

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Augsburg

**Attraktive Gartenwohnung mit Wintergarten, optimal für  
Pendler nach München - ohne Maklerprovision**



Objekt-Nr. OM-421858

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **549.000 €**

86163 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996	Hausgeld mtl.	355 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	87,74 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3 ZKB Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1996 im gehobenen Stil erbaut und fortwährend gut instandgehalten wurde. Das Haus beherbergt 11 Wohnungen auf 3 Etagen und kommt ohne den oft kostspieligen Aufzug aus.

Die 87,74m<sup>2</sup> große Wohnung mit ihren teilweise im 45 Grad Winkel stehenden Wänden ist modern und ansprechend geschnitten und hat viel zu bieten: Sie verfügt über einen breiteren Eingangsbereich im abgewinkelten Flur, ein Bad mit Fenster, ein Gäste-WC, eine Speisekammer, ein Schlafzimmer, ein Arbeits-/Kinderzimmer, eine Einbauküche sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit integriertem Heimkino, das mit übernommen werden kann.

Ein besonderes Highlight ist der beheizbare Wintergarten, der ans Wohnzimmer grenzt und durch die Heizung ganzjährig nutzbar ist. Hier kann man auch bei niedrigen Aussentemperaturen die Sonne genießen oder entspannte Stunden verbringen.

Der Wintergarten führt auf die mit Natursteinen gedeckte Terrasse (12,00 m<sup>2</sup>), die Teil des etwa 140 m<sup>2</sup> großen Gartens ist. Ein plätschernder Brunnen mit kleinem Bachlauf sorgt für eine angenehme Geräuschkulisse - ein Gartenhaus bietet Platz für Gartengeräte.

Der Garten ist liebevoll bepflanzt und gepflegt. Im vorderen Teil kann im Sommer z.B. ein 2\*4m großer Aufstellpool betrieben werden.

Zur Wohnung gehört auch ein abschließbares Kellerabteil, ein Stellplatz für Waschmaschine/Trockner mit eigenem Wasser- und gedoppeltem Stromanschluss zum gleichzeitigen Betrieb beider Maschinen.

Ein TG-Stellplatz ist ebenfalls vorhanden, der für 25.000 € mit verkauft wird.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein hell gefliestes Badezimmer mit Fenster, ausgestattet mit Badewanne, Dusche mit Glaskabine und einem Badschrank mit integriertem Waschtisch. Das WC befindet sich in einem separaten Raum und eignet sich daher auch hervorragend als Gäste-WC.

Eingangsbereich, Gang, Speisekammer, Wintergarten sowie das Kellerabteil sind mit Laminat ausgestattet. Schlaf-, Arbeits-/Kinderzimmer verfügen über Echtholzparkett aus Nussbaum, das Wohn-/Esszimmer über ein Echtholzparkett aus Ahorn.

Alle Rolläden sind elektrisch betrieben und können automatisch, sowie über Appsteuerung bedient und programmiert werden. Fenstermelder und Heizkörperthermostate sind über Apple Home betreibbar.

Im Haus ist derzeit ein DSL-Anschluss bis 250MBit oder ein Glasfaser-Anschluss mit bis zu 1000MBit möglich (Glasfaser bis in Technikraum im Keller installiert).

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Augsburg-Hochzoll zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt und bietet mit seinen zahlreichen Freizeit- und Naherholungsgebieten - wie dem Siebentischwald, dem Lech oder dem Kuhsee sowie mehreren Badeseen vielfältige Möglichkeiten und machen das Wohnen hier sehr attraktiv.

Das Zentrum des Stadtteils rund um die Hochzoller Straße und den Zwölf-Apostel-Platz wurde die letzten Jahre modernisiert, die Neugestaltung auf dem ehemaligen Postgelände für zukünftige Märkte und Stadtteilveranstaltungen soll noch 2026 beginnen.

Die Infrastruktur im Stadtteil ist hervorragend: zahlreiche Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Fachgeschäfte, Banken, ein Bürgerbüro, Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Die Wohnung liegt nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Hochzoll entfernt – ideal für Pendler, Richtung München, Ulm und Ingolstadt. Straßenbahn und mehrere Buslinien, sowie zwei Nachtbuslinien halten etwa 200m entfernt und sorgen für eine ausgezeichnete Anbindung an das gesamte Stadtgebiet.

Auch die Anbindung per Kfz ist hervorragend. Augsburg liegt direkt an der Autobahn A8 Richtung München und Stuttgart und ist Knotenpunkt von vier Bundesstraßen (B2, B10, B17 und B300).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wintergarten innen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essecke im Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



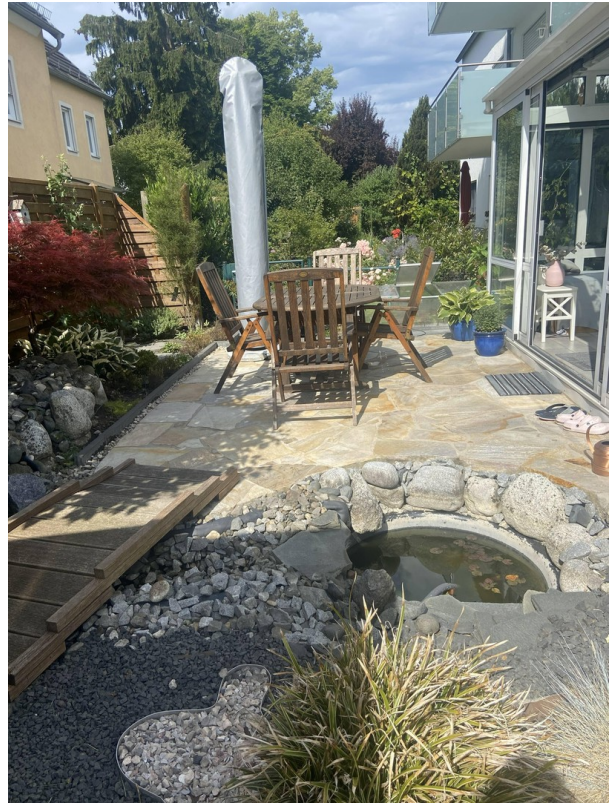
Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne und Dusche



Terrasse



Plätschernder Bachlauf



# Exposé - Galerie



Quellstein



Garten



# Exposé - Galerie



Schwimmbad



*Weitere Fotos erhalten Sie  
auf Anfrage mit dem Exposé...*

# Exposé - Grundrisse

