

Exposé

Erdgeschosswohnung in Augsburg

2 Zi-Dachwohnung mit Wohnküche + EBK Altpfersee



Objekt-Nr. OM-419000

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **640 € + NK**

Ansprechpartner:
Arne Schaeffler

Färberstraße 13
86157 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1930	Mietsicherheit	1.920 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	55,50 m ²	Zustand	saniert
Nutzfläche	55,50 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	3. OG
Heizkosten	50 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	140 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gemütliche Wohnung im 3. OG eines massiv gebauten Mehrfamilienhaus aus den 30er Jahren mit nur 12 Wohnungen. Die Wohnung wurde 2016 und 2024 saniert mit neuen Iso-Fenstern, komplett neuem Bad und neuen Heizkörpern und Anschluss der Wohnung an die neue Gaszentralheizung des Hauses.

Ausstattung

2 Wohn-/Schlafzimmer ähnlicher Größe mit Blick nach Osten. Alle Böden sind neu aus Vinyl, das Bad hat Ganz-Glastüren und ist mit Waschmaschinenanschluss und Keramikfliesen ausgestattet.

Die Wohnküche enthält ältere komplette Einbauküche (alles ist dabei!).

Die Wohnung hat Anschluss für Telekom (Internet und Festnetz, Glasfaser ist verfügbar).

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist geeignet für 2 Erwachsene oder Alleinerziehende mit 1 Kind.

Einkommensnachweis erforderlich. Bei Student'innen ohne eigenem Einkommen ist ersatzweise Bürgschaft durch die Eltern möglich.

KEINE Vermietung über Jobcenter!

Das Warmwasser wird über Durchlauferhitzer bzw. bei der Küche Untertischboiler erzeugt. Das bedeutet: die Kosten für das Warmwasser laufen über die Stromrechnung des Mieters (während die Heizkosten in den hier ausgewiesenen Nebenkosten enthalten sind!!).

Lage

Das Haus liegt in der Färberstraße, einer als Fahrradstraße ausgewiesenen ruhigen Parallelstraße zur Augsburger Straße etwa in Höhe Kaufhaus Konrad. Kein Durchgangsverkehr!

2 Minuten Fußweg zur Straßenbahn Linie 6, mit dem Fahrrad 5 Minuten zum HBF und 7-8 Min zum Königsplatz.

Infrastruktur:

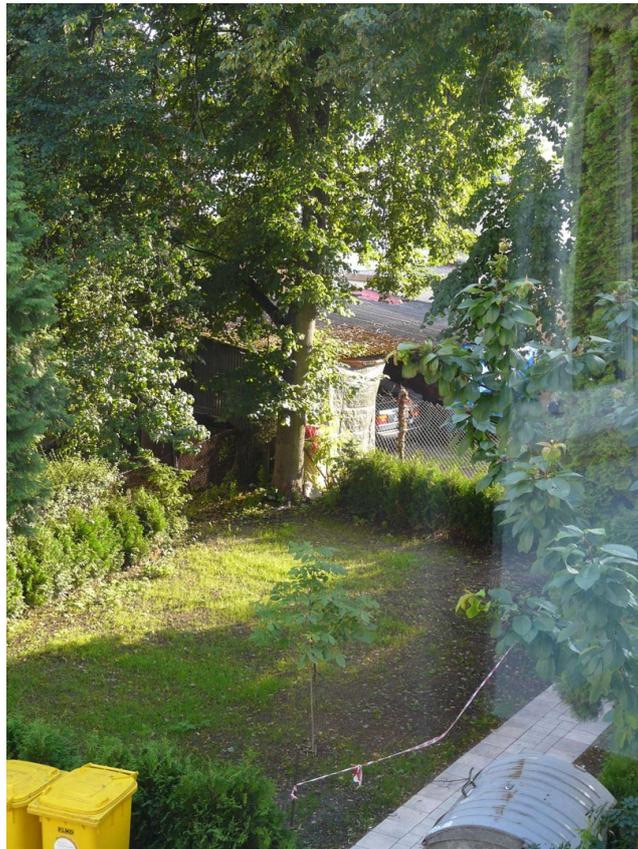
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	81,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Garten (zur Mitbenutzung)

Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof Hauseingang

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Wohnküche mit EBK

Exposé - Galerie



Blick aus Küche auf Herz-Jesu



Einbauküche Südseite

Exposé - Galerie



Einbauküche Westseite



Bad



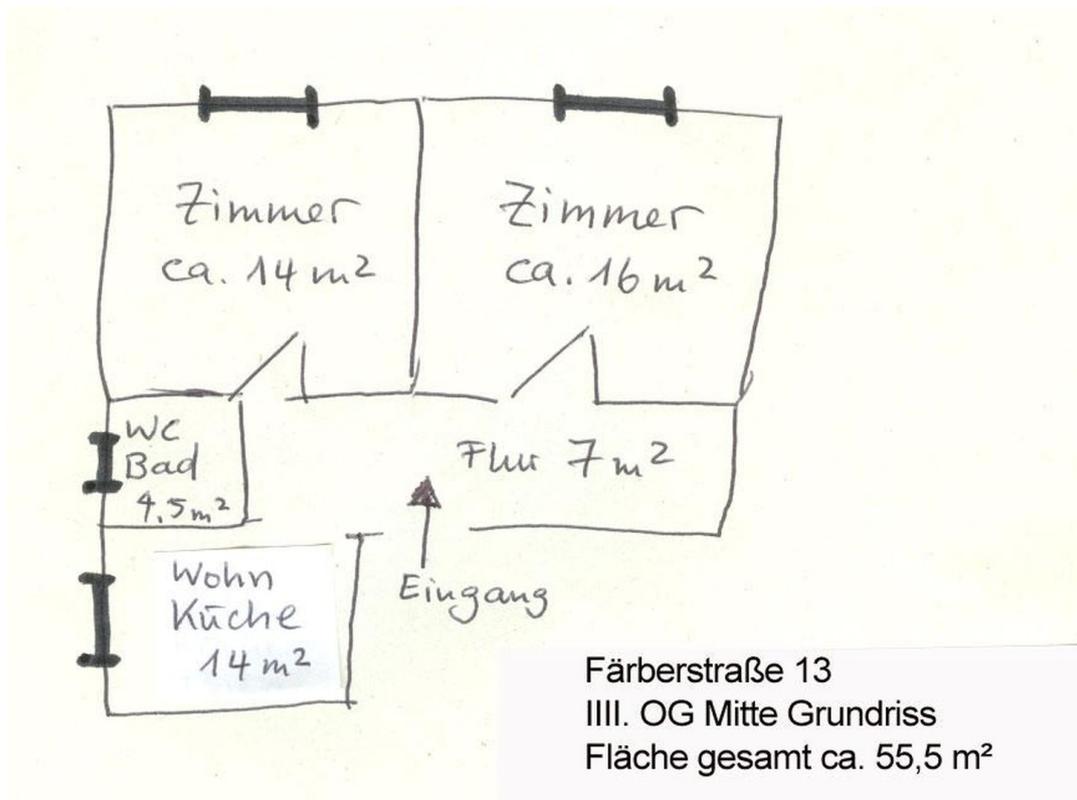
Bad

Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 3. Etage