

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Augsburg

### 1-Zi.-Wohnung Univiertel Augsburg, TG-Stellplatz, Garten, möbliert, inkl. NK & Internet



Objekt-Nr. **OM-396989**  
**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **950 € + NK**

Professor-Messerschmitt-Str. 17  
86159 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	08.08.2026
Wohnfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese besondere Wohnung vereint Ruhe, Komfort und Lage auf einzigartige Weise. Auf 32 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein helles Wohn-Esszimmer mit angrenzender, offener Küche und ein elegantes Badezimmer – alles mit viel Liebe zum Detail komplett neu renoviert.

Ein echtes Highlight ist der kleine private Garten, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Eine neue Terasse, die zum Verweilen einlädt – perfekt für entspannte Abende oder ein Frühstück im Freien. Ihre eigene kleine Oase mitten in der Stadt.

Die Wohnung ist hochwertig voll möbliert und stilvoll ausgestattet:

- Voll ausgestattete neue Küche mit Herd, Ofen und Kühlschrank mit Gefrierkombination
- Helles Wohn-Esszimmer mit praktischen, modernen Möbeln:
- Großer PAX-Kleiderschrank mit Spiegel (1,50 m)
- 2-Sitzer-Sofa mit eingebautem Lattenrost, auch als Gästebett nutzbar
- Doppelbett (1,60 m) mit Matratze
- Hochwertiger Holztisch, ausziehbar auf 1,20 m
- Elegantes Badezimmer mit neuer Toilette, neuem Waschbecken, Duschkabine und Toplader-Waschmaschine
- Liebevoll ausgewählte Details wie schöne Lampen und Leuchten sowie dekorative Bilder, die sofort für Wohlfühlatmosfera sorgen.

Für zusätzlichen Komfort sind Strom, Wasser, Heizung, schnelles Internet (500 Mb/s) und Tiefgaragenstellplatz bereits in der Miete enthalten. Zusätzlich gibt es ein abschließbares Kellerabteil für extra Stauraum.

## Ausstattung

Eckdaten:

- Größe: 32 m<sup>2</sup>
- Miete: 1.250 € pauschal monatlich (inkl. Strom, Wasser, Heizung, schnelles Internet 500 Mb/s und Tiefgaragenstellplatz) - sämtliche Kosten sind bereits damit abgegolten
- Kautions: €3.000 (bei Auszug werden €100 abgezogen zur Reinigung)
- Mietdauer: 5-8 Monate
- Hochwertig voll möbliert, sofort einzugsbereit
- Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex) inklusive
- Abschließbares Kellerabteil inklusive
- Neuer Gartenbereich mit frisch angelegter Terasse
- Haustiere nicht erlaubt

Diese Wohnung ist ideal für alle, die eine stilvolle und gepflegte Unterkunft auf Zeit suchen – sei es für ein Studium, ein Projekt oder einfach, um Augsburg in vollen Zügen zu genießen.

### Weitere Ausstattung:

Terasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Lage im Herzen des Augsburger Univiertels ist ideal:

- Edeka in 3 Minuten zu Fuß
- Penny in 4 Minuten zu Fuß
- Bäckerei in 4 Minuten zu Fuß
- Universität Augsburg in 6 Minuten zu Fuß, dort befindet sich auch die nächste Straßenbahnhaltestelle
- Apotheken, Restaurants und Cafés befinden sich in fußläufiger Entfernung
- Siebentischwald in unmittelbarer Nähe – optimale Möglichkeiten zum Laufen, Wandern und Entspannen in der Natur

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Großer PAX-Schrank

# Exposé - Galerie



Neue Küche (voll-ausgestattet)



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bad inkl. Toploader



# Exposé - Galerie



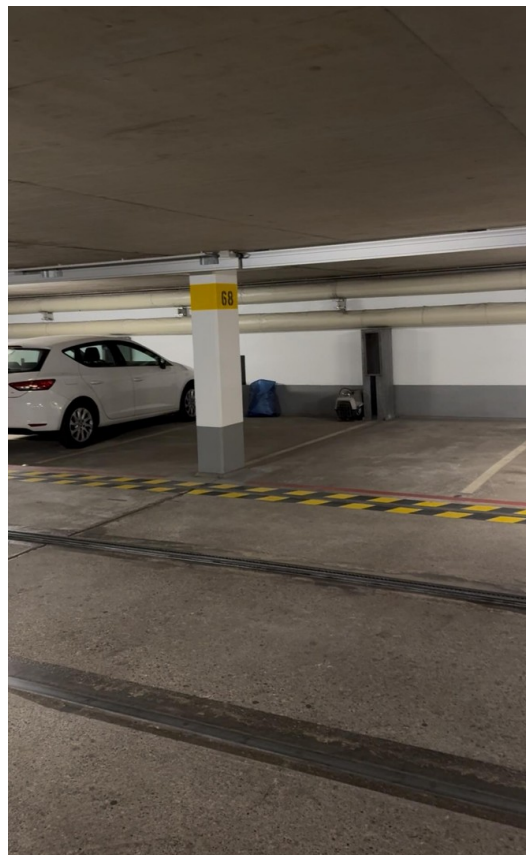
Schöner Innenhof



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Tiefgarage