

# Exposé

**Erdgeschoßwohnung in Stadtbergen**

**Helle 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in Top-Lage  
Stadtbergen**



**Objekt-Nr. OM-421941**

**Erdgeschoßwohnung**

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:  
Viveka Manoranjan

Virchowstr. 2  
86391 Stadtbergen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	312 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Stadtbergen. Der Zugang zur Wohnung ist vom Hauseingang aus über Stufen oder bequem per Aufzug möglich.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer bzw. Büro sowie ein Wohnzimmer.

Ergänzt wird der Grundriss durch ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken, ein separates Gäste-WC mit Waschbecken, einen Abstellraum, eine Küche (ohne Einbauküche) sowie einen Balkon.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein Kellerabteil, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie eine Fahrradgarage.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

## Ausstattung

Die Sanitärobjecte (WCs) im Bad und Gäste-WC wurden erneuert. Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet.

Der Küchenraum ist leer, alle Anschlüsse sind vorhanden und bieten dem Mieter die Möglichkeit, eine Küche nach eigenen Vorstellungen einzubauen.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und sehr gut angebundenen Wohnlage in Stadtbergen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, Fitnessangebote sowie gastronomische und kulturelle Einrichtungen sind schnell erreichbar. Auch das Universitätsklinikum Augsburg befindet sich in der Nähe.

Direkt vor dem Haus liegt die Bushaltestelle der Linie 32, die eine direkte und umstiegsfreie Verbindung unter anderem zum Augsburger Hauptbahnhof, Königsplatz, zur Hochschule und zum Zoo bietet.

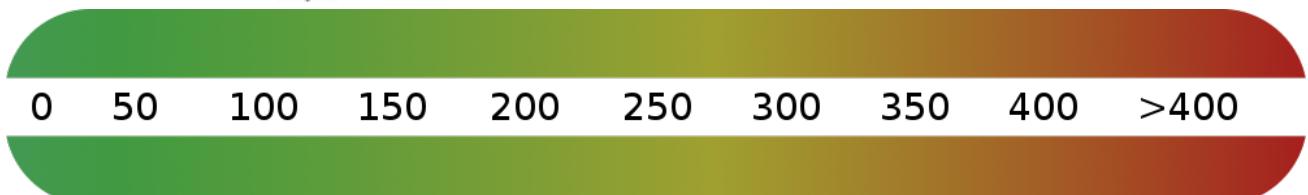
Neben der sehr guten Infrastruktur überzeugt die Lage durch die Nähe zu Parks und Erholungsgebieten, was die Wohnung besonders attraktiv macht.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

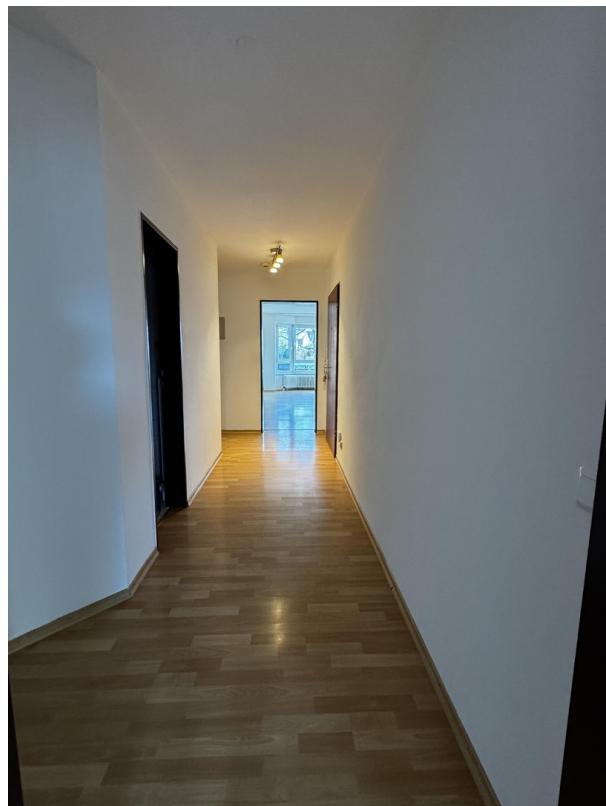
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

