

# 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 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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 Schalldämmegenschaften. 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.

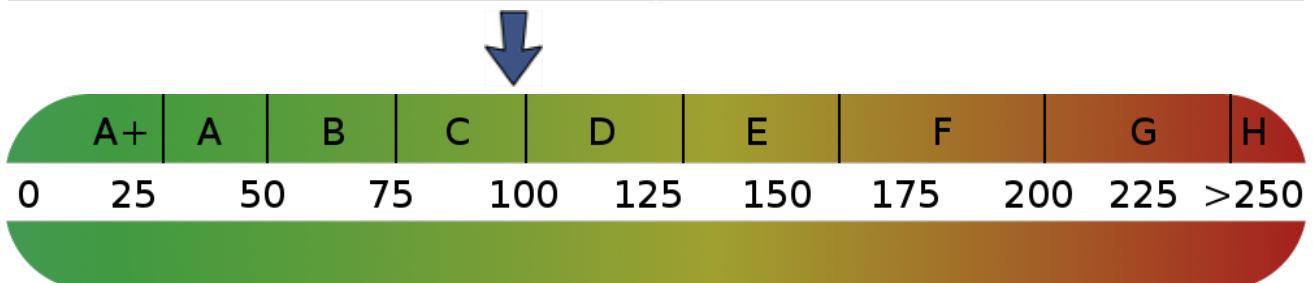
Zudem bietet Göggingen eine hohe Lebensqualität durch die Nähe zu Grünflächen und Erholungsgebieten, ohne auf die Vorteile urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen. Eine Lage, die sowohl bei Eigennutzern als auch bei Mietern sehr gefragt ist.

### 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Das Herzstück der Wohnung

# Exposé - Galerie



Das Schlafzimmer



Die Raumaufteilung

# Exposé - Galerie



Das Haus von Außen

# Exposé - Grundrisse

