

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Augsburg

### Erstbezug nach Sanierung: Moderne 3-Zimmer-Wohnung im EG in Augsburg-Göggingen



Objekt-Nr. OM-429936

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.260 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Thiel

Miltenbergstraße 18  
86199 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	70 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.780 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Augsburg-Göggingen steht nach umfassender Sanierung erstmals zur Vermietung. Mit einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> bietet sie ein modernes und hochwertiges Wohnambiente. Die Wohnung verfügt über ein stilvolles Badezimmer und eine gehobene Innenausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Das Gebäude mit insgesamt 3 Etagen ist gut zugänglich und die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität und eine attraktive Lage legen. Der Gemeinschaftsgarten vor dem Haus lädt zum Verweilen ein.

## Ausstattung

Inhalte der umfassenden Kernsanierung des Objektes (u.a.):

- Modernes, hochwertiges Duschbad mit erstklassiger Ausstattung und hochwertigen Armaturen
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe
- hochwertiger Vinylboden in Eichenoptik
- neue Zimmer- sowie Wohnungseingangstüren
- 3-fachverglaste Markenfenster mit elektrischen Rollläden für optimale Isolierung und Lärmschutz
- Klingel mit Gegensprechanlage
- Kernsanierung des Treppenhauses inkl. Haustüre

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

## Lage

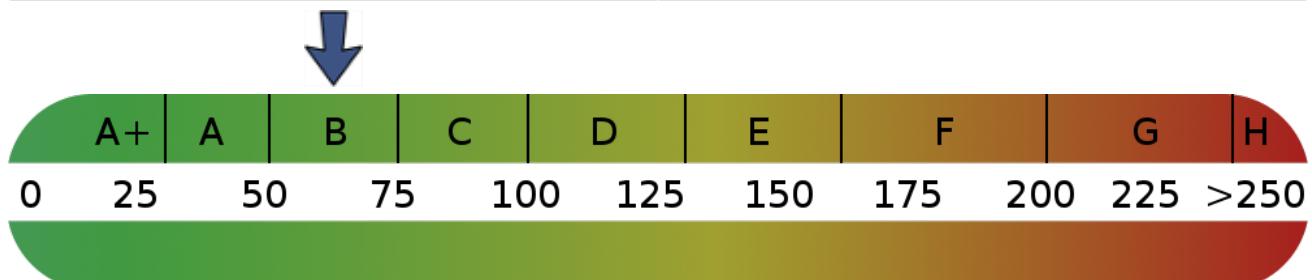
Göggingen, ein charmanter Stadtteil von Augsburg, bietet eine lebendige Gemeinschaft und eine gute Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit regelmäßigen Verbindungen durch die Buslinie 35 und die Straßenbahnlinie 3. Die Nachbarschaft ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und grünen Flächen, darunter Parks und Spielplätze, was sie besonders für Familien und alle Altersgruppen attraktiv macht. Die Sicherheit und die freundliche Atmosphäre unterstreichen die hohe Lebensqualität in diesem Stadtteil.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn- / Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht Gebäude