

Exposé

Wohnung in Augsburg

Toplage! Neuwertige 96qm-Wohnung im Prinz-Karl-Viertel, 2.OG, mit Terrasse



Objekt-Nr. OM-415111

Wohnung

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:
H.D.

86159 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	96,46 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	391 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die moderne, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage im sehr begehrten Prinz-Karl-Viertel. Sie ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Die attraktive Wohnung besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnzimmer mit Küche und zwei Schlafzimmern, von denen ein Zimmer auch als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Jeder Wohnraum verfügt über bodentiefe Fenster oder Terrassentüren und Oberlichter über allen Zimmertüren. Sowohl über das Wohnzimmer als auch über ein Schlafzimmer gelangt man auf die großzügige Terrasse, die nach Westen ausgerichtet und zum Teil überdacht ist. Hier können Sie den Tag ausklingen lassen und den Sonnenuntergang genießen.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche mit Kabine, ein WC, zwei separate Waschbecken, einen großen Handtuchheizkörper und einen Waschmaschinenanschluss. Zudem besitzt die Wohnung ein kleines Gäste-WC mit Waschbecken.

In sämtlichen Wohnräumen befindet sich ein Parkettboden aus Kirschholz, im Bad, Gäste-WC und Diele sind große Fliesen verlegt.

Eingebaut ist eine Küche mit Kühlschrank, Herd mit Backofen und Geschirrspüler von Siemens.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit Waschmaschinen- und Stromanschluss. Der Stellplatz in der Tiefgarage kann separat erworben werden.

In der Wohnanlage befindet sich ein Aufzug, ein Fahrradabstellraum und ein Müllraum. Zudem verfügt die Wohnanlage über eine Satellitenanlage.

Ein Hausmeister- und Reinigungsservice sorgt zuverlässig für die Sauberkeit und Pflege des Gemeinschaftseigentums.

Die Energiekosten für Heizung und Warmwasser betrugen für eine vierköpfige Familie mit zwei kleinen Kindern pro m² (abweichend vom Energieausweis, der für das gesamte Gebäude im Jahr 2023 erstellt wurde) laut ista-Abrechnungen im Jahr 2024 lediglich 53,37 kwh, im Jahr 2023 nur 54,82 kwh und im Jahr 2022 61,36 kwh. Belege können eingesehen werden.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat. Es fallen lediglich die üblichen Nebenkosten für Grunderwerbsteuer, Grundbuchamt und Notar an.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung

- Parkett und Fliesen
- Einbauküche mit Herd/Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler
- Wandheizkörper
- Kunststofffenster weiß, 3-fach verglast, in jedem Wohnraum bodentiefe Fenster oder Terrassentüren mit elektrischen Rollläden/Jalousien
- Oberlichter bei Zimmertüren
- Badewanne, Dusche, 2 Toiletten
- Kellerraum mit Waschmaschinen und Stromanschluss
- Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer zentrumsnahen, aber dennoch ruhigen Lage mit hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Vor der Haustür verläuft eine Spielstraße ohne Durchgangsverkehr. Lediglich 50 Meter entfernt befindet sich der gepflegte Prinz-Karl-Park mit Kinderspielfeld und großer Grünfläche.

In fußläufiger Entfernung von wenigen Minuten befinden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Speiselokale, Biergärten, Ärzte, eine Apotheke, ein Kindergarten, eine Bank und ein Fitnessstudio.

Die Verkehrsanbindung ist bestens. Die nächste Bushaltestelle ist zu Fuß in ca. fünf Minuten erreichbar, der Königsplatz, die Fußgängerzone und der Hauptbahnhof in 15 bis 20 Minuten. Zur Bahnhaltestelle Haunstetter Straße dauert es zu Fuß ca. acht Minuten, zur Haltestelle Morellstrasse drei Minuten. Mit dem Pkw ist man schnell auf der B 17 oder der B 300. Eine ideale Lage auch für Berufspendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, 37 qm

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, 37 qm



Badezimmer

Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer



1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche (Terrassentür geöffnet)



Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Diele

Exposé - Galerie



Diele



Terrasse

Exposé - Grundrisse

