

Exposé

Wohnung in Augsburg

Hochwertige 2-ZKB mit EBK und Süd-Westbalkon im 3. OG in Augsburg Innenstadt *PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-431825

Wohnung

Verkauf: **249.900 €**

Ansprechpartner:
Thomas Öblinger

Wertachbrucker-Tor-Strasse 3
86152 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	46,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	206 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese luxuriös ausgestattete und im Jahr 2015 vollständig renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 46 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Wertachbrucker-Tor-Strasse 3 in Augsburg Innenstadt. Das Baujahr des Gebäudes ist 1968. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer, eine hochwertige Einbauküche und einen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung aus Fernwärme. Ein XXL Tiefgaragenstellplatz steht optional zur Verfügung (kein Muss, nicht im Kaufpreis enthalten).

Ausstattung

Ausstattung:

Im Zuge der Sanierung (2015) wurde ein neues Relaxbad eingerichtet mit programmierbarer Fußbodenheizung und Badewanne mit Regenwasserdusche.

In den großen Waschtisch mit Echtglas wurde eine LED-Beleuchtung integriert (Farbe der Beleuchtung einstellbar), die eine angenehme und beruhigende Atmosphäre schafft. Der beleuchtete Spiegel ist ebenso luxuriös wie der dazugehörige Badschrank. Die verwendeten Fliesen stammen aus Italien und runden das besondere Flair ab.

Die Einbauküche umfasst ein Cerankochfeld, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank-/ Gefrier-Kombination und ist mit einer indirekten LED-Beleuchtung (Farbe der Beleuchtung einstellbar) ausgestattet. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist teilweise möbliert mit Schlafzimmerschrank, Einbauschränk im Flur mit viel Stauraum, Esstisch, Unterschrank Fernseher, Vitrine mit LED-Beleuchtung etc.

Alle Zimmer sind mit neuen Lampen ausgestattet, teilweise Designerleuchten.

Alle genannten Einrichtungsgegenstände inkl. Lampen sind im Kaufpreis enthalten.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell vermietet für 8.100 € Kaltmiete p.a. Das Hausgeld beträgt 206 € pro Monat (davon sind 168 € auf den Mieter umlegbar).

Es ist ein Tiefgaragenstellplatz vorhanden. Dieser kann optional optional erworben werden (kein Muss).

Es handelt sich um einen Privatverkauf ohne Makler, d.h. der Kauf ist PROVISIONSFREI.

Lage

Sehr zentral in der Augsburger Innenstadt, im beliebten Georgenviertel, unweit dem Wertachbrucker-Tor.

Die Augsburger Fußgängerzone (Annastr.) erreichen Sie in in 10 Min. Fußweg, ebenso wie den Königsplatz und den Hauptbahnhof (daher auch ideal geeignet für Münchenpendler).

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen usw. befinden sich in unmittelbarer Nähe und können bequem zu Fuß erreicht werden. Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine optimale Anbindung.

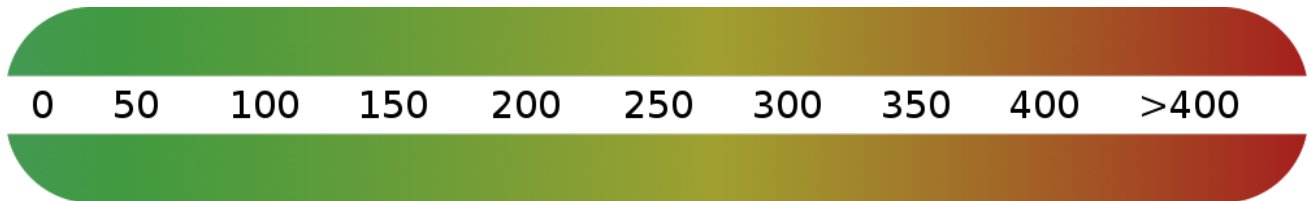
Die Augsburger Innenstadt mit schönen Restaurants, Cafés, Museen, Kinos, Theatern usw. bietet vielfältige Freizeitangebote für jeden Geschmack und ist somit ein idealer Standort für alle, die das städtische Leben genießen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	116,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Küche

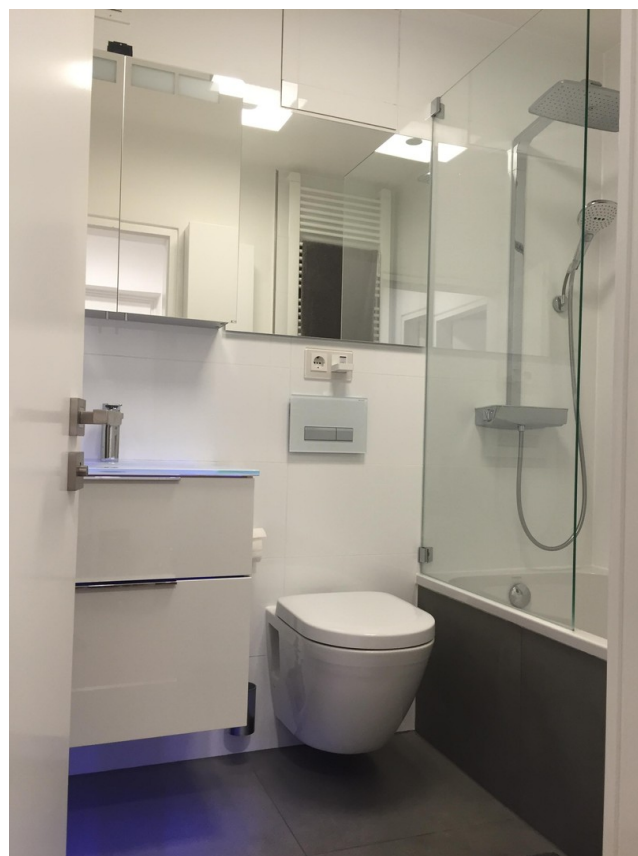


Küche

Exposé - Galerie



Fussbodenheizung Bad



Bad

Exposé - Galerie



Beleuchtung Bad



Handtuchwärmer

Exposé - Galerie



Badewanne mit Dusche



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Schrank



Flur



Aussicht

Exposé - Grundrisse

Grundrisspläne

(ht maßstabsgetreu)

