

# Exposé

## Wohnung in Königsbrunn

**Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung am südlichen Augsburger Stadtrand mit 3 Balkonen & Grünblick**



Objekt-Nr. OM-427317

### Wohnung

Vermietung: **1.680 € + NK**

86343 Königsbrunn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Mietsicherheit	5.040 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	148 €	Badezimmer	1
Heizkosten	185 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	333 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und frisch modernisierte 4-Zimmer-Wohnung in unmittelbarer Nähe des Ilsees befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus den 1980er-Jahren. Sie wurde bislang eigengenutzt und wird nach Abschluss der Sanierung erstmals vermietet. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, drei Balkone sowie einen außergewöhnlich schönen, freien Blick ins Grüne. Sie verfügt über Fußbodenheizung in allen Räumen, neue Bodenbeläge sowie moderne Türen und eine neue Wohnungseingangstür mit erhöhtem Sicherheitsstandard.

Auf ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. anteiliger Balkonflächen) bietet die Wohnung ein helles Wohnzimmer, drei weitere gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer mit Badewanne und integrierter Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Alle Wohn- und Schlafräume sind bequem vom zentralen Flur aus erreichbar.

Die Wohnung vermittelt ein offenes, freundliches Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen in allen Wohn- und Schlafräumen für viel Tageslicht und eine helle, angenehme Atmosphäre. Mehrere Räume bieten direkten Zugang zu einem der Balkone und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne – teilweise bis zum Augsburger Stadtwald.

Besonderes Highlight sind die drei Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen:

Südbalkon (Loggia): Zugang vom Wohnzimmer, der Küche und einem Zimmer, mit traumhaftem Blick über Wiesen bis zum Stadtwald

Ostbalkon: freier Blick ins Grüne Richtung Wiese und Wald

Nord-Loggia: Blick in den gepflegten Gemeinschaftsgarten sowie ebenfalls Richtung Wiese und Wald

So genießen Sie zu jeder Tageszeit Sonne, Licht und Naturbezug.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenkeller. Ein Waschmaschinenanschluss ist zusätzlich im Badezimmer vorhanden; ein Trockner kann platzsparend auf der Waschmaschine aufgestellt werden.

Eine abschließbare Einzelgarage innerhalb der Tiefgarage mit eigenem Tor ist vorhanden und kann optional angemietet werden (separater Mietvertrag).

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare mit Platzbedarf – beispielsweise mit separatem Homeoffice – oder für Familien mit bis zu zwei Kindern. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

## Ausstattung

Die Wohnung wird in Kürze bzw. vor der Vermietung umfassend renoviert bzw. saniert. Die im Inserat gezeigten Fotos zeigen teilweise den aktuellen Zustand sowie Visualisierungen des geplanten Ergebnisses mit Einrichtungsbeispielen. Die Vermietung erfolgt ohne Möbel. Die Möblierung auf den Bildern dient nur der Veranschaulichung.

Erstbezug nach Sanierung

Bereits weitgehend erneuerte, moderne dreifachverglaste Fenster und Balkontüren

Neues Badezimmerfenster bereits bestellt

Die Eigentümergemeinschaft hat die grundsätzliche Komplettmodernisierung sämtlicher Fenster und Balkontüren beschlossen; derzeit laufen die entsprechenden Vorbereitungen. Alle noch nicht erneuerten Elemente (hier im Schlaf- und Wohnzimmer) sollen in diesem Zuge ausgetauscht werden.

