

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

**\*wunderschönes Wohnambiente, 4 Zi, ca. 108 m<sup>2</sup>, inkl. EBK, lux. Möblierung u. Balkon, zentrumsnah\***



Objekt-Nr. OM-422277

### Wohnung

Vermietung: **2.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Niefnecker

Zimmererstr. 16  
86153 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Etage	3. OG
Heizkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

in beliebten Textilviertel, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum

entfernt, erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung in einem modernen Neubau.

Die Wohnung wurde vom Eigentümer liebevoll perfektioniert und mit hochwertigen Möbeln und Einbauelementen ausgestattet.

Die moderne Küche verfügt über erstklassige Geräte für den täglichen Bedarf.

Auf Wunsch kann die Wohnung mit der aktuellen Möblierung angemietet werden.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein trockenes Kellerabteil.

Der barrierefreie Zugang über den Personenaufzug macht die Wohnung besonders attraktiv für kleine Familien und Senioren

## Ausstattung

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss bietet auf rund 108 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort in stilvollem Ambiente.

Bereits der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie mit einem offenen Raumgefühl und führt Sie direkt in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit integrierter Küche und gemütlichem Essbereich.

Von hier aus betreten Sie den großen einladenden Balkon – der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Drei weitere Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und punkten ebenfalls mit weiteren Balkonen.

Das elegant gestaltete Masterbad überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung inklusive Dusche und Badewanne.

Ein zusätzliches Badezimmer steht Gästen oder Kindern zur Verfügung und rundet das Angebot ideal ab.

Die Wohnung beeindruckt durch ihr luxuriöses, zeitloses Design und eine Ausstattung, die auch höchsten Ansprüchen gerecht wird.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Alle Informationen kurz zusammengefasst:

- 4 Zimmer
- ca 108 m<sup>2</sup>
- mit hochwertiger EBK
- WHG kann auch möbliert angemietet werden
- TG und Keller vorhanden
- 2.200 € KM + 250 € NK = 2.450 € mtl. Bruttomiete
- 5.000 € Kaution

Die Wohnung kann auf Wunsch zeitnah besichtigt werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**Lage**

Das Textilviertel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Augsburg.

Einst ein bedeutendes Zentrum der Textilindustrie, vereint das Viertel heute historischen Charme mit modernem Lebensstil.

Geprägt von liebevoll sanierten Industriegebäuden und stilvollen Neubauten, bietet das Textilviertel eine einzigartige Atmosphäre.

Dank der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen schnell erreichbar.

Gleichzeitig genießen Bewohner die ruhige Lage und die großzügigen Grünflächen in der Umgebung.

Die hervorragende Verkehrsanbindung und die besondere Kombination aus urbanem Wohnen und historischem Flair machen das Textilviertel zu einer der attraktivsten Adressen der Stadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

