

Exposé

Wohnung in Augsburg

Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Augsburg-Lechhausen mit Balkon, Dachspeicher Keller



Objekt-Nr. OM-430687

Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:
Patrick Garron

Brunnenstraße 46b
86167 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein modernes Zuhause in einer ruhigen, naturnahen Lage mit bester Infrastruktur? Dann ist diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Augsburg-Lechhausen genau das Richtige für Sie!

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine erstklassige Ausstattung und einen sonnigen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Der Erstbezug nach einer umfassenden Sanierung bietet Ihnen ein neuwertiges Wohngefühl, das keine Wünsche offenlässt.

Ein besonderes Highlight: Ab Mitte 2026 wird die Immobilie auf umweltfreundliche Fernwärme umgestellt – eine Investition in die Zukunft, die langfristig Ihre Energiekosten senkt.

Ausstattung

Diese Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail saniert und modernisiert:

- Wohnräume: Hochwertiger Parkettboden für ein warmes und stilvolles Ambiente.
- Balkon: Mit Echtholz-Lattenrost – perfekt für entspannte Stunden im Freien.
- Moderne Elektrik: Teilweise erneuerte Elektroinstallationen und stilvolle matt-schwarze Schalter und Steckdosen.
- Badezimmer:
 - Spülrandloses WC
 - Komfortable Regendusche
 - LED-Spiegel und Handtuchheizkörper
- Hochwertige Armaturen (Hansgrohe) und großformatige Fliesen (60 × 60 cm).
- Fenster und Türen: 2-fach verglaste Kunststofffenster und neue Zimmertüren.

Zusätzlich stehen Ihnen ein geräumiger Kellerraum und ein Dachspeicher zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage suchen. Auch als langfristige Investition eignet sich diese Immobilie perfekt, da sie durch die hochwertige Ausstattung und die geplante Umstellung auf Fernwärme wertstabil bleibt.

Das monatliche Hausgeld beträgt 260 € und beinhaltet Rücklagen für die geplante Umstellung auf Fernwärme sowie alle üblichen Nebenkosten.

Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Augsburgs – im Stadtteil Lechhausen. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung:

- Freizeit & Natur: Die Nähe zum Lech und den Lechauen bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen.

- Verkehrsanbindung: Straßenbahnlinie 1 und mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie schnell auf die A8 Richtung München oder Stuttgart sowie auf die B300 und B2.

Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung: Supermärkte, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- Familienfreundlich: Schulen, Kindergärten und das Bayernkolleg sind gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Bad



Detailaufnahme Bad

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Detailaufnahme Schlafzimmer



Homeoffice/Ankleidebereich

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Detailaufnahme Flur



Balkon

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