Professioneller Insektenschutz in allen Räumen

Neue moderne Wohnungseingangstür (Sicherheitstür mit erhöhtem Einbruchsschutz)

Sämtliche Zimmertüren erneuert: moderne weiße Türen sowie stilvolle Glastüren

Fußbodenheizung in allen Räumen mit Raumthermostaten und automatischer Einzelraumregelung

Neuer, hochwertiger Vinylboden in Eiche natur (matt, sehr wohnlich) in allen Wohn- und Schlafräumen

Zeitlose, rechteckige Fliesen in Diele, Flur, Küche und Bad

Badezimmer mit Badewanne und integrierter Dusche

Waschbecken im hängenden Unterschrank sowie großer Apothekerschrank mit viel Stauraum

Gäste-WC mit Waschbecken, Spiegelschrank, Unterschrank und Hochschrank

Waschmaschinenanschluss im Bad

Viele Steckdosen in allen Räumen für flexible Nutzung

Eigenes Kellerabteil

Gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Waschkeller

Zentralheizung (Gas)

Abschließbare Einzelgarage in der Tiefgarage optional anmietbar (separater Mietvertrag)

Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden, ist jedoch keine Voraussetzung für die Anmietung. Auf Wunsch kann die Küche vor Einzug entfernt werden.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Transparenzhinweis: Auf den Fotos wurden aus Gründen der Privatsphäre vereinzelt private Gegenstände unkenntlich gemacht (insbesondere Fotos von Personen). Die Bilder zeigen teilweise den aktuellen Zustand sowie teilweise Visualisierungen des geplanten Zustands nach der Sanierung; diese sind entsprechend gekennzeichnet.

## **Lage**

Die Wohnung liegt am südlichen Augsburger Stadtrand im nördlichen Bereich von Königsbrunn – in ruhiger, grüner Wohnlage mit direkter Nähe zum Ilsesee und zum Augsburger Stadtwald. Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Stadt Augsburg sowie des Umlands.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Bundesstraße 17 bestehen schnelle Verbindungen Richtung Augsburg, Landsberg am Lech und weiter ins Allgäu. Das Augsburger Stadtzentrum ist mit dem Auto in etwa 20 Minuten erreichbar.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet die Straßenbahlinie 3 Richtung Augsburger Hauptbahnhof sowie ergänzende Busverbindungen. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar, mit dem Fahrrad oder Auto entsprechend schneller.

Durch die östliche Randlage von Königsbrunn eignet sich der Standort zudem sehr gut für Pendler nach München: Der Pendlerbahnhof Mering St.-Afra mit großem Park-and-Ride-Parkplatz ist zügig erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen, mit denen der Hauptbahnhof München in ca. 30 Minuten erreichbar ist.

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Kindergärten sowie sämtliche Schularten inklusive Förder- und sonderpädagogischer Einrichtungen. Die Kombination aus guter Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufstätige.

Auch für Freizeit und Sport bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen: Spazier- und Radwege, Badeseen, Waldgebiete und vielfältige Naherholungsmöglichkeiten beginnen praktisch direkt vor der Haustüre.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	169,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer (vor Sanierung)

