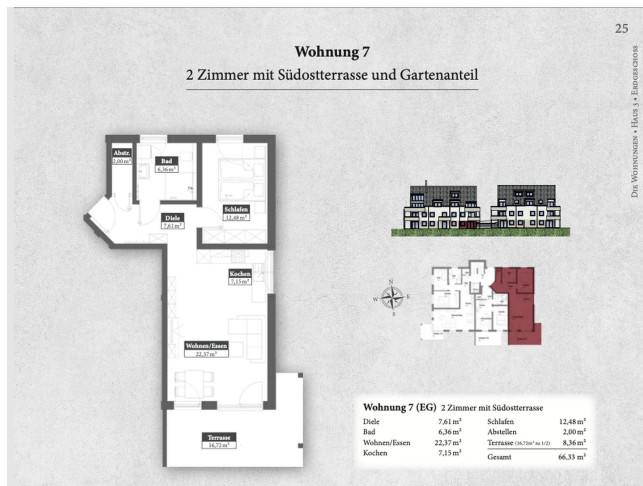


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Mering

### Wohnen und Leben an der Paar - Neubau trifft Lebensfreude



Objekt-Nr. OM-364700

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Via Claudia Immobilien, Franziska Schönwetter

86415 Mering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025
Etagen	4
Zimmer	2,00
Wohnfläche	66,33 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Preis Garage/Stellpl.	36.000 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	30.07.2027

Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Tiefgaragenplätze	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Südostterrasse und eigenem Gartenanteil lädt zum Durchatmen ein. Genießen Sie Ihr Frühstück im Freien, umgeben von Vogelgezwitscher und Morgensonne. Ein echtes Stück Lebensqualität - ruhig, naturnah und dennoch gut angebunden.

Auf einem wunderschön gelegenen Grundstück an der Paar bauen wir für Sie zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 exklusiven Eigentumswohnungen und Tiefgarage.

In dieser naturnahen Idylle können Sie Ihren Traum von Wohlfühlen und Wohnen erlebbar machen. Es erwartet Sie eine anspruchsvolle Architektur in edlem Design, sehr ansprechende Grundrisse und viele andere Annehmlichkeiten.

Jede Wohnung für sich bietet ihren ganz eigenen Reiz. Sei es die Raumaufteilung, die Nähe zum beruhigenden Flüsschen Paar oder die Balkone und Terrassen, die einen wunderbaren Rückzugsort bieten.

Es stehen Ihnen, je nach Ihren Anforderungen und Bedürfnissen, unterschiedliche Grundrisse mit den Größen von ca. 42 qm bis ca. 165 qm zur Verfügung.

Sie erreichen alle Wohnungen barrierefrei von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss.

## Ausstattung

Wir bauen mit Herz, Hand und Verstand - als wäre es unser eigenes Zuhause. Unser Motto ist: "Aus der Region, für die Region". Die Ausstattung Ihrer Wohnung erfolgt nach Ihren Wünschen und Vorstellungen auf Basis der Baubeschreibung. Das Gebäude:

- > Tiefgarage und Keller in wasserundurchlässiger Ausführung
- > Außenwände in hochgedämmten 36,5 cm starken Ziegeln
- > Außenwandflächen mit qualitätshohem dreilagigen Maschinenputz
- > Hochwertige Spenglerarbeiten
- > Qualitätsmarkenfenster in Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- > Sämtliche Wohnungseingangstüren in Schallschutzklasse III
- > Sicherheitshaustüre, Videosprechanlage
- > Luft-Wasser-Wärmepumpe
- > Elektrische Rollläden
- > KfW 55 Effizienzhaus

Die Innenausstattung:

- > hochwertige Innentüren
- > Qualitätsfliesen in Bad und WC
- > hochwertiges Feinsteinzeug im Treppenhaus
- > Bodenbeläge in Wohn- und Schlafbereich in Parkett, Vinyl oder Laminat
- > gehobene Sanitäreinrichtung inkl. beleuchtetem Kosmetikspiegel

Sonderwünsche sind nach Absprache möglich. Eine eingehende Beratung durch unser Team wird stets gewährleistet.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Sonstiges

Via Claudia Wohnbau GmbH

Lechring 2

86836 Untermeitingen

Tel. 08232-9955959

[www.via-claudia-immobilien.de](http://www.via-claudia-immobilien.de)

Geschäftsführer Wilhelm Mögele

Amtsgericht Augsburg HRB 37356

Steuernummer 102/141/40476

## Lage

Die Marktgemeinde Mering im Landkreis Aichach-Friedberg (Regierungsbezirk Schwaben in Bayern) ist ein moderner, aufgeweckter und gleichzeitig idyllisch und ländlicher Ort. Mering ist Heimat für rund 15.000 Einwohner. Mit seinen Ortsteilen Baierberg, Meringerzell und Reifersbrunn umfasst Merings Gemarkungsfläche 2.649 Hektar.

Eine intakte Infrastruktur mit einer gut funktionierenden Verwaltung, einem facettenreichen Geschäftsleben und vielen sozialen, pädagogischen und kulturellen Einrichtungen macht die Marktgemeinde Mering zu einem der beliebtesten Ansiedlungsziele im Großraum Augsburg.

Durch die günstige Lage und die sehr gute Anbindung bietet Mering auch für Pendler einen optimalen Standort.

Vom ortseigenen Bahnhof erreichen Sie München in ca. 20 Minuten, Augsburg in ca. 17 Minuten. Die nahegelegene A8, B17, B2 ermöglichen von hier aus schnelle Anschlussmöglichkeiten in Richtung Stuttgart oder München. Den Münchener Flughafen erreichen Sie in ca. 40 Autominuten

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



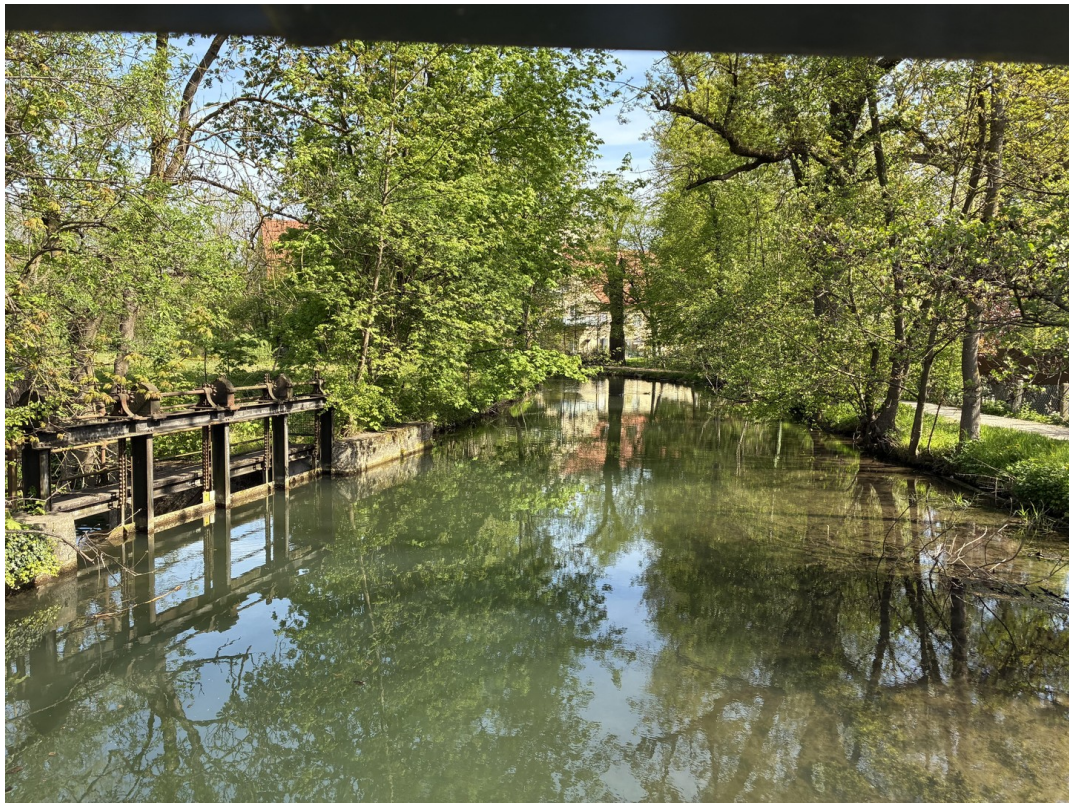
Ansicht Südwest



# Exposé - Galerie



Ansicht Süd

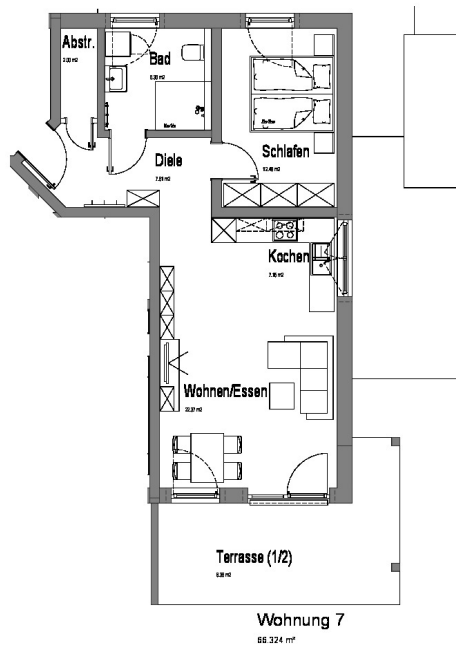


Paar

# Exposé - Grundrisse

2023-047 Via Claudia, Mering II, 2 MFII+TG

04.03.2025  
1 : 1



Architekturbüro Fuß GmbH