

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

**Helle, möblierte 3-Zi.-Eigentumswohnung mit großem Balkon & Stellplatz in Augsburg-Oberhausen**



Objekt-Nr. OM-339933

### Wohnung

Verkauf: **310.000 €**

86154 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	437 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese voll möblierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem 1973 erbauten Gebäude, in dem pro Etage nur eine Wohneinheit untergebracht ist. Insgesamt umfasst das Haus drei Etagen und wurde vor einigen Jahren von außen renoviert. Die Wohnung bietet einen ca. 18 m<sup>2</sup> großen Balkon, einen praktischen Kellerraum für zusätzlichen Stauraum und einen im Kaufpreis enthaltenen Autostellplatz im Innenhof. Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung. Das monatliche Hausgeld beträgt 437€, und ein aktueller Energieausweis liegt vor.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über neue Schüco-Fenster mit guter Schallisolierung und eine einbruchssichere Eingangstür mit integrierter Stahlplatte. Eine Split-Klimaanlage sorgt an heißen Tagen für angenehme Raumtemperaturen. Die Einbauküche ist bereits vorhanden, und da die Wohnung voll möbliert verkauft wird, können Sie ohne großen Aufwand direkt einziehen.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in Augsburg Oberhausen, nur wenige Meter von einer Straßenbahnhaltestelle und mehreren Buslinien entfernt, wodurch Sie schnell alle Stadtteile erreichen. In unmittelbarer Umgebung finden Sie verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Ärzte und Apotheken. Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen: Eine Grundschule ist etwa 450m entfernt, während Realschule und Kindergarten in ca. 300m erreichbar sind. Auch die direkte Auffahrt zu den Autobahnen A8 und B2 ist in wenigen Minuten möglich, ebenso wie der schnelle Zugang zu größeren Einkaufszentren wie Kaufland und MediaMarkt. Auch das Pendeln nach München/Ulm ist besonders geeignet.

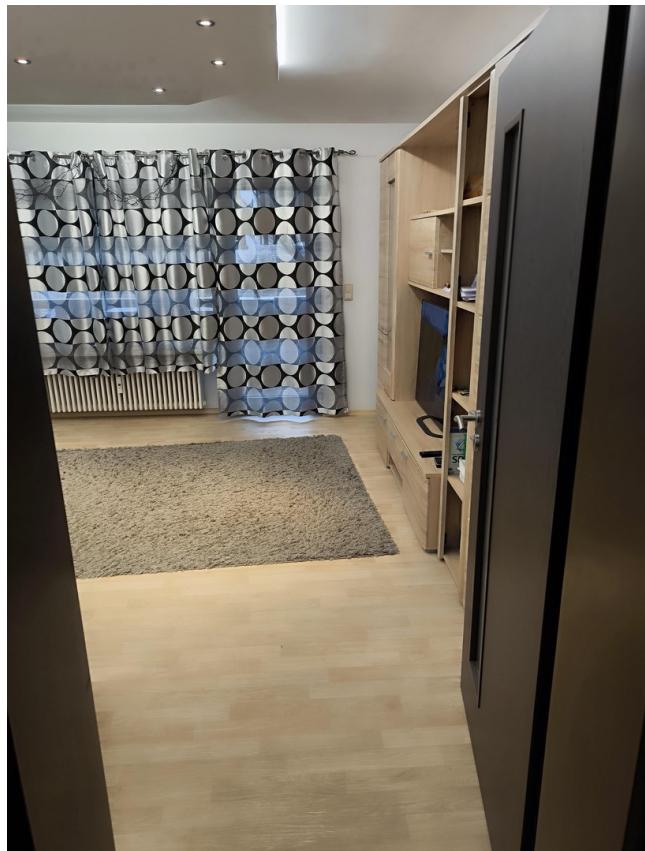
### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

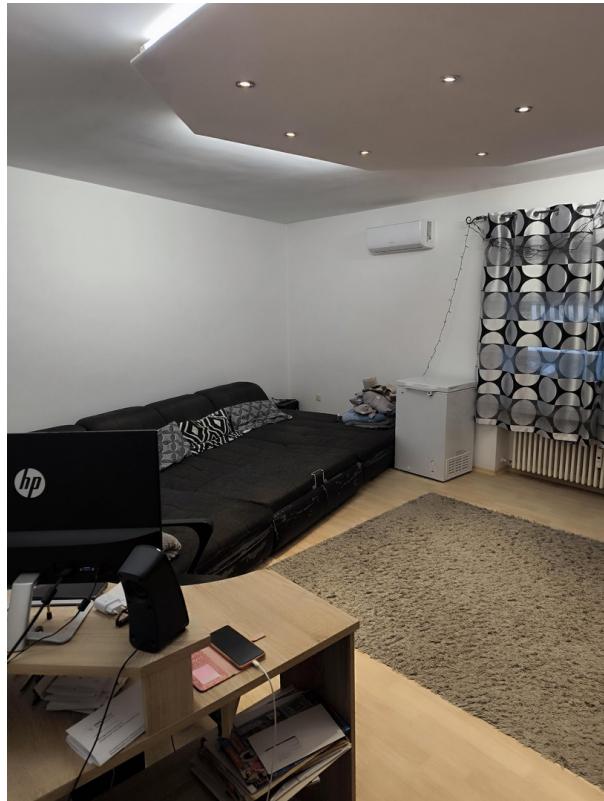
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Sicht #1