# Exposé - Galerie

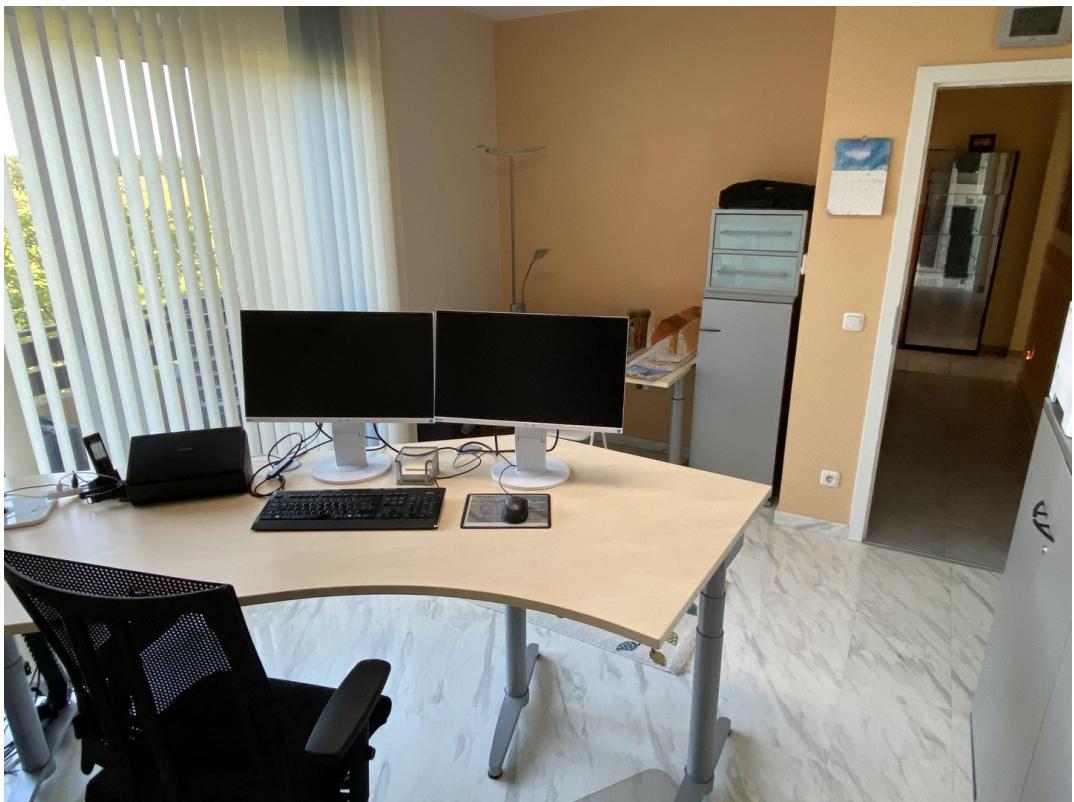


Wohnzimmer-nach Sanierung



Diele

# Exposé - Galerie

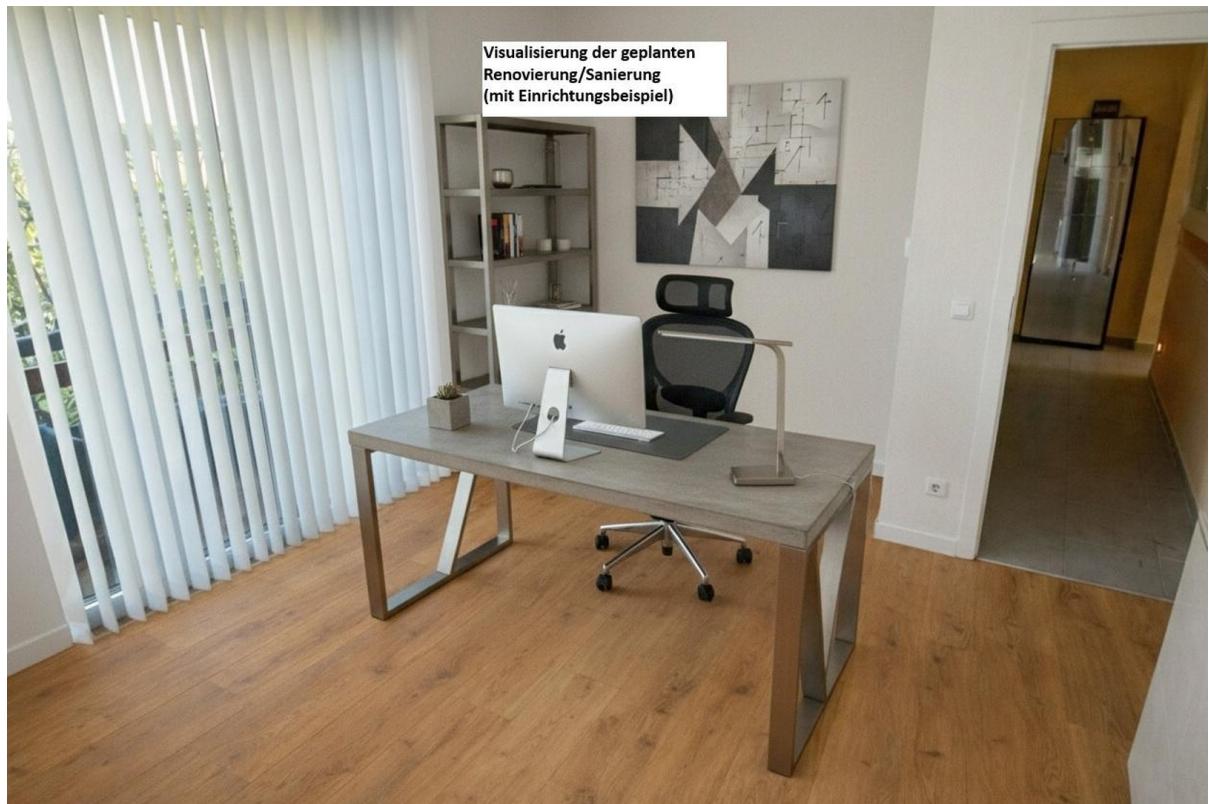


Arbeitszimmer (vor Sanierung)



Ausblick vom Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer (nach Sanierung)



Balkon (Ost)

