

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Augsburg

### Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Süd-Loggia, separatem WC & viel Stauraum



Objekt-Nr. OM-443916

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Strobel

86153 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	890 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung überzeugt durch die gelungene Verbindung aus modernem Wohnkomfort und dem besonderen Flair eines Altbaus. Die Wohnung wurde vor rund fünf Jahren umfassend renoviert und präsentiert sich heute in einem hochwertigen und gepflegten Zustand.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Sichtbare Holzbalken, die offene Raumstruktur sowie der direkte Zugang zur sonnigen Süd-Loggia schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Klimaanlage im Wohnbereich, die insbesondere in den Sommermonaten für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt durch ihre moderne und funktionale Gestaltung. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Ein klarer Pluspunkt ist die Trennung von Badezimmer und WC. Darüber hinaus bietet die Wohnung außergewöhnlich viel Stauraum: Eine separate Speisekammer, zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung sowie zwei eigene Kellerabteile sorgen für optimale Ordnungsmöglichkeiten.

Ein Außenstellplatz für einen Kleinwagen rundet das Angebot ab.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Einbauküche

## Sonstiges

Hinweis: Das Hausgeld ist aktuell aufgrund eines laufenden Verfahrens vorübergehend erhöht. Weitere Details können gerne per Privatnachricht erfragt werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtgebiet Senkelbach in Augsburg und bietet eine zentrale, zugleich angenehme Wohnlage. Die Augsburger Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine Straßenbahnhaltestelle ist nur ca. 2 Gehminuten entfernt und sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Anbindung.

- Straßenbahnhaltestelle Senkelbach: 200m
- Lidl: 300m
- Haltestelle Wertachbrücke: 400m
- Curt Frenzel Stadion (Eishockey): 850m
- Rewe: 1km
- Bahnhof Augsburg Oberhausen: 1,2km
- Rathausplatz Augsburg: 1,4km
- Augsburger Hauptbahnhof: 1,9km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



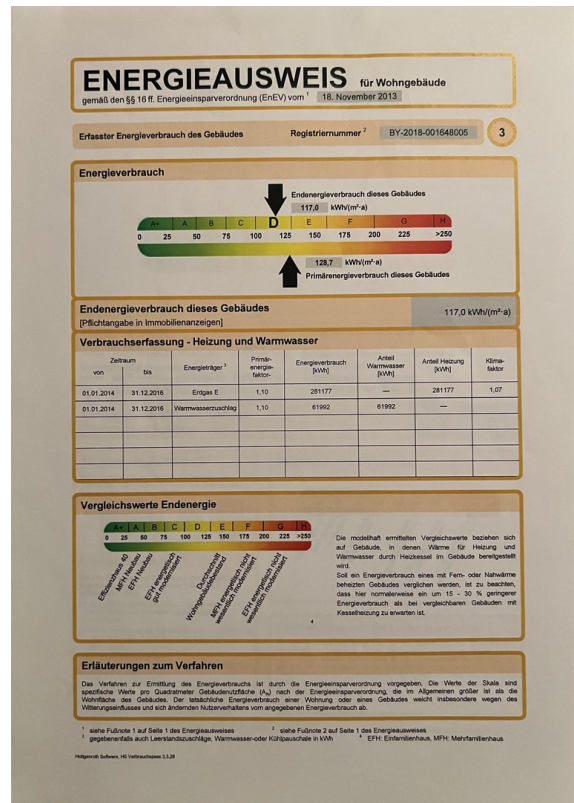
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

