

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Augsburg



Objekt-Nr. OM-421122

#### Wohnung

Verkauf: **299.900 €**

Ansprechpartner:  
Patrick Garron

Brunnenstraße 46b  
86167 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachtem Grundriss und einer attraktiven Lage im Nordosten von Augsburg. Die Immobilie befindet sich in der Brunnenstraße 46b im beliebten Stadtteil Lechhausen und eignet sich ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger, die Wert auf Wohnqualität, Infrastruktur und Nachhaltigkeit legen.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig saniert und präsentiert sich in einem modernen, zeitlosen Design:

- Parkettboden in den Wohnräumen
- Großformatige Fliesen (60 × 60 cm)
- Balkon mit Echtholz-Lattenrost
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Neue Zimmertüren
- Matt-schwarze Schalter und Steckdosen
- Elektro Leitungen zum Teil erneuert
- Hochwertige Glasschiebetür
- Wasserleitungen wurden erneuert

Badezimmer:

- Spülrandloses WC
- Waschtisch weiß mit Armatur
- LED-Spiegel
- Komfortable Regendusche
- Handtuchheizkörper

Weitere Highlights:

- Balkon
- Dachspeicher
- Kellerraum

Heizung und Energie (Nach Beschluss vom Protokoll 2023 wird auf Fernwärme umgestellt):

- Heizungsart: Öl-Zentralheizung (Baujahr: 1991) mit Heizkörpern (Baujahr: 2025)
- Energieausweis: vorhanden
- Energieeffizienzklasse: E

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## **Sonstiges**

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung bietet eine seltene Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und urbaner Infrastruktur. Der Erstbezug nach Sanierung, die hochwertige Ausstattung sowie zusätzliche Nutzflächen wie Balkon, Keller und Dachspeicher machen dieses Objekt zu einer langfristig wertstabilen Investition oder zu einem attraktiven neuen Zuhause in Augsburg-Lechhausen.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

## **Lage**

Der Stadtteil Lechhausen zählt zu den gefragten Wohnlagen Augsburgs. Die Nähe zum Lech sowie zu den Lechauen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit Rad- und Spazierwegen im Grünen.

Gleichzeitig ist eine hervorragende Verkehrsanbindung gegeben: Straßenbahnlinie 1 sowie mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar. Mit dem Pkw bestehen schnelle Anbindungen an die AIC25, B300, B2 sowie an die A8 Richtung München und Stuttgart.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur mit Kitas, Kindergärten, Grund- und Mittelschulen sowie dem Bayernkolleg. Eine umfassende ärztliche Versorgung und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten runden die Lagequalität ab.

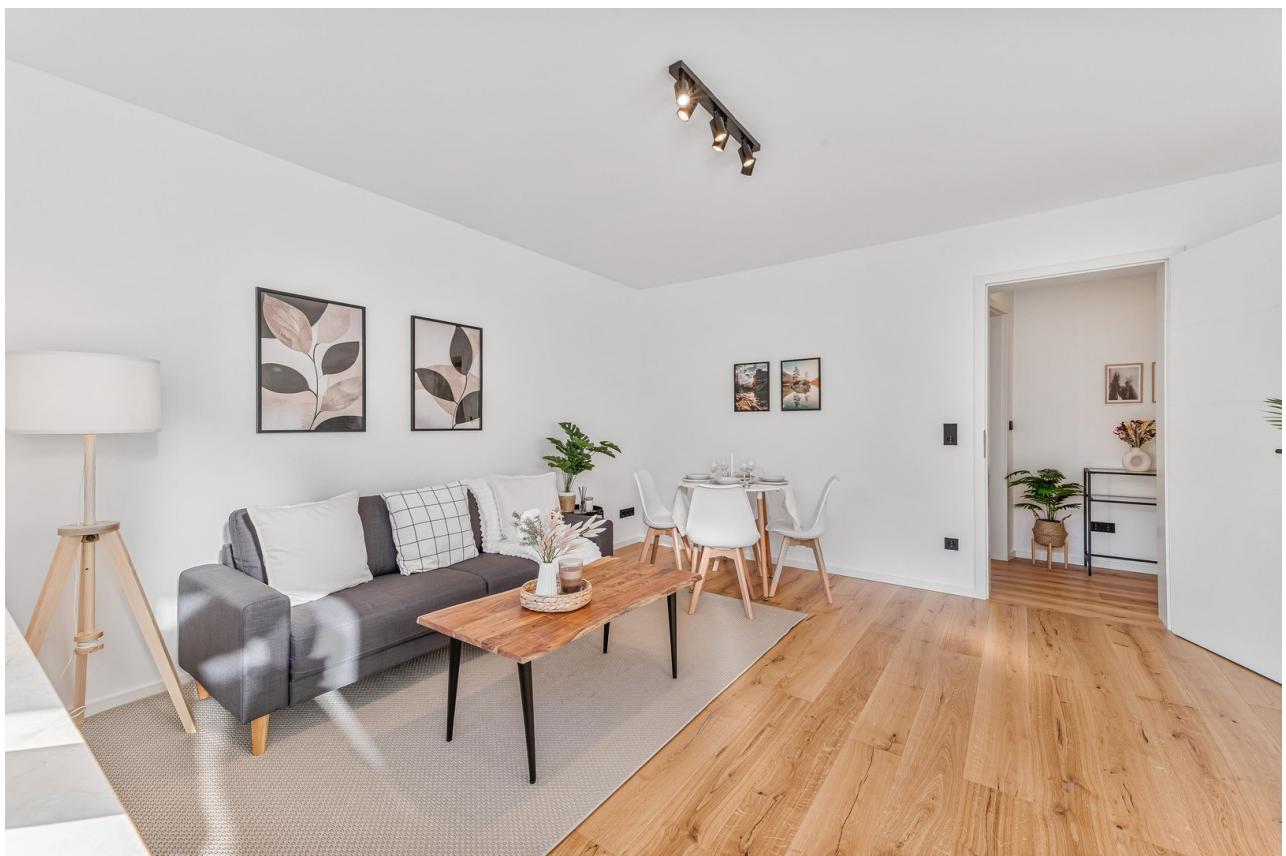
## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad