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur



Küche

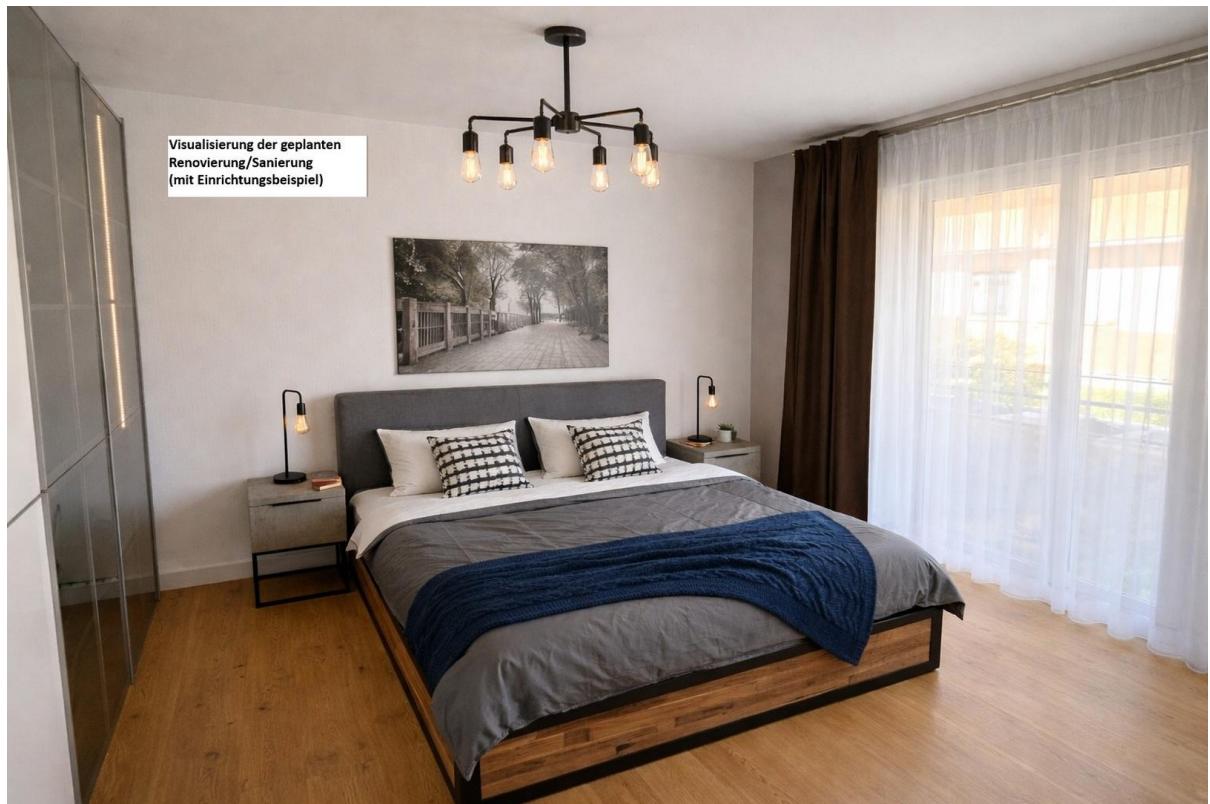
# Exposé - Galerie



Beispiel für neue EBK



# Exposé - Galerie



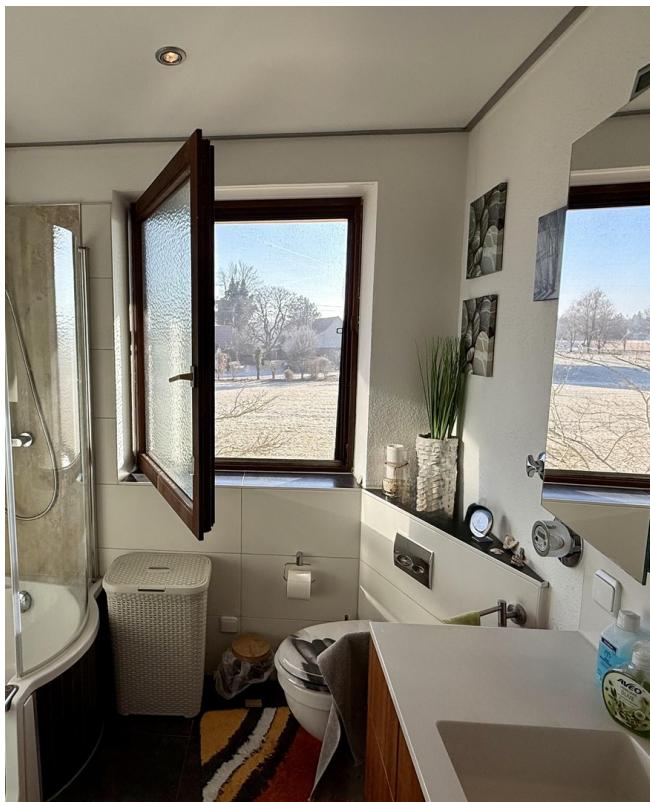
Schlafzimmer (nach Sanierung)



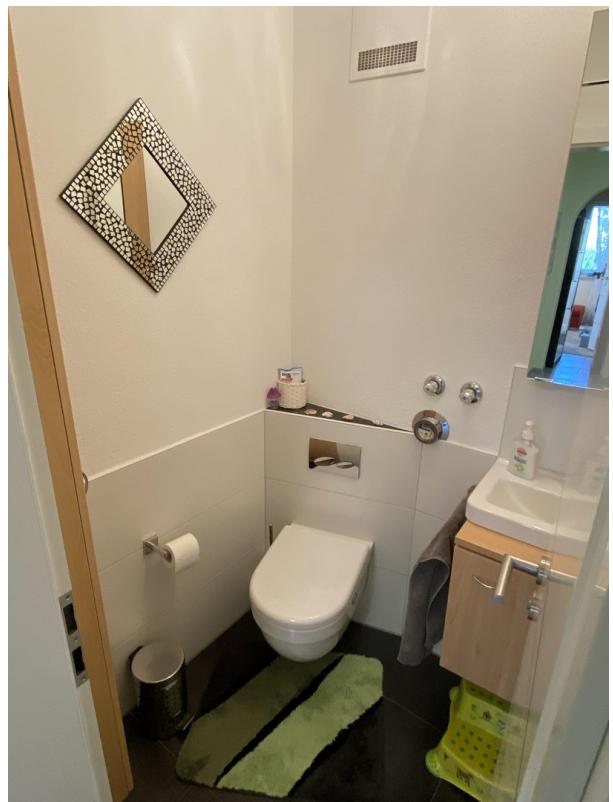
# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie

