 m ²	100%
Badezimmer	4,90 m ²	100%
Flur	5,42 m ²	100%
Balkon	2,02 m ²	50%
Balkon	2,02 m ²	50%
71,64 m ²		



0. Wohnungsgrundriss 1:100

BAUVORHABEN: Röntgenstr. 1 Augsburg 1. OG Rechts	AUFTRAGGEBER: L+R Dusatko Grundbesitz GbR Am Wirtsberg 7 85256 Vierkirchen rodger@dusatko.com	ARCHITEKT: Sarah Decker Architektin Höhenzollernstraße 150 80796 München +49 151 23445591 Listen-Nr. 189.785	Grundriss Wohnung	
			Röntgenstraße 1, Augsburg	
M 1:100, 1:1	Blattgröße: 297*210 A4			
Datum: 05.09.2018				
Planersteller: Sarah Decker				
Dateiname: RÖ1-Dusatko.pln				