

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Augsburg

**Charmante Dachgeschosswohnung in Augsburg – 50 m<sup>2</sup>  
– vermietet – ideale Kapitalanlage**



Objekt-Nr. OM-404140

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:  
Michaela Spielberger

Zweibrückenstr. 18  
86157 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.500 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine freundliche und helle Dachgeschosswohnung in beliebter Wohnlage von Augsburg-Pfersee (Zweibrückenstraße 18).

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre angenehme Atmosphäre, gute Ausstattung und ein langfristig stabiles Mietverhältnis – eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf Sicherheit und Werterhalt setzen..

Ausstattung und Aufteilung

Wohnfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>

1 Schlafzimmer

1 Badezimmer

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Küche mit Fenster

Kellerraum und eigener Stellplatz inklusive

Vermietetes Objekt – zuverlässiges Mietverhältnis vorhanden

Die Dachgeschosswohnung bietet ein gemütliches Zuhause mit viel Tageslicht und einem schönen Ausblick. Der vorhandene Stellplatz rundet das Angebot ab und macht die Immobilie besonders attraktiv für Mieter und Kapitalanleger gleichermaßen.

## Ausstattung

Die Wohnung umfasst zwei gut geschnittene Zimmer. Das Badezimmer verfügt über Tageslicht und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die vorhandene Einbauküche ist funktional eingerichtet und mit den gängigen Elektrogeräten versehen. Die Ausstattung ist insgesamt gepflegt und zeitlos.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt direkt durch die Eigentümer.

Ich unterstütze den Verkaufsprozess ausschließlich im Auftrag der Eigentümer bei Organisation, Dokumentation, Terminabsprachen und der allgemeinen Verkaufsabwicklung.

Es fällt für Käufer keine Maklerprovision an.

Die Eigentümer leisten eine interne Aufwandsentschädigung in Höhe von 3 % des Kaufpreises für meine organisatorischen Tätigkeiten.

Diese Vergütung ist keine Maklercourtage gemäß § 34c GewO und hat keinen Vermittlungscharakter, da kein gewerbliches Maklerverhältnis besteht.

Alle Angaben erfolgen im Namen der Eigentümer.

## Lage

Die Zweibrückenstraße liegt im beliebten Stadtteil Pfersee, einem der gefragtesten Wohngebiete Augsburgs.

Hier verbinden sich zentrale Lage und ruhiges Wohnen – mit hervorragender Infrastruktur:  
Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants fußläufig erreichbar  
Öffentliche Verkehrsmittel (Tram & Bus) in unmittelbarer Nähe  
Innenstadt und Hauptbahnhof nur wenige Minuten entfernt  
Gute Anbindung an die B17 und A8 – ideal für Pendler  
Hoher Freizeitwert durch grüne Innenhöfe und nahegelegene Parks

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Balkon



Gebäude

# Exposé - Grundrisse



Grundriss