

Exposé

Erdgeschosswohnung in Augsburg

Zwei Wohnungen u. 5x Stellplätze - Eigennutzer o. Kapitalanleger



Objekt-Nr. OM-417036

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **483.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Rauner
Telefon: 0173 2979277

Donauwörther Str. 121
86154 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	187,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	67,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	5
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	650 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ACHTUNG: Zwangsversteigerung - zu finden im ZVG Portal unter der Nummer "K0118/2024" - Verkehrswert: 690.000,- € zzgl. Stellplätze mit je 15.000,- €

Besichtigungen sind vor dem Termin am 14.01.2026, 11:00 Uhr nach Absprache möglich.

Die Tiefgarage sowie der Innenhof wurden vor zwei Jahren saniert.

Interessant für...

- Eigennutz mit Bezug der ersten Wohnung und Miteinnahmen durch die zweite Wohnung
- Kapitalanleger

Diese zwei großzügige und wirklich einzigartige Wohnungen eignen sich perfekt für die Familie + zum Pendeln + fürs Homeoffice + zum Arbeiten in der Stadt. Die Wohnungen wurden in 2021 komplett saniert und erstreckt sich über zwei Ebenen.

Die erzielbare Kaltmiete für die drei Einheiten beträgt ca. : Wohnung links = 1.550,- € (leerstehende Wohnung) + Wohnung rechts 1.340,- € (bestehender Mietvertrag mit Staffelmiete) + Bankomatenraum 206,- € (bestehender Mietvertrag mit Index)

Außergewöhnlich... im UG befindet sich ein begehbarer Banktresor (ca. 9m²)! Diesen können Sie flexibel nutzen.

Der offene Koch-, Ess- und Wohnbereich lädt zu gemütlichen Stunden alleine oder mit Freunden ein. Über die bodentiefen Fenster gelangt man zur großen nach Westen orientierten Terrasse.

Übers Treppenhaus oder per Lift gelangen Sie direkt in den Keller mit Zugang zur Tiefgarage.

Vor der Sanierung war diese Wohnung eine Bankfiliale. Daher ist ein besonderes Flair garantiert.

Die Terrassenflächen gehören nicht zum Sondereigentum.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind bereits nach zwei Minuten zu Fuß erreichbar.

Ausstattung

++ Altersgerechte Wohnung (Türen >90 cm, bodenebene Dusche, Bewegungsflächen 120 x 120 cm)

- ++ Banktresor mit alter Tresortüre im Untergeschoss
- + sehr große Terrasse in Richtung Westen > perfekt um den Feierabend zu genießen
- + Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- + Schallschutzfenster in den Schlafräumen
- + neue Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + Raumhöhe mit 2,8 m
- + unempfindlicher und hochwertiger Vinylboden in Eicheoptik
- + Helle moderne Fliesen im Bad
- + Hochwertige Sanitärausstattung von Markenherstellern
- + ein Bad mit Doppelwaschbecken, Spiegelschrank, Badewanne und WC

- + ein Bad mit Waschbecken, Spiegelschrank, flächenbündiger Dusche und WC
- + Handtuchheizkörper
- + Waschmaschinen und Trockneranschlüsse im Bad
- + in jedem Raum Internet sowie TV Anschluss = Perfekt fürs Homeoffice!
- + innenliegende Briefkastenanlage
- + innenliegender Zugang zur Tiefgarage
- + Abstellraum
- + extra breite Türen mit einer Durchgangsbreite von größer 90 cm

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Aufzug, Vollbad, Barrierefrei

Sonstiges

ACHTUNG: Zwangsversteigerung - zu finden im ZVG Portal unter der Nummer "K0118/2024"

Lage

Durch die optimale Lage hat man direkt vor Ort sehr viele Einkaufsmöglichkeiten und ist über die nahe Straßenbahnhaltestelle zudem sehr schnell in der Innenstadt.

