

Exposé

Wohnung in Augsburg

Helle 2-Zimmer Wohnung mit Balkon, EBK und TG in ruhiger Lage // Augsburg-Lechhausen



Objekt-Nr. OM-416318

Wohnung

Vermietung: **910 € + NK**

Ansprechpartner:
Markus Mayr

Friesenstraße 14
86165 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	65,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	285 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	65 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.700 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+ BITTE NUR VOLLSTÄNDIGE ZUSCHRIFTEN, siehe unten +

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Augsburg-Lechhausen.

Die Wohnung zeichnet sich durch das zentral gelegene, lichtdurchflutete Wohnzimmer aus. Sie verfügt über einen West-Balkon/Loggia, der zum Entspannen einlädt und den großzügigen Wohn- und Essbereich ins Freie verlängert. Vom Wohnzimmer geht ebenfalls die Küche ab, deren Küchenzeile im Mietpreis enthalten ist.

Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne. Anschlussmöglichkeit und Platz für eine Waschmaschine ist vorhanden.

Abgerundet wird das Ganze durch einen komfortablen eigenen Tiefgaragenstellplatz im Haus sowie ein privates Kellerabteil.

Die Wohnung wird ab dem 1. Mai 2026 vermietet. Haustiere sind in dieser Wohnung leider nicht gestattet.

Ausstattung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde sehr liebevoll behandelt. Die eingebaute Küchenzeile verfügt über einen Herd mit Ceranfeld, einen Ofen, Kühlschrank, Geschirrspüler und eine Dunstabzugshaube.

Das Badezimmer bietet eine Dusche und eine Badewanne, sowie natürlich einen Waschmaschinenanschluss.

In allen Räumen ist Laminatboden verlegt, das Badezimmer ist gefliest. Die Fenster sind im letzten Jahr frisch gestrichen worden.

Energieausweis (Verbrauchsausweis, 133KWA, E, BJ1994) liegt vor und wird zugeschickt/gezeigt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

INFOS

Bei Interesse bitte ich um mindestens folgende Bewerbungsunterlagen

- Kontaktdaten
- Kurze, aussagekräftige Vorstellung
- Selbstauskunft + Schufa-Auskunft
- Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate
- Nachweis einer privaten Haftpflichtversicherung
- u.U. Mietzahlungsbestätigung
- ggf. weitere Unterlagen

Kaltmiete p.M.: 910 EUR

Tiefgarage p.M.: 65 EUR

Nebenkostenvorauszahlung p.M.: 285 EUR

= Monatliche Warmmiete: 1.260 EUR

Kaution: 3 Monatsmieten

Besichtigungstermine werden nach Absprache vereinbart.

Lage

Die Wohnung befindet sich in bester Lage im Herzen von Lechhausen, einem charmanten Stadtteil mit guter Verkehrsanbindung. Das Einkaufszentrum "Schlößle" mit Supermarkt, Bäcker, Banken, Apotheken, Ärzten usw. ist

nur wenige Schritte entfernt, ebenso Bus -und Straßenbahnhaltestellen.

Alle Geschäfte des täglichen Lebens sind fußläufig zu erreichen. Die Wohnung liegt an einer ruhigen Einbahnstraße, was den Alltagslärm verschwinden lässt. Der Balkon ist in Richtung Westen ausgerichtet und bietet einen wunderschönen Blick auf den

gegenüberliegenden Pfarrgarten.

250m von der Wohnung entfernt ermöglicht die Straßenbahnlinie 1 eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum, ebenso die Buslinie 23.

Bis zur Autobahnauffahrt der A8 nach München sind es ca. 5 mit dem Auto. Perfekt für Pendler.

Lechhausen zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine angenehme Atmosphäre aus, die sowohl für junge Familien als auch für Berufstätige und Pendler attraktiv ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



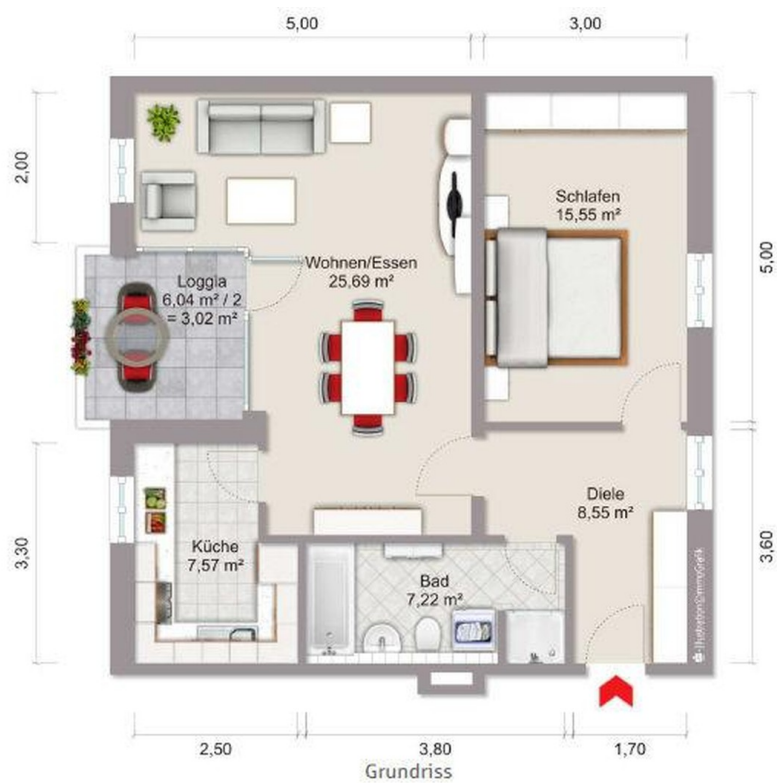
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur/Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss