

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Augsburg

### Charmante 2,5 ZKB Wohnung im Stadtjägerviertel



Objekt-Nr. OM-437870

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **249.000 €**

86152 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1899	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle, mietfreie 2,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Augsburg – stilvoll & charmant

Mitten in der Augsburger Innenstadt erwartet Sie diese bezaubernde 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Hochparterre eines historischen Entresol-Gebäudes von 1899.

Die 2015 modernisierte Wohnung überzeugt mit einer hellen und freundlichen Atmosphäre. Das Badezimmer verfügt über eine Eckwanne und ein Fenster, die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen. Für behagliche Wärme sorgt die Fußbodenheizung, ergänzt durch die moderne Gasheizung (Fa. Wolf), die erst vor wenigen Jahren erneuert wurde.

Die flexible Raumaufteilung mit 2,5 Zimmern ist ideal für Singles, Paare oder eine stilvolle WG. Genießen Sie das urbane Leben in einer der gefragtesten Lagen Augsburgs – kurze Wege zu Cafés, Restaurants, Shops und kulturellen Highlights inklusive.

Ein historisches Gebäude, moderne Ausstattung, zentrale Lage – die perfekte Kombination für Ihr neues Zuhause.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad

## Lage

Wohnung im Stadtjägerviertel – ruhig, zentral und grün

Diese gemütliche Wohnung liegt im begehrten Stadtjägerviertel der Augsburger Innenstadt, nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Lebensqualität und grünen Rückzugsorten in der Nähe.

Perfekte Anbindung: Zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Lebendige Infrastruktur: Cafés, Restaurants, Shops und kulturelle Highlights sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig bietet das Viertel zahlreiche Grünflächen, ideal für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten.

### **Infrastruktur:**

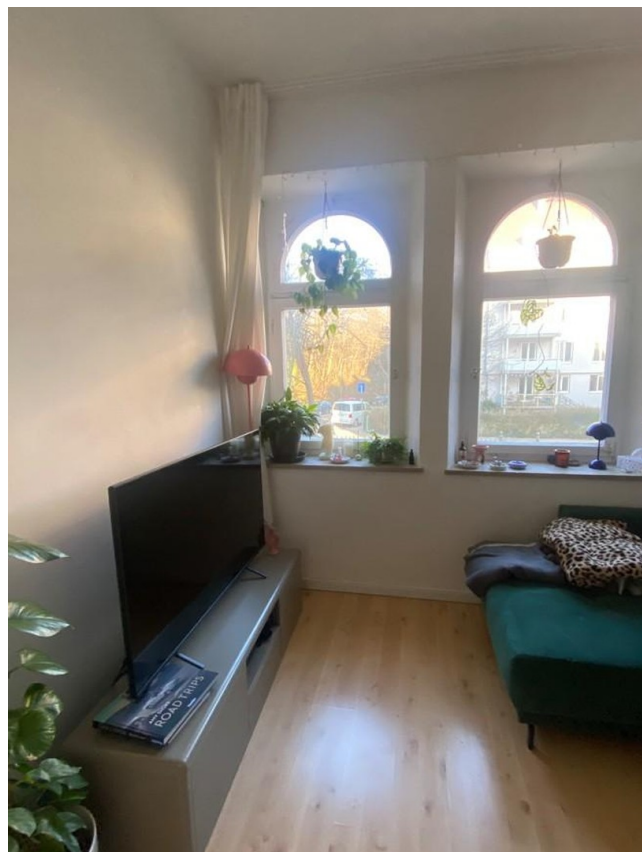
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	158,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



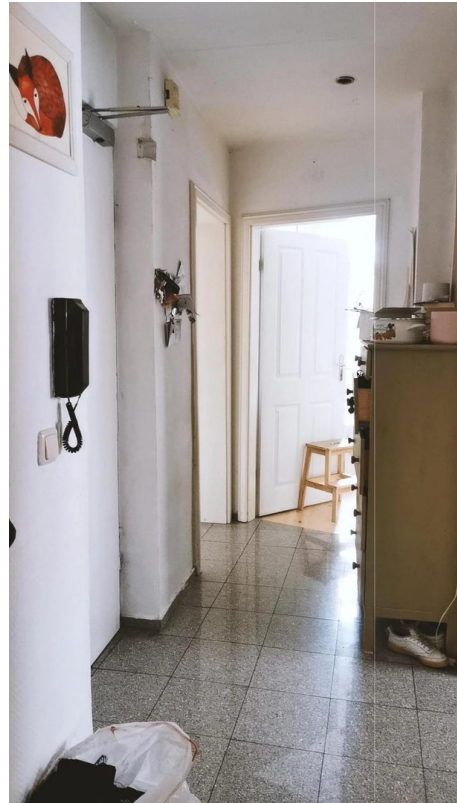
## Exposé - Galerie



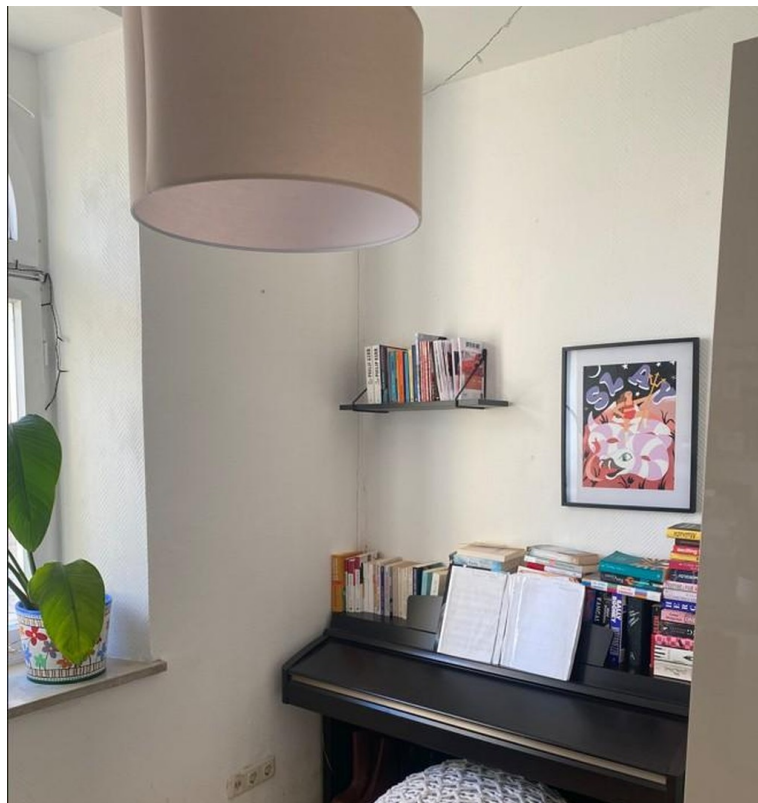
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