Zur Autobahn A8 München-Stuttgart sind es nur wenige Fahrminuten. Für Pendler nach München ist das wirklich ein Traum!

- + Straßenbahnhaltestelle: 2 Minuten zu Fuß
- + Autobahn: 4 Minuten mit dem Auto
- + B17: 3 Minuten mit dem Auto
- + Geschäfte des täglichen Bedarfs: 2 Minuten zu Fuß
- + Wertach (Spaziergang in der Natur): 6 Minuten zu Fuß
- + Innenstadt: ca. 9 Minuten mit dem Auto
- + Bahnhof Oberhausen: ca. 10 Minuten per Straßenbahn
- + Baumarkt/Fastfood/Möbelhaus/Elektronik etc.: ca. 3 Minuten per Auto
- + Apotheke: 1 Minute zu Fuß
- + München: etwas über 40 Minuten mit dem Auto oder ca. 45 Minuten mit dem ÖV
- + Realschule: 2 Minuten zu Fuß

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



EG Flur

Exposé - Galerie

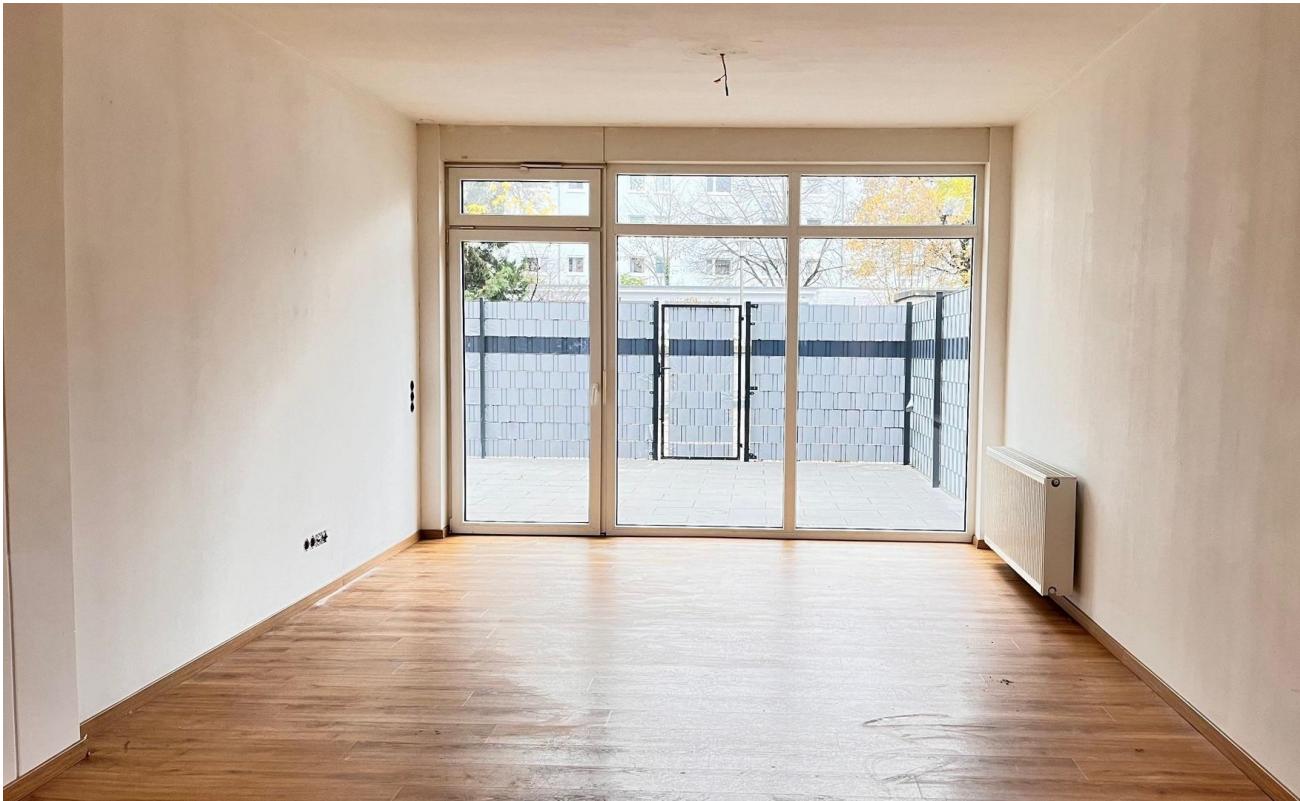


EG Küche / Flur

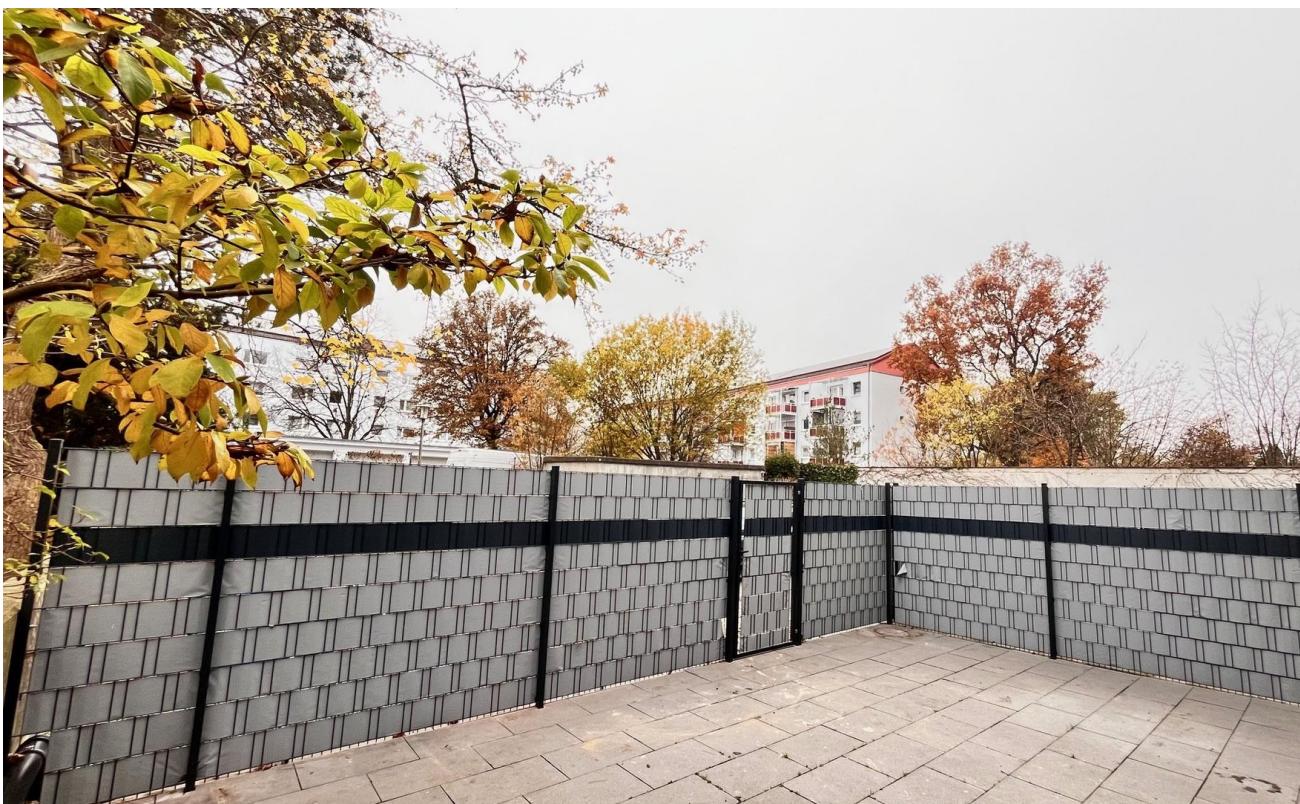


