

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Großzügige & helle 3-Zimmer-Wohnung mit in Augsburg nahe Innenstadt



Objekt-Nr. OM-422234

#### Wohnung

Verkauf: **405.000 €**

Ansprechpartner:  
Samer Salameh

86153 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	108,85 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet genau das, was man sich von einem echten Zuhause wünscht:

Großzügigkeit, Ruhe und ein angenehmes Wohngefühl – und das in attraktiver, innenstadtnaher Lage in Augsburg.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die Weitläufigkeit der Räume. Große Fenster sorgen den ganzen Tag über für viel Licht und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist der ideale Ort für gemeinsame Abende, Gäste oder einfach zum Entspannen nach einem langen Tag.

Raum zum Leben:

Ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Drei große, helle Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Großzügiger Wohn- und Essbereich als Herzstück der Wohnung

Separate Küche mit ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen

Badezimmer mit angenehmer Größe und Tageslicht

Durchdachter Grundriss mit klarer Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld, das gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die Augsburger Innenstadt bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe – perfekt für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Ein Zuhause mit Perspektive:

Ob als langfristiger Lebensmittelpunkt oder als wertstabile Investition in die eigene Zukunft – diese Wohnung bietet Raum, Lage und Qualität, die Bestand haben.

Die genaue Adresse wird aus Diskretionsgründen erst nach qualifizierter Anfrage mitgeteilt.

Hinweis:

Weitere Unterlagen (Grundriss, Energieausweis etc.) stellen wir Ihnen nach Kontaktaufnahme gerne zur Verfügung.

KEINE MAKLER ANFRAGEN!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

KEINE MAKLER ANFRAGEN

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und zentraler Lage im Augsburger Stadtgebiet Schäfflerbach. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Augsburger Innenstadt ist schnell erreichbar.

Zudem bieten nahegelegene Grün- und Erholungsflächen entlang der Wertach einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Grundrisse

