

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Energieeffiziente 3-4-Zimmer-Wohnung – modern saniert & gut geschnitten



Objekt-Nr. OM-436682

#### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Yana Shushin

Klausstraße 49A  
86167 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN – danke für Ihr Verständnis.

Diese hochwertig modernisierte Wohnung überzeugt durch stilvolles Design, durchdachten Grundriss und modernen Wohnkomfort. Der offene Wohn- und Küchenbereich schafft eine einladende Atmosphäre, kann bei Bedarf jedoch flexibel angepasst werden – ideal für Homeoffice oder ein zusätzliches Zimmer.

Die umfassende Renovierung (inkl. neuer Sanitärinstallation, moderner Fenster und hoher Energieeffizienz) rechtfertigt den angesetzten Quadratmeterpreis und bietet langfristige Wertstabilität.

Perfekt für Eigennutzer mit Anspruch an Qualität, Komfort und Flexibilität. Der Balkon rundet das Gesamtbild ab.

## Ausstattung

Im Jahr 2024-2025 wurde die Wohnung einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Sämtliche Arbeiten wurden fachgerecht und auf hohem Qualitätsniveau ausgeführt. Dabei wurden:

- neuen Sicherungskastens mit FI-Schaltern (2024),
- ein neues Badezimmer installiert – mit Badewanne, zusätzlicher Dusche und moderner Sanitärtechnik (2024),
- ein neues WC eingebaut (2024),
- sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen ersetzt (2024),
- neue Kunststofffenster eingebaut(2021),
- ein Balkon erneuert bzw. ausgestattet,
- eine Markise,
- ein Kellerabteil mit viel Stauraum bereitgestellt,
- im Garagenstellplatz ist bereits sämtlicher Stromanschluss für das Laden von Elektrofahrzeugen vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Preis für den Garagenstellplatz (20.000 €) und für die Einbauküche (7.000 €) ist nicht im Kaufpreis enthalten.

## Lage

Toplage in Augsburg-Lechhausen – beste Infrastruktur direkt vor der Haustür

Die Wohnung befindet sich in Augsburg-Lechhausen, einer absolut gefragten und sehr gut angebotenen Lage. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Verkehrsanbindung:

- Die Bushaltestelle ist in nur ca. 2 Gehminuten erreichbar.

- In ca. 10 Gehminuten befindet sich die nächste Straßenbahnhaltestelle, die eine schnelle und flexible Verbindung in die Innenstadt bietet.

- Die Autobahn A8 liegt in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine bequeme Anbindung in Richtung München, Stuttgart und weitere Städte.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Büro/Kinderzimmer/Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



WC

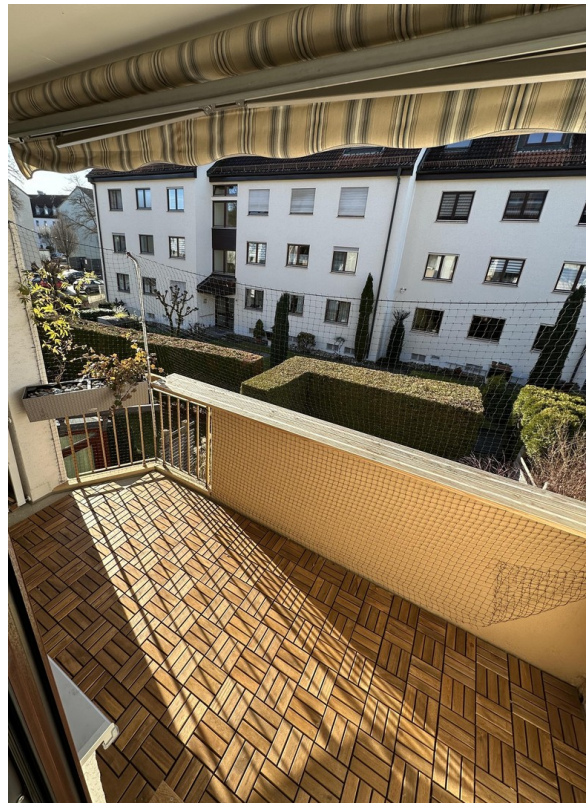
# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche



Balkon

# Exposé - Galerie



Grundriss