Detailaufnahme Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Detailaufnahme Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Detailaufnahme Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Homeoffice/Ankleidebereich

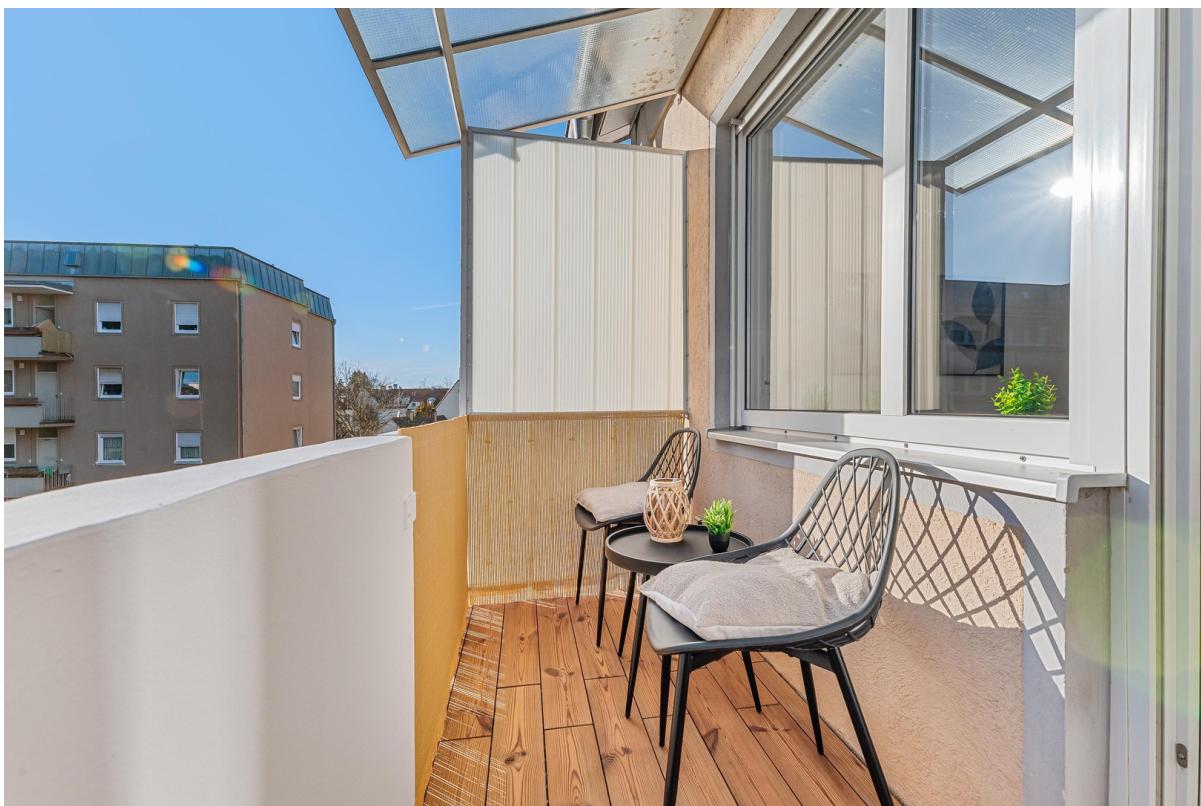


Flur

# Exposé - Galerie



Detailaufnahme Flur



Balkon

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