EG Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnen



Terrasse

Exposé - Galerie



EG Bad 1



EG Schlafen 1

Exposé - Galerie



EG Schlafen 1



EG Schlafen 1

Exposé - Galerie

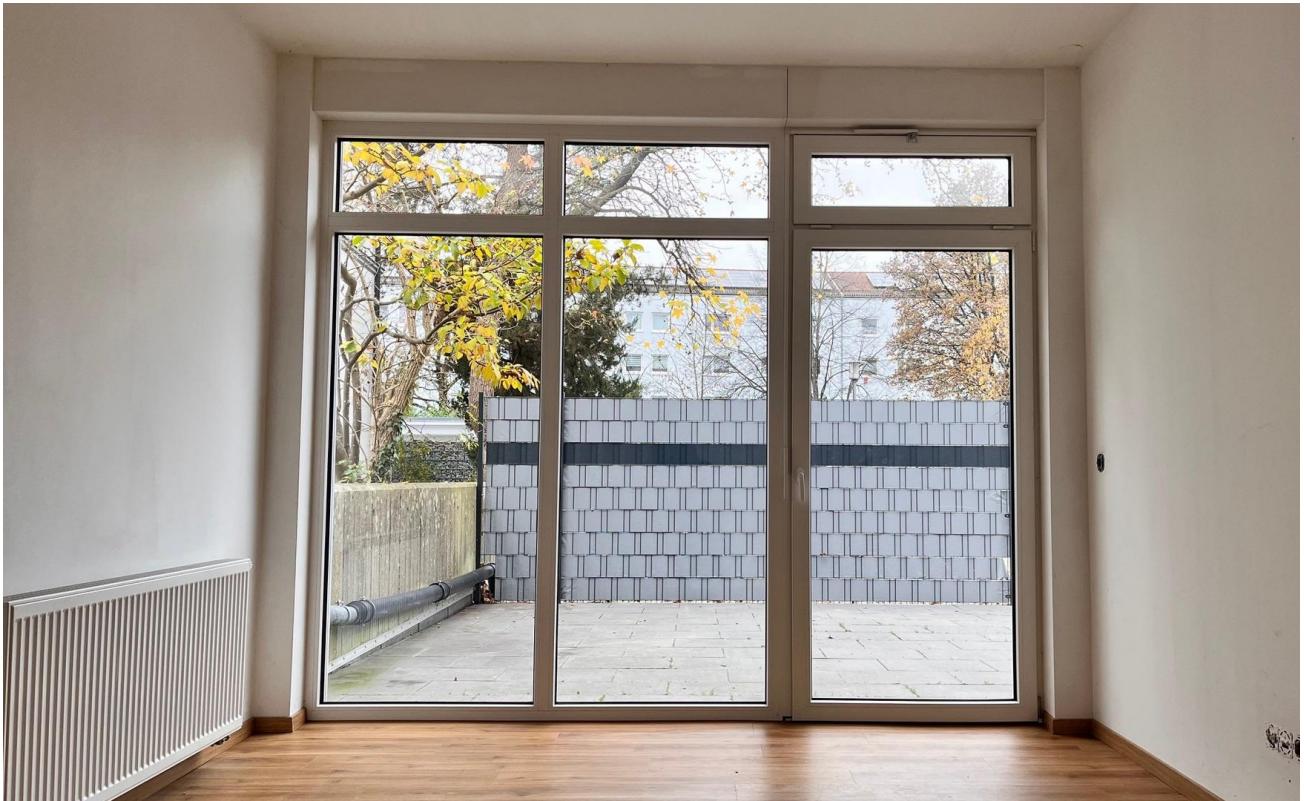


EG Schlafen 1 Ankleide



EG Masterbad

Exposé - Galerie



EG Schlafen 2



EG Schlafen 2

Exposé - Galerie



KG Flur



KG Flur

Exposé - Galerie



KG Tresortüre

