

# 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
Etagen	2
Zimmer	6,00
Wohnfläche	187,00 m²
Nutzfläche	67,00 m²
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €
Hausgeld mtl.	650 €

Übernahme	sofort
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Etage	Erdgeschoss
Tiefgaragenplätze	5
Stellplätze	2
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 eine 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 begehbaren 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 orientieren 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/(m²a)
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



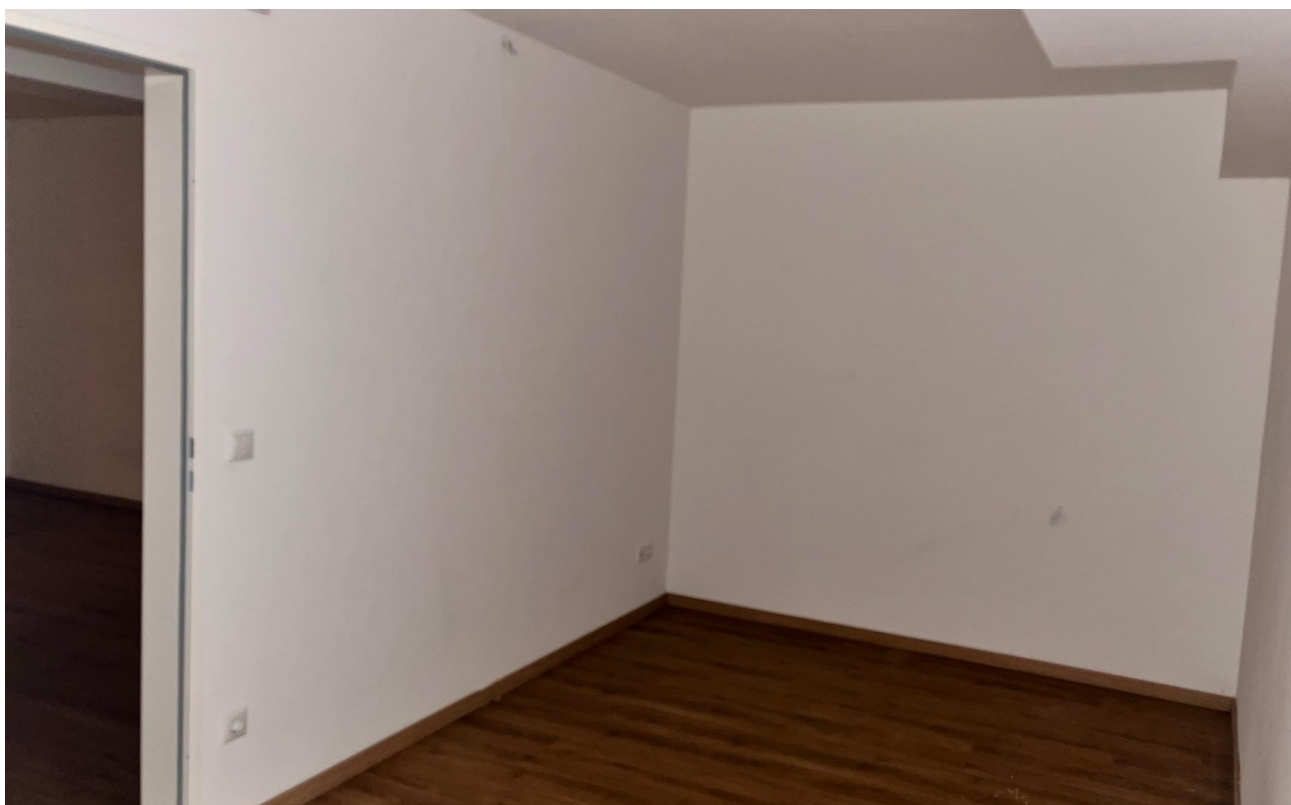
KG Tresor



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

