

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Ruhige 2 ZKB in Augsburg-Göggingen



Objekt-Nr. OM-429668

#### Wohnung

Vermietung: **530 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dr. Joachim Fetzer

Bahnstr. 3b  
86199 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Miete Garage/Stellpl.	55 €
Etagen	3	Mietsicherheit	1.300 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.04.2026
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	65 €	Badezimmer	1
Heizkosten	70 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	135 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Wohnhaus in ruhiger Lage wurde und wird kontinuierlich renoviert – zuletzt sind 2018 die Treppenhäuser neu gestaltet worden. Waschmaschine (oder ein persönlicher Waschmaschinenstellplatz) sowie Wäschetrockner sind im Haus vorhanden. Für Fernsehempfang steht eine Satelliten-Anlage zur Verfügung. Die Gas-Zentralheizung wird 2024 erneuert und entspricht daher dem aktuellen Stand der Technik und Energieeffizienz.

Die Wohnung liegt im Tiefparterre eines ruhigen am Hang gelegenen Wohnhauses mit 9 Mietparteien und hat 2 geräumige Zimmer, einen Flur mit getrenntem Abstellraum, ein Bad mit Fenster und Badewanne und eine Küche. Ein Kelleranteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde in 2016 komplett saniert. Die abgebildete Einbauküche ist NICHT Teil der Wohnung. Bei Interesse kann mit den Vormietern über eine Ablöse gesprochen werden. Ansonsten wird die Wohnung leer, ohne Möbel oder Einbauküche vermietet.

Bei Belegung mit mehr als einer Person sind die Betriebskosten geringfügig (€ 6,50) höher.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Vollbad

## Sonstiges

WICHTIG: Bitte Kontaktaufnahme ausschließlich per E-Mail. Gerne auch direkt an fetzer-immobilien @ t-online.de. Ich antworte ebenfalls per E-Mail. Herzlichen Dank!

Besichtigungstermine sind zwischen 20.02. und 26.02.2026 vorgesehen. Die Wohnung ist noch vermietet und kann ab 01.04.2026 bezogen werden.

Das Haus befindet sich in Familienbesitz.

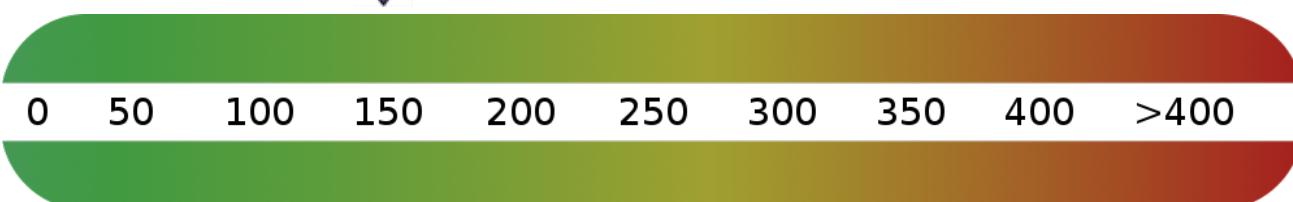
## Lage

Einkaufsmöglichkeiten und Straßenbahn sind in der Bgm.Aurnheimer-Str nur wenige Meter entfernt verfügbar. Gleichzeitig liegt das Gebäude wegen Hinterhoflage sehr ruhig.

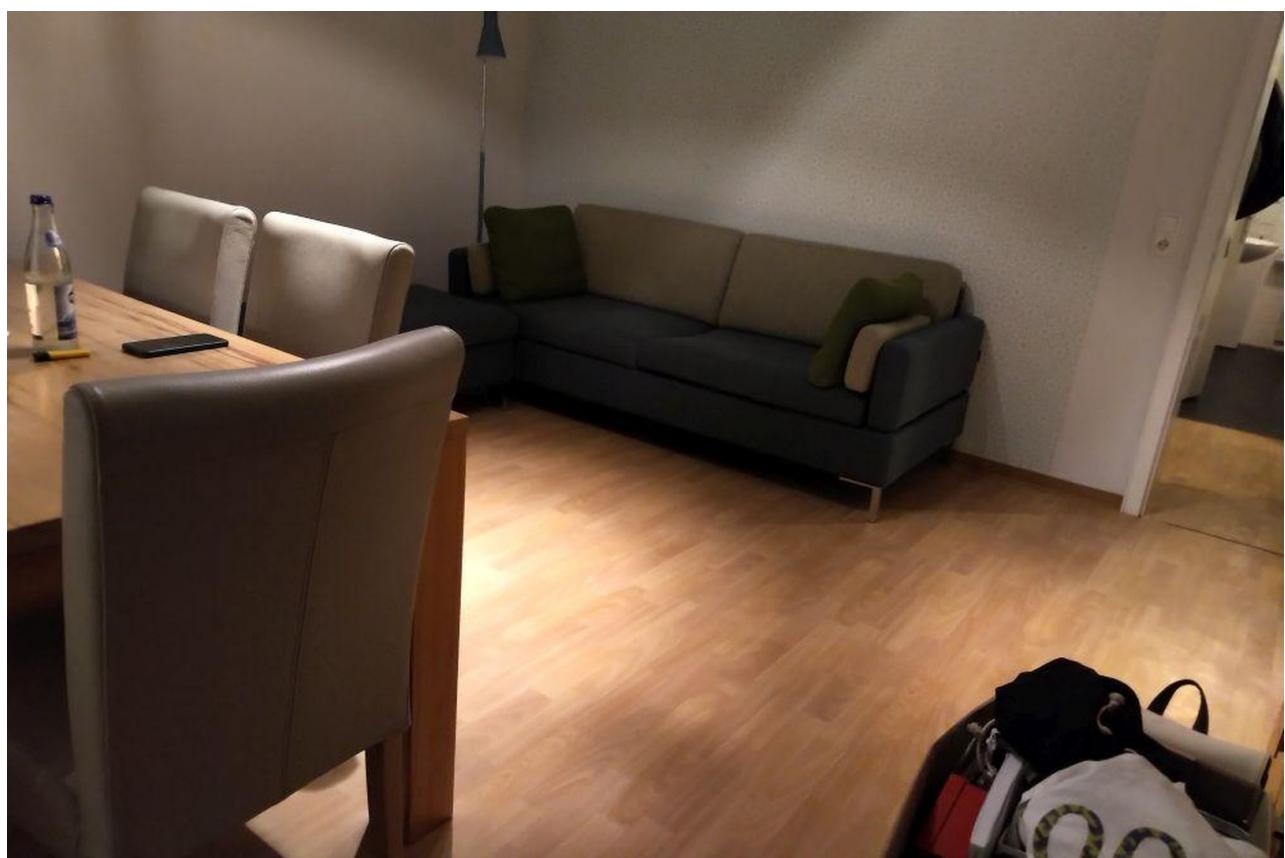
**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	150,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie

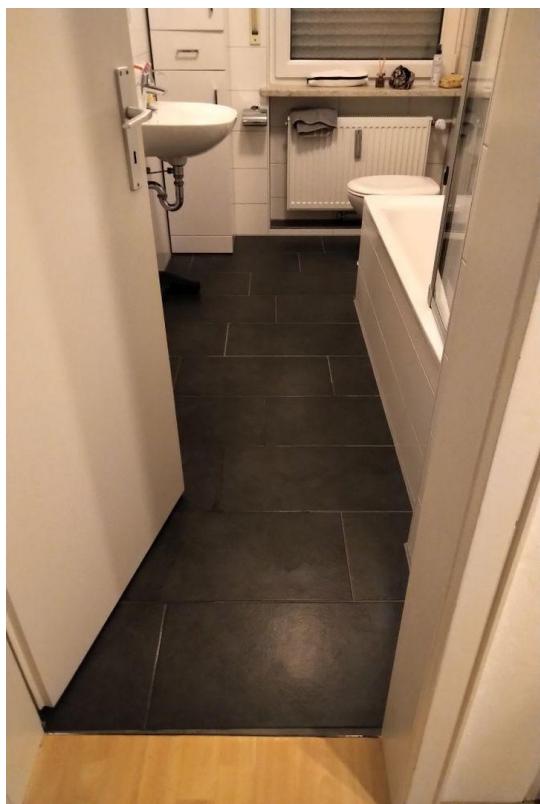


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Bad gefliest

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche (Einbauküche fakultativ)

# Exposé - Galerie



Blick in Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

