

Exposé

Wohnung in Augsburg

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit gehobener Ausstattung in Augsburg-Göggingen



Objekt-Nr. OM-417163

Wohnung

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Bernd Obermeier

86199 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	117,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	47.500 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit ca. 117 m² Wohnfläche in gefragter Lage von Augsburg-Göggingen, Olof-Palme-Straße

Die Wohnung befindet sich im obersten Stock (2. Stock) eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 2011) mit gehobener Ausstattung.

Der offene Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 50 m² bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur ca. 20 m² großen nach Süden ausgerichteten Dachterrasse, die sich ideal für gesellige Abende und erholsame Stunden im Freien eignet.

Das großzügige Schlafzimmer mit ca. 22 m² hat ebenfalls einen Zugang zur Dachterrasse und schafft zusammen mit dem Büro- bzw. Kinderzimmer (ca. 12 m²) viel Platz und ermöglicht flexible Nutzungskonzepte – vom Arbeiten im Homeoffice bis zum gemütlichen Kinder- oder Gästezimmer.

Das moderne Bad mit einer Fläche von ca. 12 m² ist mit Badewanne und ebenerdiger Dusche ausgestattet und bietet hohen Komfort im Alltag.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich stimmig in den offenen Wohnbereich ein und unterstreicht den gehobenen Ausstattungsstandard der Wohnung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil und zwei Tiefgaragenstellplätze, darunter ein besonders großer Stellplatz direkt am Ausgang, der komfortables Parken auch für größere Fahrzeuge ermöglicht.

Direkt vor der Tür befindet sich eine Parkanlage.

Ausstattung

Im Wohnraum, Schlafzimmer und Flur sorgt Parkett für eine warme Atmosphäre, während Küche und Bad gefliest sind. Das Büro bzw. Kinderzimmer ist mit Laminat (Kork) ausgestattet.

Die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in der gesamten Wohnung trägt zusätzlich zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Im Bad mit Fenster gibt es neben großer Badewanne und ebenerdiger Dusche auch Platz für Wasch- und Trockenmaschine auf einer erhöhten Fläche.

Die Einbauküche enthält alle Elektrogeräte (Backofen, Induktionsfeld, Dunstabzug mit Abluft, Geschirrspülmaschine und kürzlich neu angeschaffte Liebherr Kühl-/Gefrierkombination).

In Küche, Bad, Flur und (teilweise) im Wohnzimmer sind in einer abgehängten Decke Spots für die Beleuchtung eingebaut. Zusätzlich in Küche und Bad Deckenlautsprecher mit Radio. Teilweise sind die Deckenspots dimmbar.

Alle Fenster haben elektrische Rollläden, die per Schalter, mit Fernbedienung, sowie zentral (auch per Zeitprogramm) gesteuert werden können.

Ein Aufzug bringt Sie vom Keller bis in den 2. Stock. Ein stufenloser Zugang in die Wohnung ist möglich.

Heizungsart: Wärmepumpe

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Zur Wohnung gehört anteilig die PV Anlage auf dem Dach. Die Einspeisevergütung wird zum Aufbau der Instandhaltungsrücklage genutzt.

Der Energieausweis ist beantragt und liegt zur Besichtigung vor.

Lage

Göggingen ist ein südlicher Stadtteil von Augsburg mit einer guten Mischung aus Familien, Berufstätigen und Senioren. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ausgezeichnet, die Buslinie 41 hält 1 Gehminute entfernt.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern sowie weiteren Mehrparteienhäusern. Im umliegenden Park finden Sie diverse Spielplätze, was sie besonders für Familien attraktiv macht.

Ein Bäcker befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung, ebenso wie der wöchentliche Markt. Mehrere Supermärkte erreichen Sie in wenigen Autominuten Die B17/B300 ist über die Anschlüsse Eichleitnerstr. sowie Göggingen Arena schnell erreichbar. Somit besteht ein guter Anschluss Richtung Landsberg am Lech und zur Autobahn A8 Richtung München oder Ulm.

Exposé - Galerie



Essbereich 2



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Küche 1

Exposé - Galerie

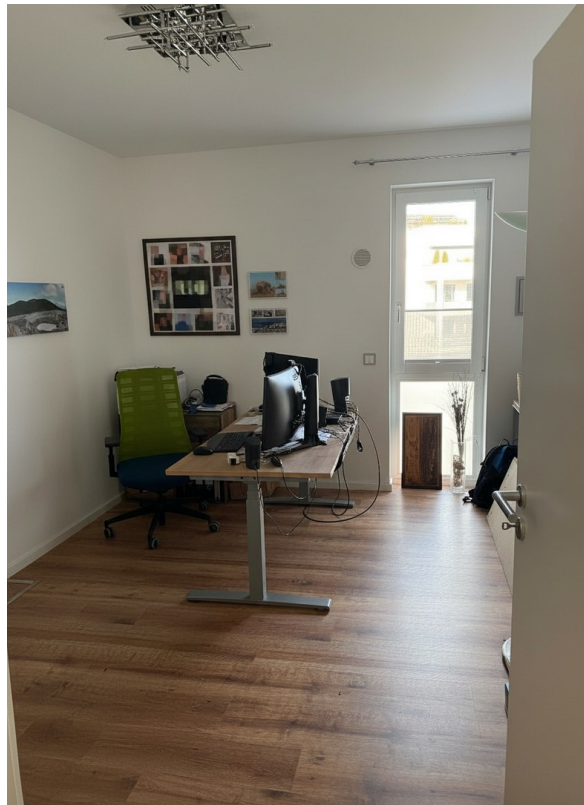


Küche 2



Flur

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Dachterasse 1



Dachterasse 2

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss