

Exposé

Erdgeschosswohnung in Augsburg

Exklusive kernsanierte Erdgeschoss-Wohnung in Bestlage von Augsburg-Göggingen



Objekt-Nr. OM-425071

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Sergej Neumann

Schlößlestraße 17b
86199 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	69,50 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im begehrten Augsburger Stadtteil Göggingen. Mit einer Wohnfläche von ca. 69,5 m² und einem modernen, offen gestalteten Grundriss bietet sie ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit großzügigen Raumverhältnissen.

Die Wohnung wird derzeit umfangreich kernsaniert und steht dem Käufer nach Abschluss der Arbeiten als Erstbezug nach Sanierung zur Verfügung. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft durch seine Großzügigkeit ein angenehmes Wohngefühl. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, einen separaten Abstellraum sowie einen Balkon.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 344 EUR (davon 140 EUR Rücklagenzuführung).

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine exklusive und stilvolle Ausstattung, die im Rahmen der Kernsanierung vollständig erneuert wird. Besonderer Wert wurde auf hochwertige Materialien, zeitloses Design und modernen Wohnkomfort gelegt.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen unter anderem handgehobeltes Parkett, das den Wohnräumen eine warme und hochwertige Atmosphäre verleiht, sowie neue Kunststofffenster mit sehr guten Wärme- und Schalldämmeigenschaften. Ergänzt wird dies durch elektrische Rollläden, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten.

Der offene Grundriss unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung und sorgt für helle, freundliche Räume. Die Ausstattung ist bewusst stilvoll und zurückhaltend gewählt, sodass sie sowohl aktuellen Wohntrends entspricht als auch langfristig zeitlos bleibt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung liegt in Augsburg-Göggingen, einem der beliebtesten und wertstabilsten Wohnviertel der Stadt. Die Lage zeichnet sich durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld aus und bietet gleichzeitig eine sehr zentrale Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass die Augsburger Innenstadt sowie weitere Stadtteile schnell und bequem erreicht werden können.

Zudem bietet Göggingen eine hohe Lebensqualität durch die Nähe zu Grünflächen und Erholungsgebieten, ohne auf die Vorteile urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen. Eine Lage, die sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern sehr gefragt ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Das Herzstück der Wohnung

Exposé - Galerie



Das Schlafzimmer



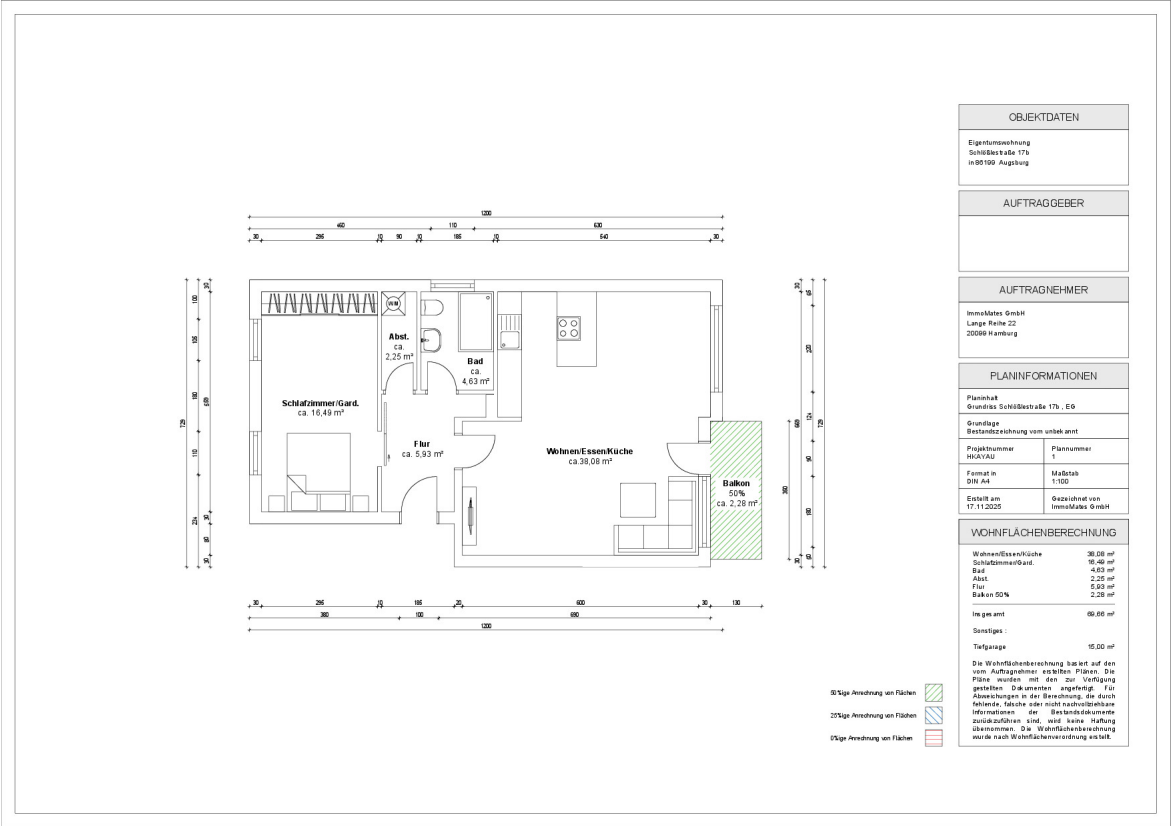
Die Raumaufteilung

Exposé - Galerie



Das Haus von Außen

Exposé - Grundrisse



OBJEKTDATEN	
Eigentumswohnung Schleißstraße 17b 10809 Hamburg	
AUFTRAGGEBER	
AUFTRAGNEHMER	
ImmoMates GmbH Lange Reihe 22 20098 Hamburg	
PLANINFORMATIONEN	
Planinhalt Grundriss Schleißstraße 17b, EG	
Grundlage Bestandszeichnung vom unbekannt	
Planzahlnummer H04YAU	Planzahlnummer: 1
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 17.11.2025	Gezeichnet von ImmoMates GmbH
WOHNLÄCHENBERECHNUNG	
Wohnen/Essen/Küche	30,08 m²
Schlafzimmer/Gard.	16,40 m²
Bad	4,63 m²
Abst.	2,25 m²
Flur	5,93 m²
Balkon 50%	2,28 m²
Insgesamt	59,57 m²
Sonstiges:	15,00 m²
Die Wohnflächenberechnung basiert auf den vom Auftraggeber erhaltenen Plänen. Die Pläne wurden mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten verglichen. Für Abweichungen in der Berechnung, die durch fehlende Maße oder nicht ausreichende Informationen der Bestandsdokumente zurückzuführen sind, wird keine Haftung übernommen. Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.	