

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Charmante 2-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung im Herzen der Altstadt



Objekt-Nr. OM-423953

#### Wohnung

Verkauf: **165.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Staiger

Saurengreinswinkel 7  
86150 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1600	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	29,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die vermietete 2-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 29 m<sup>2</sup> befindet sich in einem renovierten Mehrfamilienhaus aus dem 16. Jahrhundert. Das Gebäude vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Mit nur drei Wohneinheiten bietet das Haus dazu eine ruhige und private Wohnatmosphäre.

Die Wohnung selbst präsentiert sich gepflegt und hell. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet. Ein Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie eine Kochnische und ein kompaktes Duschbad mit Tageslicht, schaffen ein gemütliches Zuhause mit individuellem Charme. So wohnen Sie in einem Stück Augsburger Geschichte – mit dem Komfort eines modernen Alltags. Im Dachspitz kann noch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

## Ausstattung

- Gas Zentralheizung
- Duschbad (Tageslicht)
- Kork-Bodenbeläge
- Holzfenster 2-fach isolierverglast
- Garage optional für zzgl. 50.000 €

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Sonstiges

Sie kaufen direkt vom Eigentümer und sparen sich die Maklerprovision.

Wittig&Fritz Immobilien GmbH & Co KG

Ingeborg-Bachmann-Straße 27, 89134 Blaustein

Telefon: (0163) 7343591, (0178) 7147703

Registergericht: AG Ulm HRA 727927

Vertretungsberechtigter: Wittig&Fritz Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz: Ingeborg-Bachmann-Straße 27, 89134 Blaustein

Registergericht: AG Ulm HRB 743473

## Lage

Die Wohnung liegt in einem charmanten, südlichen Altstadt-Viertel von Augsburg, nahe dem Roten Tor und der Augsburger Puppenkiste, das durch seinen historischen Charakter und eine besondere Wohnatmosphäre geprägt ist. Gepflegte Fassaden, verwinkelte Gassen und das einzigartige Flair der traditionsreichen Umgebung verleihen dem Standort eine unverwechselbare Ausstrahlung.

Trotz der ruhigen Lage innerhalb des Viertels profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenso schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen kurze Wege in alle Stadtteile, während die Augsburger

Innenstadt nur wenige Minuten entfernt liegt. Auch die überregionalen Verkehrsachsen, insbesondere die Autobahn, sind unkompliziert erreichbar.

Das Umfeld bietet darüber hinaus vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Parks und Grünanlagen, aber auch die nahegelegenen Uferbereiche des Lechs laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Die Lage vereint damit das Besondere eines historischen Wohnviertels mit der Bequemlichkeit einer modernen und zentralen Infrastruktur.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Diele



Diele



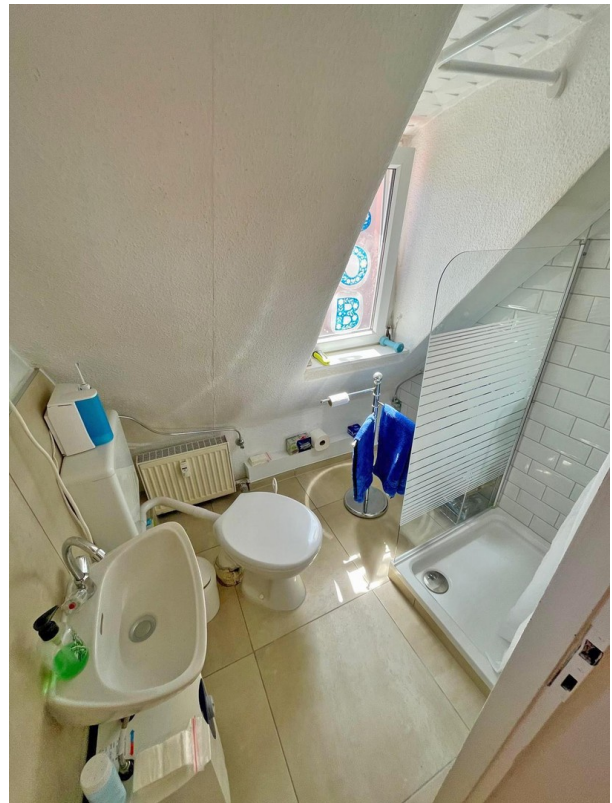
# Exposé - Galerie



Zimmer



Kochnische



Duschbad

# Exposé - Galerie



Treppe



# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



EG mit Garage