

Exposé

Wohnung in Augsburg Lechhausen

SANIERTE 3-ZIMMER- WOHNUNG MIT WEITBLICK IN AUGSBURG BEZUGSFREI & OHNE MAKLERPROVISION



Objekt-Nr. OM-435775

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Nicolas Geisenberger

Derchinger Straße 59b
86165 Augsburg Lechhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,30 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

EIN ERSTER EINDRUCK

Diese Wohnung wurde umfassend saniert und ist nun zum Erstbezug fertiggestellt. Sie liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in Augsburg-Lechhausen. Die Anlage ist geordnet und angenehm ruhig. Auf rund 81,3 m² verteilen sich drei Zimmer – hell, modern und alltagstauglich. Ein großzügiger Südwestbalkon und viel Tageslicht geben der Wohnung ihre besondere Stimmung.

Schon beim Betreten fällt die Klarheit der Aufteilung auf. Vom geräumigen Flur aus gliedert sich die Wohnung in zwei Bereiche: Auf der einen Seite liegen Küche und Wohnbereich – offen gedacht und durch die Lofttür mit Glaselementen angenehm strukturiert. Sie trennt bei Bedarf, ohne das Licht und die Leichtigkeit des Raums zu nehmen. Auch zur Küche findet sich die gleiche Tür. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten ist bereits verbaut und im Verkauf enthalten. Auf der anderen Seite liegt der ruhigere Privatbereich mit Schlafzimmer und Bad. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel nutzen: Homeoffice, Ankleide, Gäste- oder Kinderzimmer.

Die Materialien sind bewusst gewählt: Eichenparkett mit Trittschalldämmung in den Wohnräumen, großformatige italienische Fliesen (60 × 60 cm) in Dusche und WC. Das Badezimmer wurde vollständig neu gestaltet und mit Markenprodukten von Geberit und Duravit hochwertig ausgestattet. Highlight ist die halb freistehende Badewanne. Helle Fliesen in Betonoptik, kombiniert mit schwarzen Armaturen, geben dem Bad einen aufgeräumten, modernen und zeitlosen Charakter. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot, ein Anschluss für einen Waschtrockner ist vorgesehen.

Der Südwestbalkon öffnet den Blick ins Grüne und sorgt bis in die Abendstunden für Sonne. Technisch wurde sinnvoll modernisiert: Wasserleitungen erneuert (2026), Elektrik erneuert (2011) und 2026 ergänzt, neue Schalter/Steckdosen sowie neue Heizkörper. 2-fach verglaste Kunststoffenster (2008) unterstützen den ruhigen Wohnkomfort. Praktisch sind außerdem eine Speisekammer sowie ein Kellerraum mit Licht und Steckdose. Da keine Nachbarn über Ihnen wohnen, genießen Sie hier eine besonders ruhige Wohnatmosphäre.

Ausstattung

DIE AUSSTATTUNG & DETAILS

ALLGEMEINE OBJEKTDATEN

- Kernsanierung: Vollständige Sanierung der Wohnung im Jahr 2026 mit durchdachtem Design und hochwertiger Ausstattung
- Wohnfläche: ca. 81,3 m² im 3. Obergeschoss
- Grundrissveränderung: Drei gut geschnittene Zimmer mit durchdachter Raumaufteilung
- Helles Wohnkonzept: Offenes lichtdurchflutetes Wohnen mit modernem Charakter
- Balkon mit Südwest-Ausrichtung: sonniger Rückzugsort – perfekt zum Entspannen und Abschalten
- Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe oder Einbauschränk
- Moderne Einbauküche: hochwertige Küche mit Marken-Geräten u. a. von Bosch & Miele, ist im Kaufpreis enthalten

TECHNISCHE AUSSTATTUNG & HAUSTECHNIK

- Heizung/Installationen: neue Heizkörper in der kompletten Wohnung (2026)
- Wasserleitungen: komplett erneuert (2026)
- Wasseruhr: Nachträgliche Installation im Bad zur präzisen Erfassung der Zählerstände.

- Elektrik: Komplett erneuert (2011) - stückweise neu verlegt (2026), zusätzlich neue Schalter & Steckdosen (2026)

- Wände: Neu gespachtelt und verputzt, weiß gestrichen

FENSTER, TÜREN & BODENBELÄGE

- Fenster: Kunststoff, 2-fach verglast (Baujahr 2008)

- Türen: Neue Innentüren, teils mit Glaselementen zur verbesserten Lichtverteilung

- Bodenbeläge: Hochwertiger Echtholz-Eichenparkett mit integrierter Trittschalldämmung

- Neue Sockelleisten: weiß, 60mm Höhe

BADEZIMMER & WC

- Badezimmer (2026 aufwendig saniert): Hochwertige Marken-Armaturen von Geberit, Hansgrohe, Duravit inkl. halbfreistehender Badewanne

- Hochwertige Ausstattung: Italienische Fliesen, Regendusche mit Glasabtrennung, Handtuchheizkörper

- Separates WC: Gehoben ausgestattet in modernem Stil mit wandhängendem WC und großem Spiegel für ein angenehmes Raumgefühl

- Waschmaschinenanschluss: In der Wohnung vorhanden für privaten Waschtrockner

ZUSATZRÄUME & NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

- Zusatzflächen: Separate Speisekammer in der Wohnung, zusätzlicher Kellerabstellraum (mit Licht & Steckdose)

- Flexibilität: separates Zimmer individuell nutzbar – z. B. Büro, Gästezimmer, Kinder- oder Ankleidezimmer

- Tiefgaragen-Stellplatz für komfortables und sicheres Parken: kann für zusätzlich 20.000€ erworben werden

- Fahrradstellplatz: Sicherer und geschützter Abstellbereich für Fahrräder ist gewährleistet

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

IHR ANSPRECHPARTNER

NICOLAS GEISENBERGER

MOBIL: +49 1517 2748 718

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist ausschließlich für Ihre persönliche Verwendung bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig. Die Möblierung sowie die auf den Bildern dargestellten Kunstwerke sind nicht im Kaufpreis enthalten. Auf Wunsch können diese jedoch gesondert erworben werden.

Lage

MAKROLAGE

Augsburg verbindet urbane Vielfalt mit angenehmer Überschaubarkeit: kurze Wege, eine lebendige Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie – ohne ausgeprägten Großstadtstress. Als Universitäts- und Wirtschaftsstandort bietet die Stadt eine starke Basis

mit Arbeitsplätzen und einer stabilen Nachfrage am Wohnungsmarkt. Namhafte Arbeitgeber wie KUKA, MAN sowie OSRAM sind hier ansässig. Gleichzeitig prägen historische Altstadt, Parks und viele Uferwege einen Alltag, der sich urban anfühlt und trotzdem entspannt bleibt. München eignet sich ideal für Tagesausflüge, Seen und Berge Richtung Allgäu sind schnell erreicht. Und falls es weiter weg gehen soll, ist der Flughafen München nur rund 80 Kilometer entfernt.

MIKROLAGE

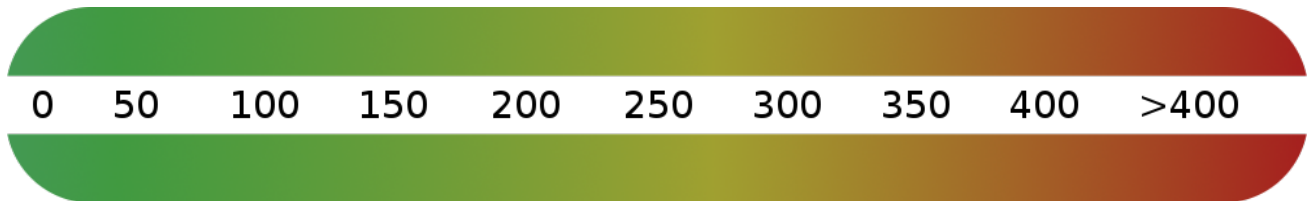
Lechhausen zählt zu den gefragten Stadtteilen Augsburgs: zentrumsnah, infrastrukturell stark und gleichzeitig mit schnellen Wegen ins Grüne. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für alle, die kurze Wege schätzen, ohne auf Ruhe verzichten zu wollen. Im Alltag kann das Auto oft stehen bleiben: Supermärkte, Bäcker, Ärzte und Apotheken liegen in der Nähe, ebenso Kitas und Schulen. Für Pendler ist die Lage besonders komfortabel – die Auffahrt zur A8 Richtung München sowie Ulm/Stuttgart ist nur rund 2 km entfernt, der Hauptbahnhof liegt ca. 4 km entfernt. Und wenn der Tag länger war, ist Erholung nicht weit: Die Lechauen bieten direkt in der Umgebung Raum für Spaziergänge, Sport oder eine kleine Auszeit am Wasser.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	152,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur & Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



WC



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Esszimmer / Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

