

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Augsburg

### Helle, freundliche Dachgeschoß- Wohnung 2 ZKB



Objekt-Nr. **OM-441907**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.230 € + NK**

Göggingerstr 31  
86159 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	350 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	3.690 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sonniges, helles Dachgeschoss-Appartement in einem gepflegten Jugendstilgebäude. Die großzügige Raumaufteilung mit 2 Zimmern, Küche und Bad (2 ZKB), sowie ein separates WC bieten viel Komfort. Die ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugen durch eine helle, freundliche Atmosphäre.

Das Badezimmer bietet Ihnen vollen Komfort mit einer Badewanne und einer separaten Dusche. In der Küche erwartet Sie bereits eine gepflegte Einbauküche (EBK), die durch einen praktischen, kleinen Abstellraum direkt nebenan ergänzt wird. Ein besonderer Hingucker sind die hochwertigen Bodenbeläge. In den Wohnräumen sorgt edles Bambus-Parkett für ein warmes Ambiente, während Küche und Bad mit pflegeleichten Granit-Fliesen ausgestattet sind.

Eine Dachterrasse nach Westen lädt zum Verweilen ein.

Besonderheiten:

Dachgeschoss mit charmanten Eigenschaften eines Jugendstilhauses

Gepflegter Zustand

Westterrasse mit Ausblick

## Ausstattung

Hinweis zur Lärmbeschreibung: Die Lage an der Göggingerstraße kann lärmintensiver sein; ideal für Mieter, die städtische Vorzüge genießen und dennoch nah zum Park wohnen möchten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Unweit des Wittelsbacher Parks – grüne Erholung in der Nähe

Gute Anbindung

Nur wenige Minuten zum Hauptbahnhof

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	178,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Flur in Richtung Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer S/W



Flur in Richtung Schlafzimmer



Küche mit EBK

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 1



Schlafzimmer Ansicht 2



WC

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Bidet



Bad Ansicht mit Dusche

# Exposé - Galerie



Aussicht



Dachterasse Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Dachterrasse Ansicht 2

# Exposé - Grundrisse

