

Exposé

Wohnung in Augsburg

**SOFORT FREI – Provisionsfrei vom Eigentümer ·
Augsburg Univiertel**



Objekt-Nr. OM-435970

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

86159 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,43 m²	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	290 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72,43 m² Wohnfläche steht sofort leer und ist bezugsfrei.

Sie befindet sich im 2. Obergeschoss einer solide errichteten Wohnanlage aus dem Jahr 1990 (Massivbauweise) und ist komfortabel mit dem Aufzug erreichbar.

Der durchdachte Grundriss überzeugt mit einem großzügigen Wohnzimmer (23,29 m²) mit Zugang zur sonnigen Südloggia, zwei ruhig gelegenen Schlafzimmern (13,29 m² und 14,27 m²), einer voll ausgestatteten Einbauküche sowie einem Badezimmer mit Badewanne (4,19 m²). Die Diele (6,56 m²) bildet einen einladenden Eingangsbereich.

Energieeffizienzklasse B steht für einen überdurchschnittlich niedrigen Verbrauch – das spart dauerhaft Heizkosten. Im Jahr 2026 wurde die Wohnung frisch renoviert. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Ausstattung

- Baujahr 1990, solide Massivbauweise
- 2. Obergeschoss mit Aufzug
- Frisch renoviert 2026 – sofort einzugsbereit
- Vollständige Einbauküche inklusive
- Sonnige Loggia zur Südseite (7,75 m²)
- Badezimmer mit Badewanne
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Waschraum im Untergeschoss
- Tiefgaragenstellplatz (separat 20.000 €)
- Hausgeld: 309 € mtl. (290 € Wohnung + 19 € Tiefgarage)

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Ideal geeignet für Eigennutzer, die sofort einziehen möchten, sowie für Kapitalanleger, die von der stabilen Nachfrage im Univiertel profitieren möchten.

Verkauf direkt vom Eigentümer – keine Maklerprovision. Besichtigungen gerne nach Vereinbarung.

Lage

Die Wohnung liegt im gefragten Augsburger Univiertel – einem der beliebtesten und lebendigsten Stadtteile Augsburgs mit hervorragender Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung.

- Nur 2 Gehminuten zur Straßenbahnhaltestelle – direkte Verbindung in die Innenstadt
- Universität Augsburg in wenigen Gehminuten erreichbar
- Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Cafés und Restaurants direkt im Viertel

- Parks und Grünflächen in unmittelbarer Nähe
- Hervorragende Anbindung an B17, B300 und A8 – ideal für Pendler nach München

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



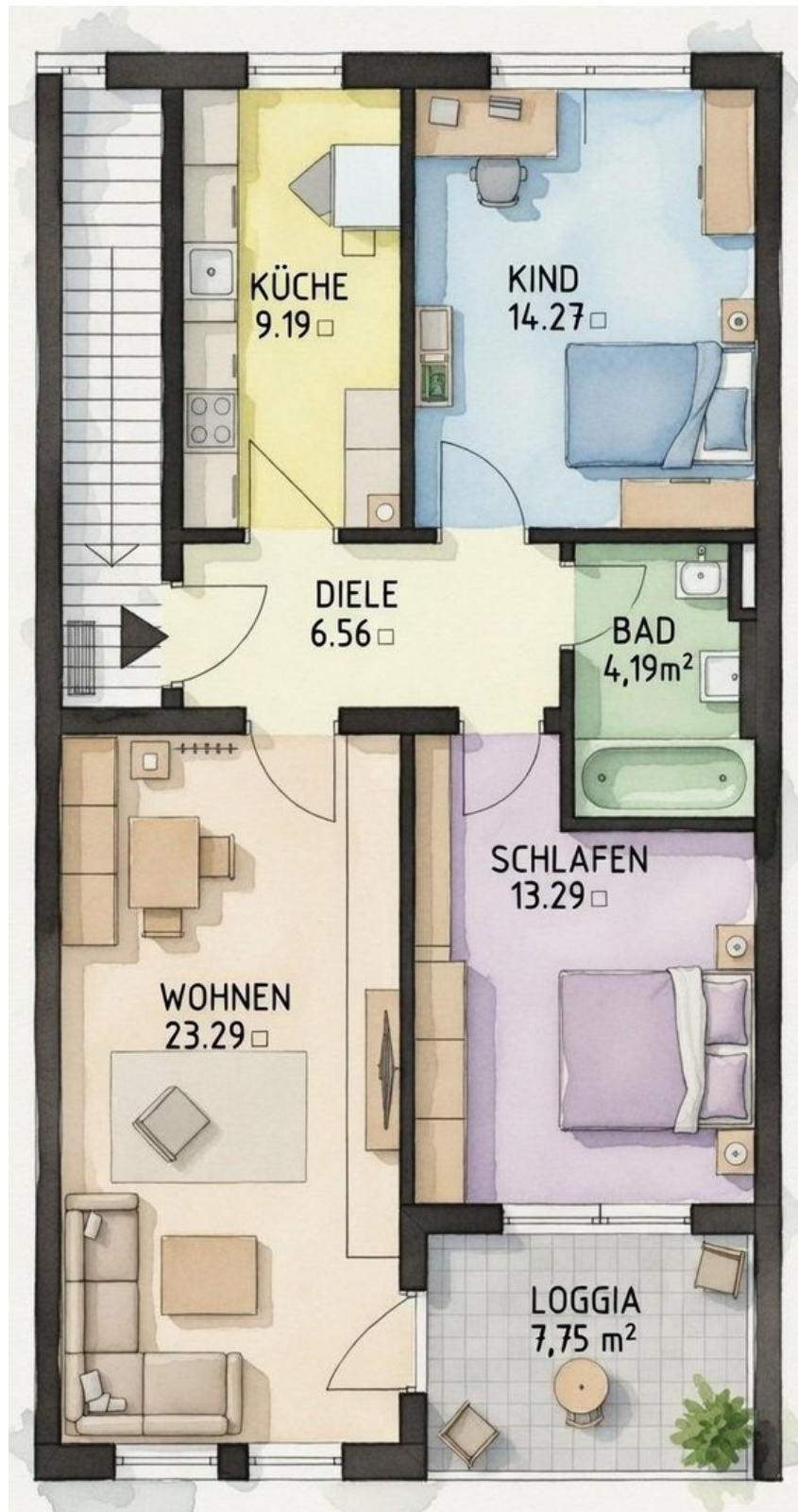
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss