

# Exposé

## Wohnung in Aystetten

**\*Erstbezug nach Renovierung\* Einmalige 4-Zi.-Wohnung  
\*Fischgrät Parkett, Küche uvm.\*PROVISIONSFREI\***



Objekt-Nr. OM-417453

### Wohnung

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Aurora Asset GmbH

Hauptstraße 43  
86482 Aystetten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*Provisionsfreier Verkauf\*

Entdecken Sie diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 9 Wohneinheiten in Aystetten und ist der ideale Lebensmittelpunkt für junge Paare oder Familien. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und bietet ein großzügiges Raumkonzept für anspruchsvolles Wohnen. Bei der Renovierung im Jahr 2025 wurde auf ein hochwertiges, stimmiges und besonders zeitloses Design geachtet:

- Echtholzparkett Eiche im Fischgrätverband
- Weiße Altberlinerprofil Sockelleisten
- Hochwertiges Badezimmer mit Tageslicht
- Unterputzarmaturen in Dusche und Wanne von Villeroy & Boch
- Walk-In Dusche mit Regendusche
- LED-Beleuchtung in Badezimmer und Gäste-WC
- Großformatfliesen kombiniert mit stilischen Brick-Fliesen (made in Italy)
- Hochwertige Kassettentüren Weißlack und Loft-Glastüre
- Gemauertes Kellerabteil mit abschließbarer Tür (kein Lattenverschlag!)
- Zentralheizung aus 2019 (noch nicht im E-Ausweis berücksichtigt!)
- uvm.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige und offene Wohn-Essbereich mit hochwertiger und großer Einbauküche inkl. Markengeräten.

Zudem verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC im Design des Badezimmers und einen großzügigen Balkon, der zum Entspannen einlädt.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei veräußert.

Aurora Asset GmbH

Am Ährenfeld 2

86850 Fischach

Geschäftsführung Thomas Reichmann

Amtsgericht Augsburg HRB 34553

## Lage

Nur wenige Kilometer von Augsburg entfernt liegt der charmante

und idyllische Wohnort Aystetten, geprägt von gepflegten Wohnstraßen, umliegenden Wäldern und eindrucksvollen Villen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken und Banken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was den Alltag besonders angenehm macht.

Für junge Familien bietet die Lage ideale Voraussetzungen: Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in Neusäß und Augsburg befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind problemlos erreichbar. Zahlreiche Freizeitangebote wie Spielplätze, Sportvereine und weitläufige Grünflächen schaffen eine hohe Lebensqualität für Kinder und Erwachsene gleichermaßen - ideale Voraussetzungen für ein unbeschwertes Familienleben.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Eine nahegelegene Bushaltestelle bietet regelmäßige Verbindungen nach Augsburg und in die umliegenden Orte, während der Bahnhof in Neusäß schnelle Zugverbindungen nach Augsburg, München und in den regionalen Nahverkehr ermöglicht. Mit dem Auto gelangt man über die Autobahn A8 zügig nach München, Ulm oder zum Flughafen; die Augsburger Innenstadt ist in rund fünfzehn Minuten erreichbar.

Aystetten verbindet damit die Vorteile einer ruhigen, naturnahen und repräsentativen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimaler Anbindung an die Metropolregion Augsburg – ein idealer Standort für Familien und alle, die ein hochwertiges Wohnumfeld schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohn-Essbereich mit Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer1

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer2

# Exposé - Galerie



Badezimmer

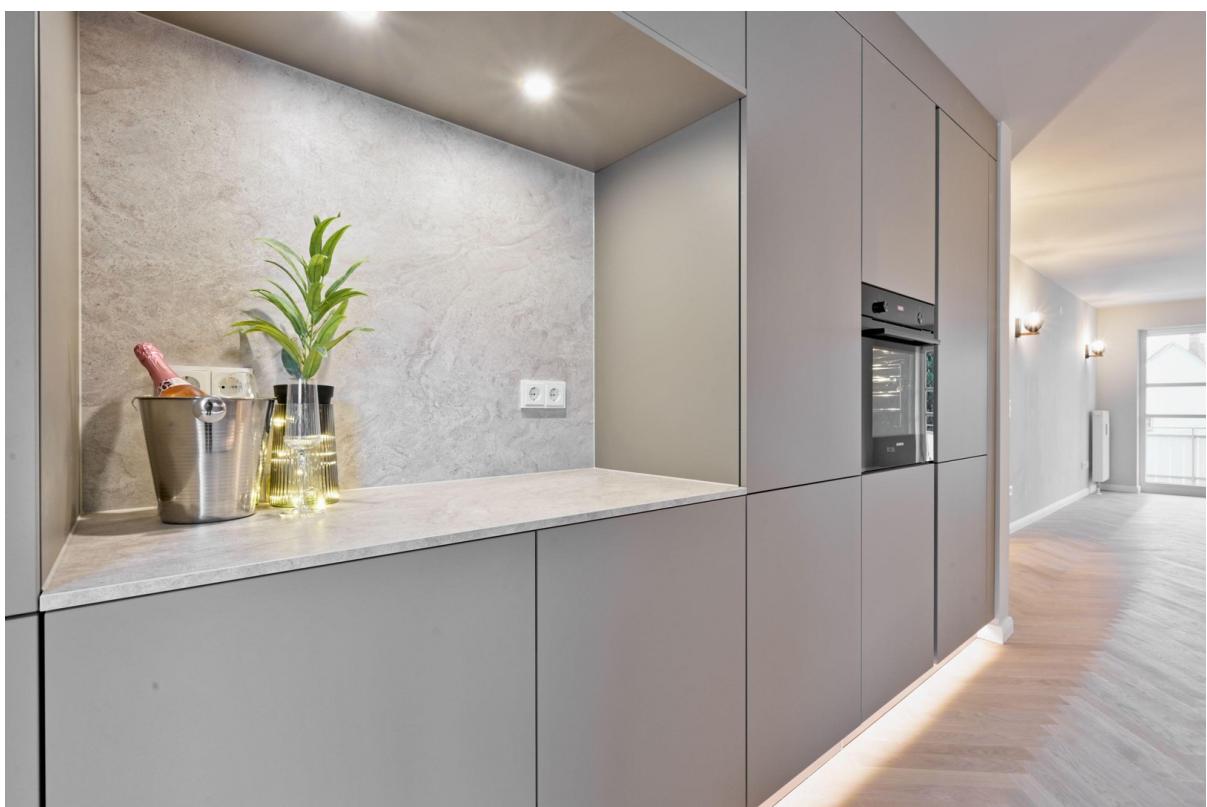


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer3



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich mit Küche



Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie



Flur



Diele

# Exposé - Galerie



Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse

