

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### 3-Zimmer Traumwohnung am Gögginger Luftbad



Objekt-Nr. OM-429306

#### Wohnung

Vermietung: **1.540 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Scheer

86199 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2010	Mietsicherheit	4.620 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	300 €	Badezimmer	2
Heizkosten	80 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	380 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden Augsburgs – im idyllischen Schiffmacherweg in Göggingen, nur wenige Schritte von der Hessingklinik entfernt.

Hier genießen Sie Wohnen im Grünen mit gleichzeitig perfekter Anbindung an die Innenstadt.

Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen Räumen und einer warmen, freundlichen Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein Gefühl von Weite und Behaglichkeit.

Ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Komfort und ein gepflegtes Umfeld legen.

## Ausstattung

- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Separate, moderne Küche
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer (auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar)
- Helles Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Praktischer Abstellraum
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (70€/Monat)

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

- Bezug: nach Vereinbarung ab dem 01.04.2026
- Haustiere: Keine bzw. nach Absprache
- Energieausweis: wird bei Besichtigung vorgelegt

## Lage

Die Wohnung liegt im gefragten Stadtteil Augsburg-Göggingen, einem charmanten Viertel mit hoher Lebensqualität.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie:

- Spazierwege, die Hessingparkanlagen und den Wellenburger Wald
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckereien und Cafés
- Ärzte, Apotheken und die bekannte Hessingklinik
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Schnelle Zufahrt zur B 17 und weiter zur A 8 Richtung München oder Landsberg

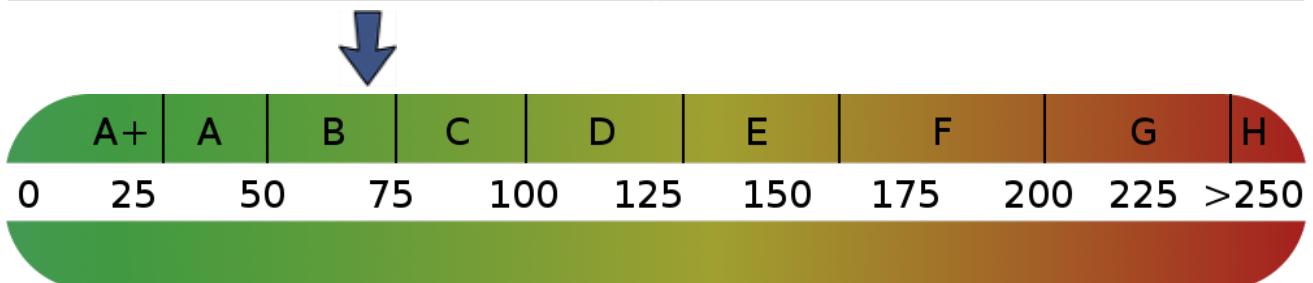
Diese Lage erfüllt nahezu jeden Wunsch – ruhig, grün und trotzdem stadtnah.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche mit Granitplatte

# Exposé - Galerie



Küche inclusive



Wohnzimmer 35m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Bad mit Dusche und Wanne

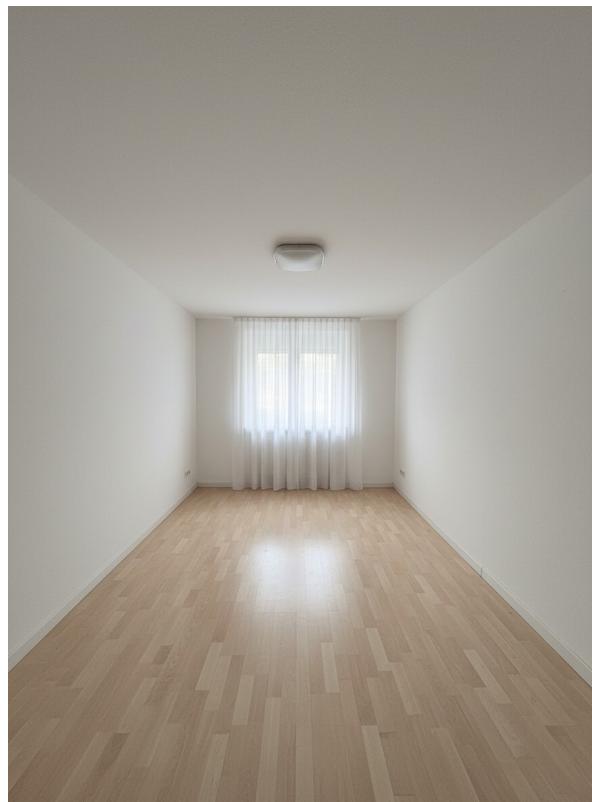


Bad Glasdusche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Fenster



Kinder oder Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Gang Keine Durchgangszimmer

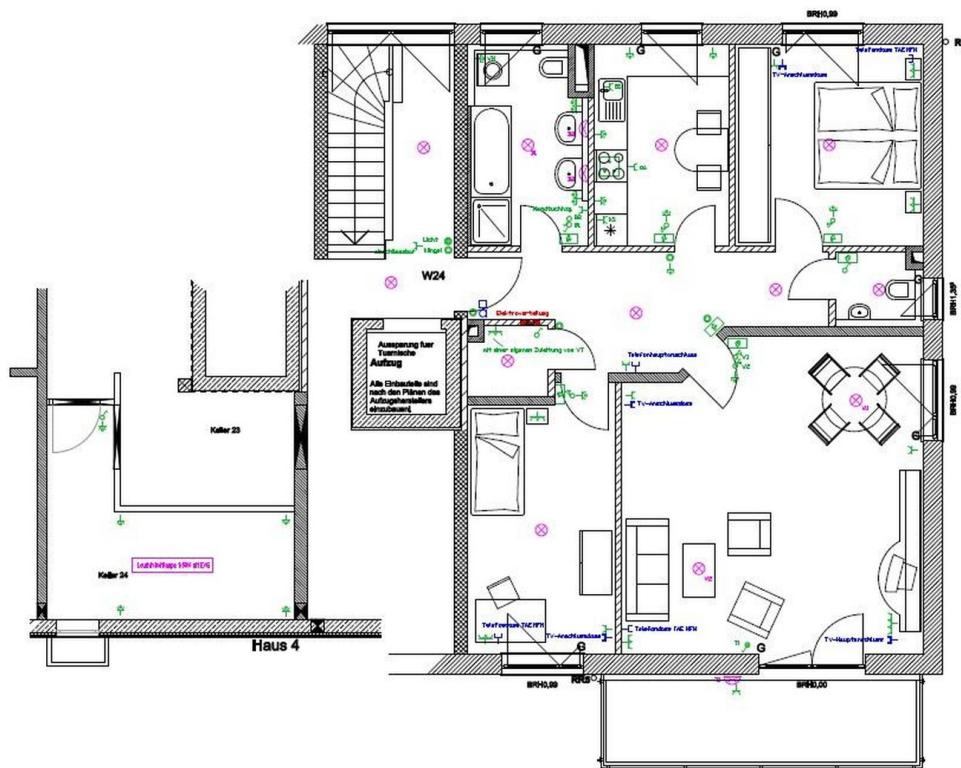


Abstellraum mit Trockner



Balkon mit Blick ins Grüne

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 24