

Exposé

Dachgeschosswohnung in Stadtbergen

**WG: 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage von
Stadtbergens: WG-geeignet, citynah und modern**



Objekt-Nr. OM-355798

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ulmer Landstrasse 281
86391 Stadtbergen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Mietsicherheit	2.600 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	61,40 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	4. OG
Heizkosten	110 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	210 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Ulmer Landstraße in Stadtbergen – einer attraktiven Wohnlage mit hervorragender Anbindung zur Augsburger Innenstadt. Trotz der Nähe zur Hauptstraße genießt man in der Wohnung absolute Ruhe: Alle drei Zimmer sind zur ruhigen Rückseite des Gebäudes ausgerichtet und bieten somit ein angenehmes Wohnklima ohne Straßenlärm.

Die Wohnung liegt im obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit angenehmer Hausgemeinschaft. Der lange, frisch gestrichene Flur verbindet die drei individuell nutzbaren Zimmer – ideal für eine Wohngemeinschaft. Ein Highlight ist der sonnige Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Ausstattung

Eine moderne Einbauküche wurde kürzlich installiert und ist bereits in der Miete enthalten – nur ein Kühlschrank ist von der Gemeinschaft mitzubringen. Zusätzlich steht ein Kellerraum zur Verfügung; bei Bedarf kann ein zweiter Kellerraum angemietet werden.

Warmwasser- bzw. Heizungskosten sind in Mietkosten enthalten. Nicht enthalten sind Kosten für Strom und Internet. Diese meldet der Mieter selbst an.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Innenstadt von Augsburg als auch Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, Alnatura, Apotheken), ÖPNV und Freizeitangebote schnell erreichbar – ideal für junge Berufstätige oder Studierende, die modernes Wohnen mit ruhiger Lage verbinden möchten.

Das Universitätsklinikum Augsburg, einer der größten Arbeitgeber der Region, ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Anbindung macht die Wohnung ideal für Mitarbeitende des Klinikums.

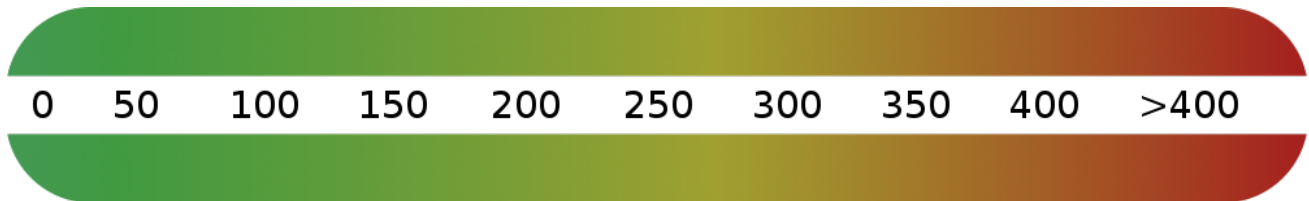
Für sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien bieten sich zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung an. Ob Joggen, Radfahren oder Spaziergänge – die Natur ist nur einen Steinwurf entfernt. Diese Lage vereint urbanes Leben mit naturnaher Erholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	129,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Wohnung 21

Wohnen	16,31 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Kind	11,09 m ²
Flur/Abstell.	6,96 m ²
Bad	3,88 m ²
Küche	6,30 m ²
Balkon 50 %	1,80 m ²
Gesamt	61,41 m²

Grundriss