

Exposé

Wohnung in Augsburg

Hochwertig möblierte 3-Zimmer-Wohnung in Augsburg Innenstadt mit großem Balkon und Wasserblick



Objekt-Nr. OM-419852

Wohnung

Vermietung: **1.245 € + NK**

86153 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967
Zimmer	3,00
Wohnfläche	75,00 m²
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	545 €

Mietsicherheit	3.300 €
Übernahme	sofort
Zustand	Neuwertig
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

English below

Diese hochwertig möblierte 3-Zimmer-Wohnung bietet einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine vollständige Ausstattung für komfortables Wohnen. Die Wohnung ist bezugsfertig und eignet sich ideal für Professionals oder Paare.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum großen Balkon. Der Balkon ist zum Innenhof ausgerichtet und eröffnet einen Blick auf den Hanreibach, was eine besondere Wohnqualität mit Wasserblick schafft.

Zur Ausstattung der Wohnung gehören

- eine voll ausgestattete Einbauküche mit Spülmaschine sowie Kühl- und Gefrierkombination
- ein modernes Badezimmer mit Handtuchheizkörper, beleuchtetem Spiegel, Waschmaschine und Trockner
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- WLAN mit 100 Mbit
- eine vollständige Möblierung inklusive sämtlicher Haushaltsgeräte und Inventar

Das Wohngebäude wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Im Zuge der Maßnahmen wurden neue dreifach verglaste Fenster eingebaut, das Dach gedämmt und neu gedeckt sowie die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Zusätzlich wurden Balkone angebaut und die Elektroinstallationen in den renovierten Wohnungen modernisiert. Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich steht den Bewohnern zur Verfügung.

This high-quality furnished 3-room apartment offers a well-designed layout, bright rooms, and a complete setup for comfortable living. The apartment is ready for immediate move-in and is ideal for professionals or couples.

The spacious living and dining area forms the heart of the apartment and provides direct access to the large balcony. The balcony faces the inner courtyard and offers a pleasant view of the Hanreibach stream, creating a distinctive living atmosphere with water views.

The apartment features

- a fully equipped fitted kitchen with dishwasher and fridge-freezer combination
- a modern bathroom with towel radiator, illuminated mirror, washing machine, and dryer
- electric roller shutters on all windows
- WiFi with 100 Mbit
- complete furnishing including all household appliances and inventory

The residential building has been comprehensively modernised in recent years. Improvements include new triple-glazed windows, roof insulation and renewal, façade insulation using a thermal insulation composite system, newly added balconies, and modernised electrical installations in the renovated apartments. The building is well maintained and offers a contemporary standard of living. A shared garden area is available for residents.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

* English below *

Die Vermietung erfolgt vollmöbliert und zeitlich befristet. In der Warmmiete sind sämtliche Nebenkosten inkl. Heizung, Wasser, Strom und Internet enthalten und eine Endreinigungsgebühr bei Auszug i.H.v. 125 Euro.

The flat is rented fully furnished and for a limited period of time. The rent includes all utilities including heating, water, electricity and internet and a final cleaning fee of 125 euros on moving out.

Lage

English below

Die Wohnung befindet sich in der Augsburger Innenstadt und verbindet zentrale Lage mit einer angenehmen Wohnruhe. Die Altstadt ist fußläufig erreichbar, ebenso zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote. Dadurch eignet sich die Lage ideal für alle, die urbanes Leben schätzen, aber nicht direkt im touristisch geprägten Kern wohnen möchten.

Trotz der Nähe zur Straße ist die Wohnsituation ruhig. Der Balkon ist zum Innenhof ausgerichtet, zusätzlich sorgen eine großflächige Lärmschutzwand entlang der Straße sowie ein vorgelagertes Gebäude für eine wirksame Abschirmung. Der Blick auf den Hanreibach und die Grünflächen hinter dem Gebäude unterstreicht den entspannten Charakter der Lage.

Zur Anbindung und Umgebung:

- fußläufige Nähe zur Altstadt und Innenstadt
- gute Nahversorgung und Infrastruktur im direkten Umfeld
- Bushaltestelle Glaspalast mit der Buslinie 33 in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar

Die Lage bietet damit eine ausgewogene Kombination aus urbaner Nähe, guter Erreichbarkeit und einem vergleichsweise ruhigen Wohnumfeld mit Wasser- und Grünbezug.

The apartment is located in Augsburg city center and combines a central location with a calm residential atmosphere. The historic old town is within walking distance, as are various shops, cafés, restaurants, and cultural amenities. This makes the location ideal for those who appreciate city living without being directly in the most touristic core area.

Despite the proximity to the street, the apartment offers a quiet living environment. The balcony faces the inner courtyard, while a large noise protection wall along the street and an additional buffering building provide effective sound insulation. The view of the Hanreibach stream and the green surroundings behind the building further enhance the relaxed character of the location.

Location and connectivity:

- walking distance to the old town and city center
- good local amenities and infrastructure nearby
- "Glaspalast" bus stop with bus line 33 reachable on foot

Overall, the location offers a balanced combination of central city living, good accessibility, and a comparatively quiet environment with water and green views.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits- /Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

