

Exposé

Wohnung in Neusäß

Helle 3-Zimmer-Wohlfühloase mit modernem Flair & Balkon



Objekt-Nr. OM-438732

Wohnung

Verkauf: **348.500 €**

Ansprechpartner:
Elisabeth Fechtel

Richard-Wagner-Str
86356 Neusäß
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	345 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Etagenwohnung im 4. Stock
- 30 Parteien Mehrfamilienhaus
- Baujahr: 1967
- mit Aufzug
- Waschmaschine und Trockner für Gemeinschaftliche Nutzung (kostenpflichtig) vorhanden
- Trockenräume vorhanden
- separates, abgeschlossenes Mülltonnenhäuschen
- separates, abgeschlossenes Fahrradhäuschen
- Viele kostenfreie Parkplätze direkt am Haus und im Wohngebiet.

Ausstattung

- Küche: Einbauküche mit Markengeräten von Neff und Simens
- lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Fensterfront und Zugang zum Balkon
- Schlaf- und Kinderzimmer: großzügig und schön geschnitten.
- Diele: großer Eingangsbereich mit separaten Abstellraum
- Bad: Komplett saniert 2024 (Fußbodenheizung, hochwertige Fliesen & Sanitärausstattung von Villeroy und Boch)
- Böden: Echtholzparkett im Wohnzimmer 2024 abgeschliffen & versiegelt.
- Fenster: doppeltverglaste Kunststoffenster, Fachmännisch neu abgedichtet in 2025.
- neue Innentüren 2016
- Kellerabteil vorhanden

Besonderheit: West-Balkon mit Blick über die Dächer der Nachbarschaft.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

- am Stadtrand von Neusäß
- ruhige Wohngegend
- in unmittelbarer Nähe der Augsburg-Uniklinik
- liegt Verkehrsgünstig

Nahe der A8 / B17 / B2 / B300

- gute Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr

Bus, Straßenbahn und Zug

- Stadtmitte und Einkaufsmöglichkeiten in Laufweite

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

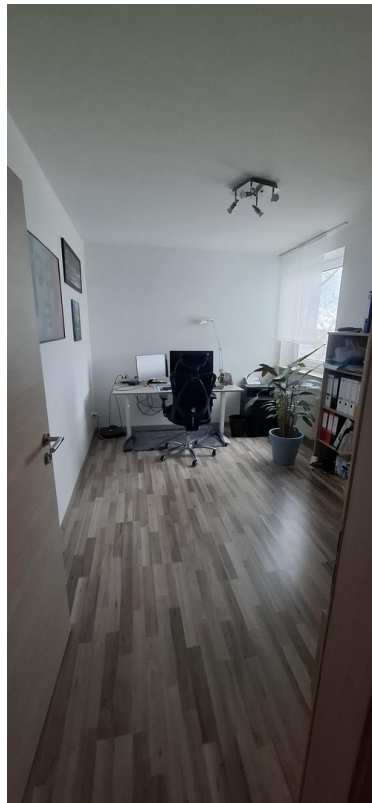
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	152,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

