

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Augsburg

### Einzigartige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten



Objekt-Nr. OM-426933

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:  
Judith S.

86199 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	109,11 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	386 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten unsere wunderschöne 4-Zimmer Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 109 m<sup>2</sup> und einem Garten von 104 m<sup>2</sup> in Augsburg Inningen an. Diese befindet sich in einer 2020 in Massivbauweise erstellten Wohnanlage mit 12 Einheiten. Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihre erstklassige und einmalige Ausstattung, ihre hellen lichtdurchfluteten Räume, die hohe Energieeffizienz und die einzigartige Lage im Naherholungsgebiet Wertachauen. Mitverkauft wird ein Tiefgaragenstellplatz mit Lademöglichkeit für E-Auto für 20.000 €.

## Ausstattung

- Hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten von namhaften Herstellern wie Miele, Bora, Siemens
- Echtholzparkettboden in Eiche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- moderne und klimafreundliche Hybridheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und ergänzend Gastherme
- Zentrale Lüftungsanlage für optimales Wohnraumklima und hohe Energieeffizienz
- Einbaugarderobe in Eichenholz, vom Schreiner gefertigt
- Wunderschön angelegter Garten mit eigenem Grundwasserbrunnen und kleinem Gartenhaus
- Ein Tiefgaragenstellplatz mit Lademöglichkeit für E-Auto
- Smarte Rollladensteuerung von Bosch in fast allen Räumen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnanlage liegt im Westen des Augsburger Ortsteils Inningen, einen Steinwurf entfernt vom Naherholungsgebiet Wertachauen. Hier kann zu jeder Jahreszeit die Natur genossen und die Seele baumeln gelassen werden.

Mit rund 4.700 Einwohnern und einer Fläche von etwa 12,78 Km<sup>2</sup> verfügt der Ortsteil über eine sehr gute Nahversorgungsstruktur, mit u.a. zwei Arztpraxen, einer Apotheke, einer Postfiliale, einer Bäckerei, mehreren Restaurants und Lebensmittelgeschäften, drei Kindertagesstätten und einer Grundschule. Bus- und Bahnanbindungen finden Sie ebenfalls in nächster Nähe. Die Augsburger Innenstadt ist in unter 20 Minuten bequem zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

