

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Zwei charmante Wohnungen oder eine Maisonette-Wohnung



Objekt-Nr. OM-423957

#### Wohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Staiger

Saurengreinswinkel 7  
86150 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1600	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotenen zwei Wohnungen, bestehend aus einer charmanten 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss und einer gemütlich, kompakten 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss, befinden sich in einem renovierten Mehrfamilienhaus aus dem 16. Jahrhundert. Das denkmalgeschützte Gebäude vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort.

Es besteht dabei auch die Möglichkeit, diese zwei Wohnungen zu einer ca. 79 m<sup>2</sup> großen Maisonettewohnung, zusammen zu legen.

Mit nur insgesamt drei Wohneinheiten, bietet das Haus dazu eine ruhige und private Wohnatmosphäre.

Die Dachgeschosswohnung ist derzeit vermietet. Die Wohnung im 2. Obergeschoss steht aktuell schon leer und könnte kurzfristig bezogen werden.

Ein Garagenstellplatz kann optional für 50.000 € mit dazu erworben werden.

## Ausstattung

- Gas Zentralheizung
- Einbauküche
- Tageslichtbäder
- Holzdielen- u. Kork-Bodenbeläge
- Holzfenster 2-fach isolierverglast
- Garage optional für zzgl. 50.000 €

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## 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

Das Wohngebäude 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 2.OG



Zimmer 2.OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2.OG



Zimmer 2.OG

# Exposé - Galerie



Diele 2.OG



Diele 2.OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2.OG



Diele 2.OG

# Exposé - Galerie



Küche 2.OG



Küche 2.OG

# Exposé - Galerie



Küche 2.OG



Bad 2.OG

# Exposé - Galerie



Diele 2.OG



Abstellraum 2.OG



Treppe

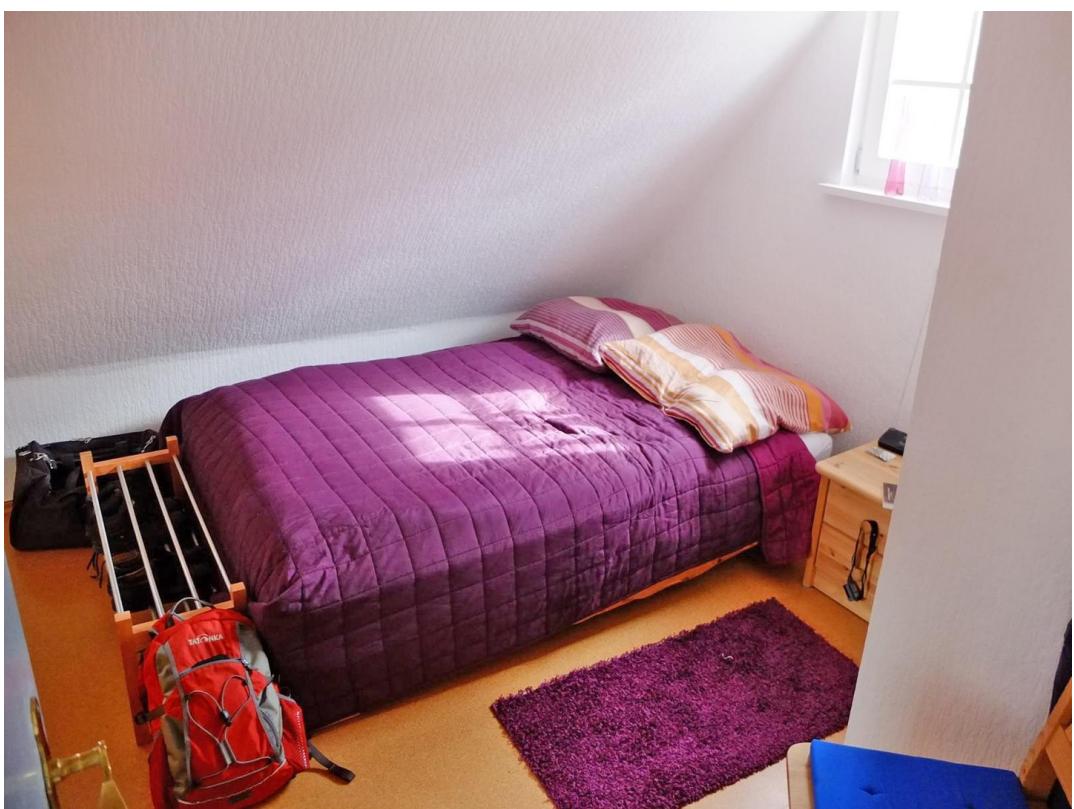
# Exposé - Galerie



Diele DG



Kochnische DG



Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG

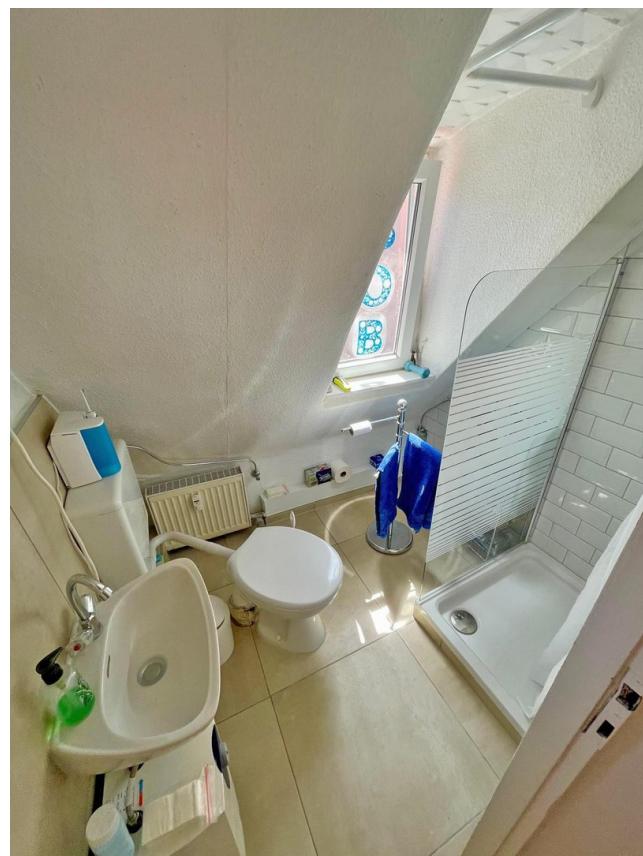


Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Diele DG



Duschbad DG

# Exposé - Grundrisse

## 2. Obergeschoss



Wohnung im 2.OG

# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



Wohnung im DG

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



EG mit Garage