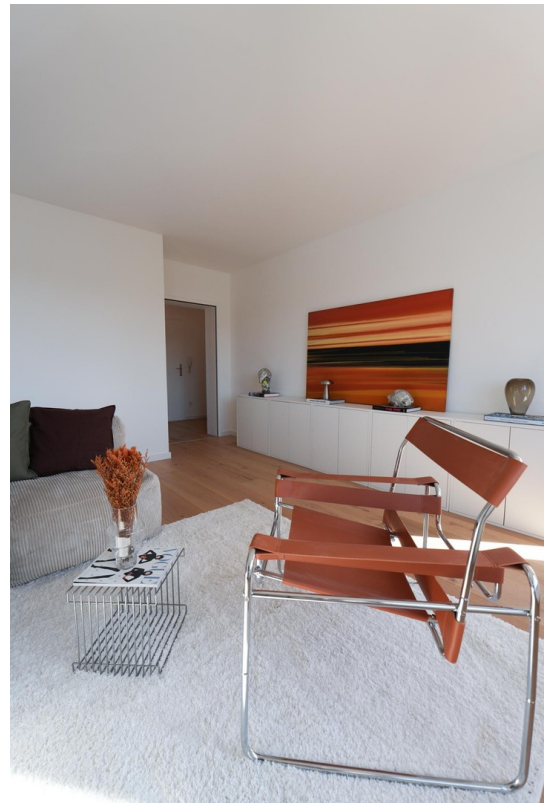
Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

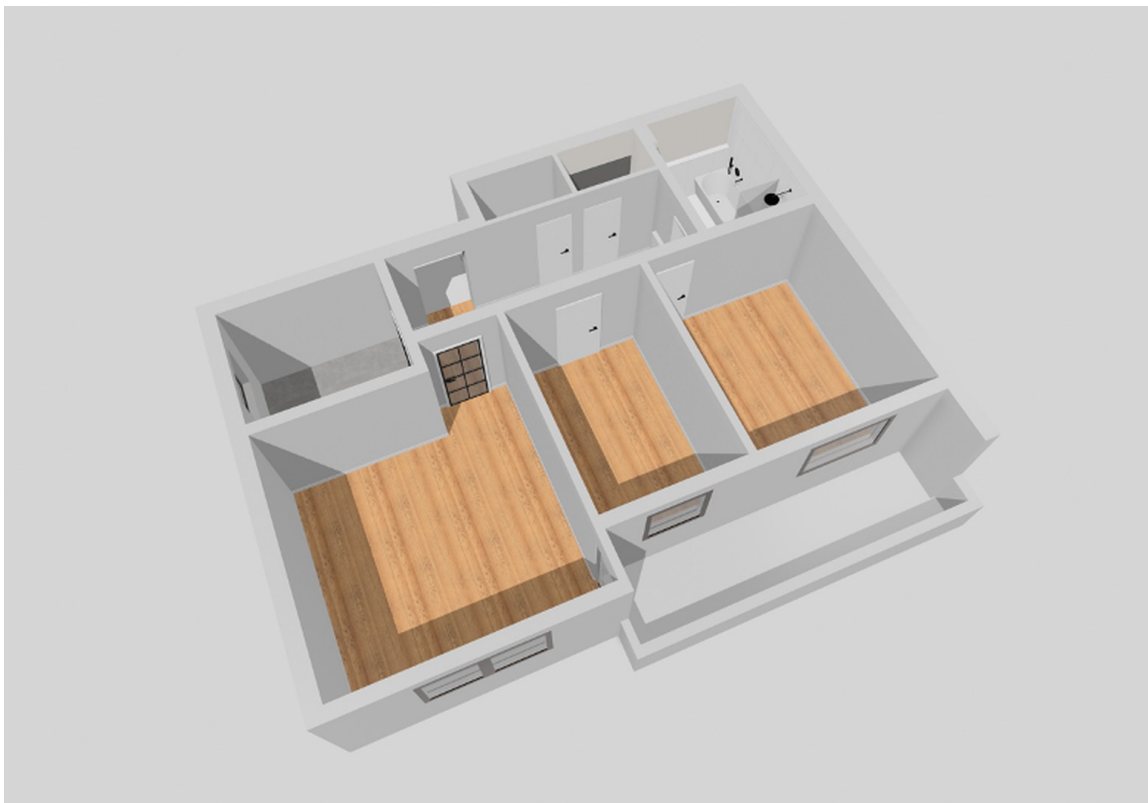


Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss bemaßt



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss