

Exposé

Wohnung in Augsburg

**Erstbezug nach Sanierung: Stilvolle 2,5-Zi.-Wohnung im
2. OG in Augsburg-Lechhausen**



Objekt-Nr. OM-416267

Wohnung

Verkauf: **310.000 €**

Ansprechpartner:
Sofie Dollinger

Schellingstraße 11
86167 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1940	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	59,05 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	190 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Augsburg-Lechhausen steht nach umfassender Kernsanierung zum Verkauf. Auf ca. 59 m² Wohnfläche verbindet sie modernen Wohnkomfort mit dem Charme eines Hauses aus dem Jahr 1940.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung. Ein modernes Badezimmer, eine eigene Gas-Zentralheizung sowie ein Balkon, der zum Entspannen einlädt, sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Der Energieverbrauchsausweis weist die Effizienzklasse D mit 121 kWh/(m²·a) aus. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Anfragen auch über: ludwigdollinger@icloud.com

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung hochwertig und zeitgemäß ausgestattet. In allen Wohnräumen ist ein edler Fischgrätparkett verlegt, der den Räumen eine elegante und zugleich wohnliche Atmosphäre verleiht. Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit großformatigen Fliesen, einer bodengleichen Dusche sowie hochwertigen Markenarmaturen von Keuco. Stilvolle Holzdetails und integrierte Beleuchtungselemente setzen architektonische Akzente und unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck. Ein Balkon sowie ein separates Kellerabteil bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

ludwigdollinger@icloud.com

Lage

Lechhausen zählt zu den beliebten Stadtteilen Augsburgs und zeichnet sich durch eine angenehme, gewachsene Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – unter anderem durch die Straßenbahnlinie 3 sowie die Buslinien 35 und 41 – ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der Innenstadt und weiterer Stadtteile. Eine sichere und lebenswerte Umgebung macht die Lage sowohl für Berufstätige als auch für Paare besonders attraktiv.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	121,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Büro / Kind

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse