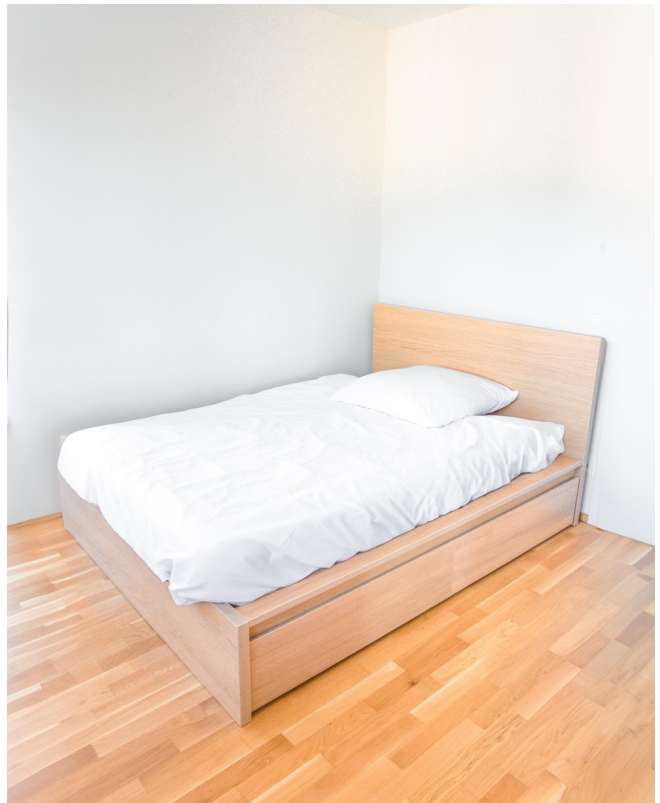




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



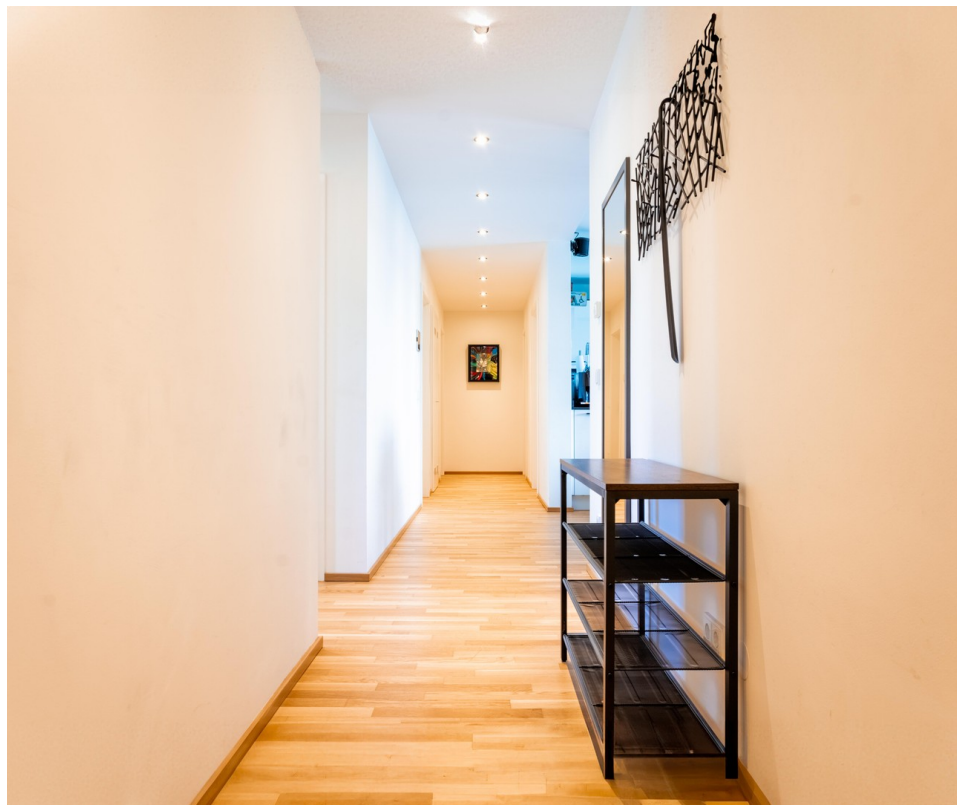


# Exposé - Galerie

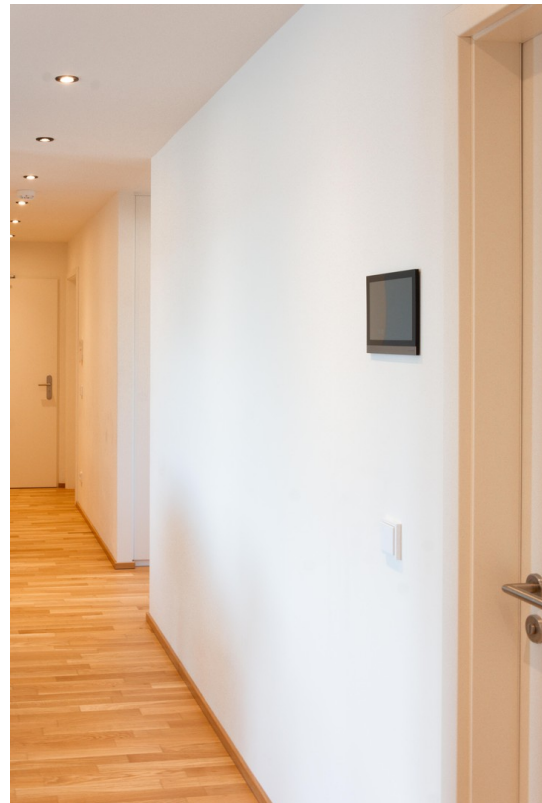




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



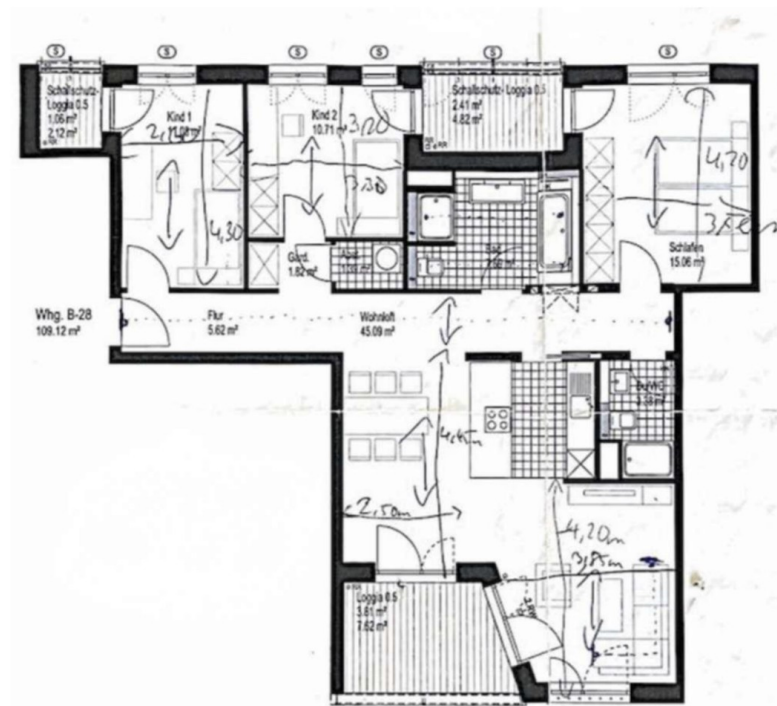


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