Wohnzimmer - Sicht #2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Sicht #3

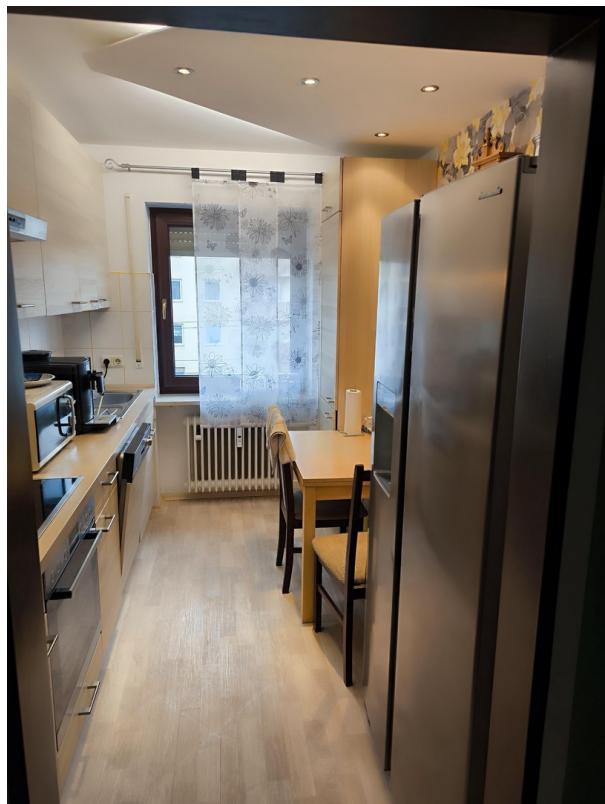


Wohnzimmer - Split-Klimaanlage

# Exposé - Galerie



Flur - Sicht #1



Küche

# Exposé - Galerie



Flur - Sicht #2



Badezimmer - Eingang

# Exposé - Galerie



Badezimmer - Sicht #1



Kinderzimmer - Sicht #1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer - Sicht #2

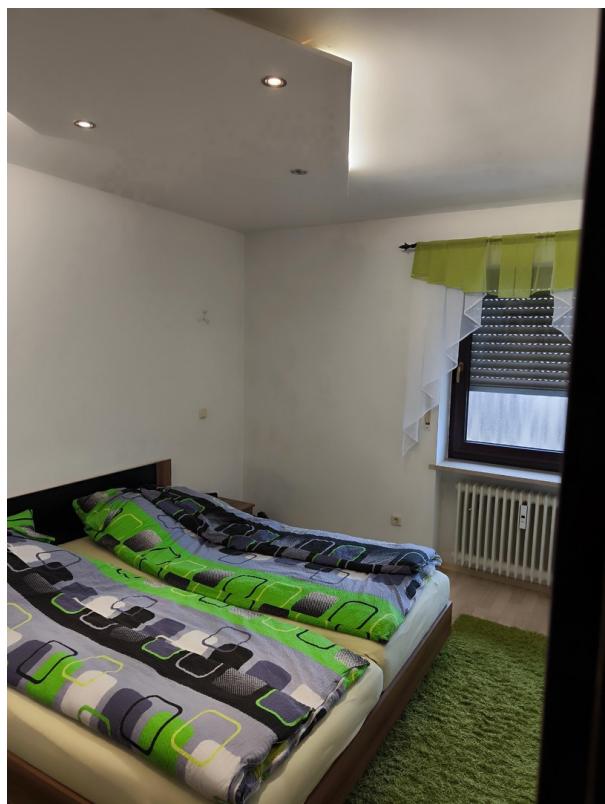


Kinderzimmer - Sicht #3

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer - Balkonzugang

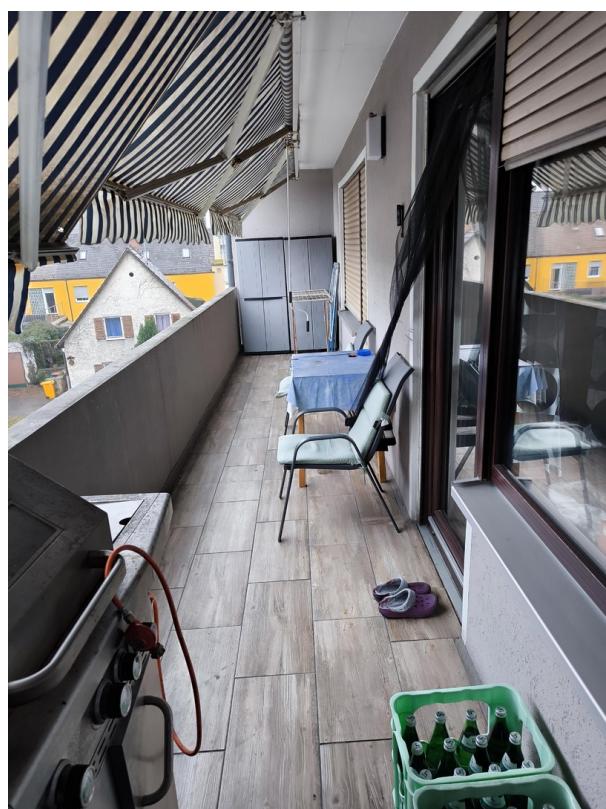


Schlafzimmer - Eingang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Sicht #1



Balkon - Sicht #1

# Exposé - Galerie



Balkon - Sicht #2

# Exposé - Grundrisse