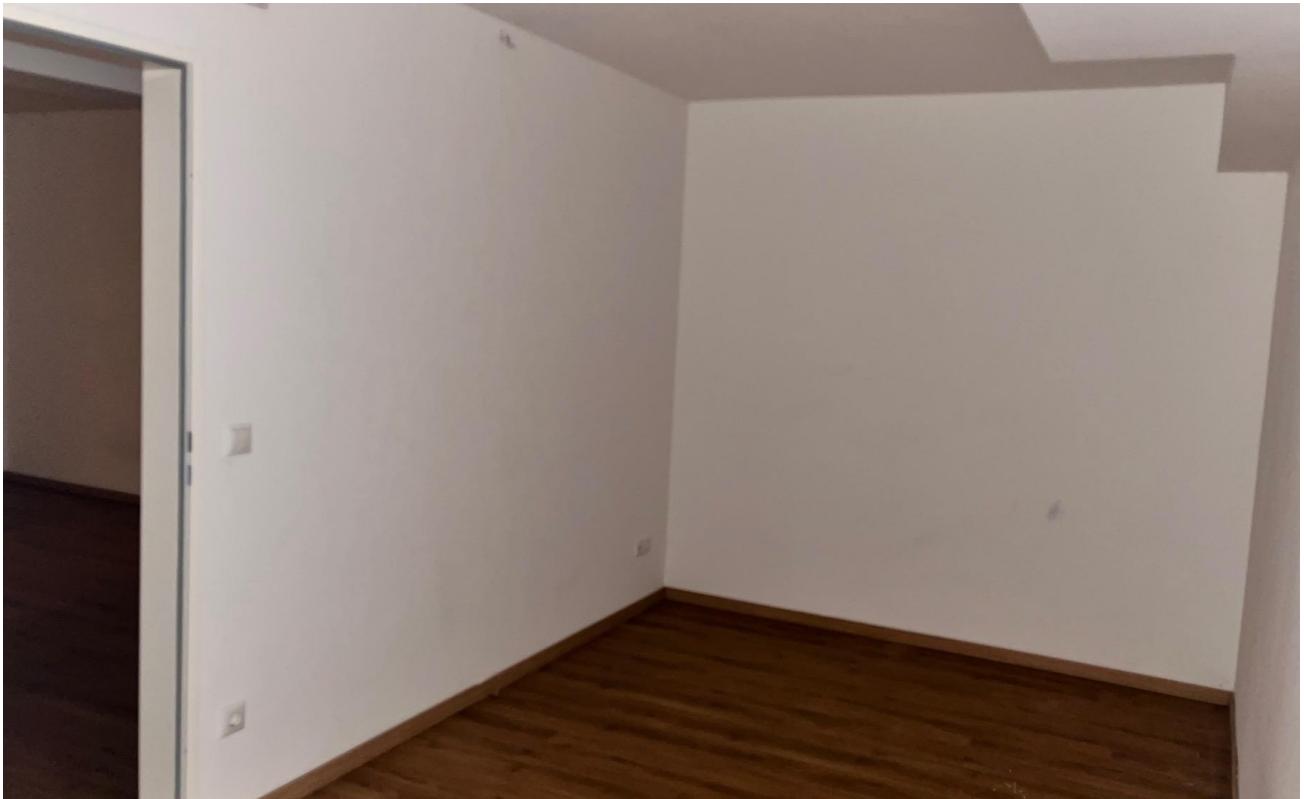


KG Tresor



KG Keller 1

Exposé - Galerie



KG Keller 2



KG Keller 3

Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Küche Wohnung rechts

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gebäude Eingangsseite

Exposé - Grundrisse



EG linke Wohnung

Exposé - Grundrisse



UG linke Wohnung

Exposé - Grundrisse



EG rechte Wohnung

Exposé - Grundrisse

