

# Exposé

## Terrassenwohnung in Augsburg

### Gartenoase am Lech – Attraktive Gartenwohnung in Augsburg-Hochzoll



Objekt-Nr. OM-444460

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **219.000 €**

86163 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1997	Hausgeld mtl.	199 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	42,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,36 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Gartenwohnung in Augsburg-Hochzoll befindet sich im Erdgeschoss eines barrierefreien und gepflegten Wohnareals, das von viel Grün umgeben ist. Das Ensemble besteht aus drei baugleichen Häusern mit jeweils 20 Wohneinheiten und vier Parteien pro Etage. Die harmonische Einbettung in die grüne Umgebung sorgt für Ruhe, ein angenehmes Wohngefühl und eine hohe Lebensqualität. Die Wohnung selbst überzeugt durch ihre ruhige Lage, den eigenen Gartenanteil sowie eine hervorragende Infrastruktur. Auf ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Kellerabteil und Terrasse) erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem großzügigen Wohn- und Schlafbereich, separater Küche, einem Abstellraum sowie direktem Zugang zur sonnigen Terrasse in Süd-/West-Ausrichtung.

Das gesamte Gebäude ist barrierefrei erschlossen und verfügt über einen Aufzug, der Sie bequem bis in den Kellerbereich bringt. Dort stehen Ihnen ein eigenes abschließbares Kellerabteil (inkl. Stromanschluss und Licht), ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie der Zugang zur Tiefgarage zur Verfügung. Die gepflegte Anlage selbst überzeugt mit schön angelegten Grünflächen, einem Fahrradhaus und einem separaten Müllhäuschen.

Im Laufe der Jahre wurden immer wieder Modernisierungsarbeiten durchgeführt, so dass sich die Wohnung heute in einem gepflegten Zustand präsentiert.

Die Wohnung steht aktuell leer und kann sofort bezogen oder vermietet werden – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Eine gepflegte, sofort verfügbare Gartenwohnung in gefragter Lage mit hohem Wohn- und Erholungswert. Perfekt für alle, die ruhig im Grünen wohnen möchten oder eine nachhaltige Kapitalanlage mit guter Perspektive suchen.

## Ausstattung

Sonnige Terrasse mit Gartenanteil (Süd-/West-Ausrichtung)

Großzügiger Wohn-/Schlafbereich

Separate Küche

Badezimmer mit begehbare Dusche

Abstellkammer innerhalb der Wohnung

Kellerabteil

Laminat im Wohnbereich und Flur, Fliesen in Küche und Bad

Wohnung frisch gestrichen (Wände und Decken)

Sichtschutz im Garten (vor 1 Jahr erneuert)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in einer Stichstraße im beliebten Stadtteil Hochzoll. und bietet alles, was man sich für ein angenehmes Wohnen wünscht. In unmittelbarer Nähe liegen der Lech, der Kuhsee und der Siebentischwald - ideale Orte für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen. Gleichzeitig überzeugt die hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie der Bahnhof Augsburg-Hochzoll und mehrere Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in direkter Umgebung:

ca. 1 Minute zu Fuß zum Lech

ca. 2 Minuten zu Fuß zur Straßenbahn- und Bushaltestelle

ca. 8 Minuten zu Fuß zum Bahnhof Augsburg-Hochzoll

ca. 10–15 Minuten zu Fuß zum Kuhsee

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur stellt eine attraktive Gelegenheit sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer dar. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem charmanten Zuhause überzeugen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick Flur in Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Zugang Außenbereich/Terrasse

# Exposé - Galerie



Flur



Küche mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



Blick vom Flur ins Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Natursteindusche



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Außenansicht mit Gartentor



Außenanlage/Sichtschutz Straße

# Exposé - Galerie



30 m zum Lech....



Blick zum Lech

# Exposé - Galerie



Fahrradhaus



Blick vom Lech zur Wohnung



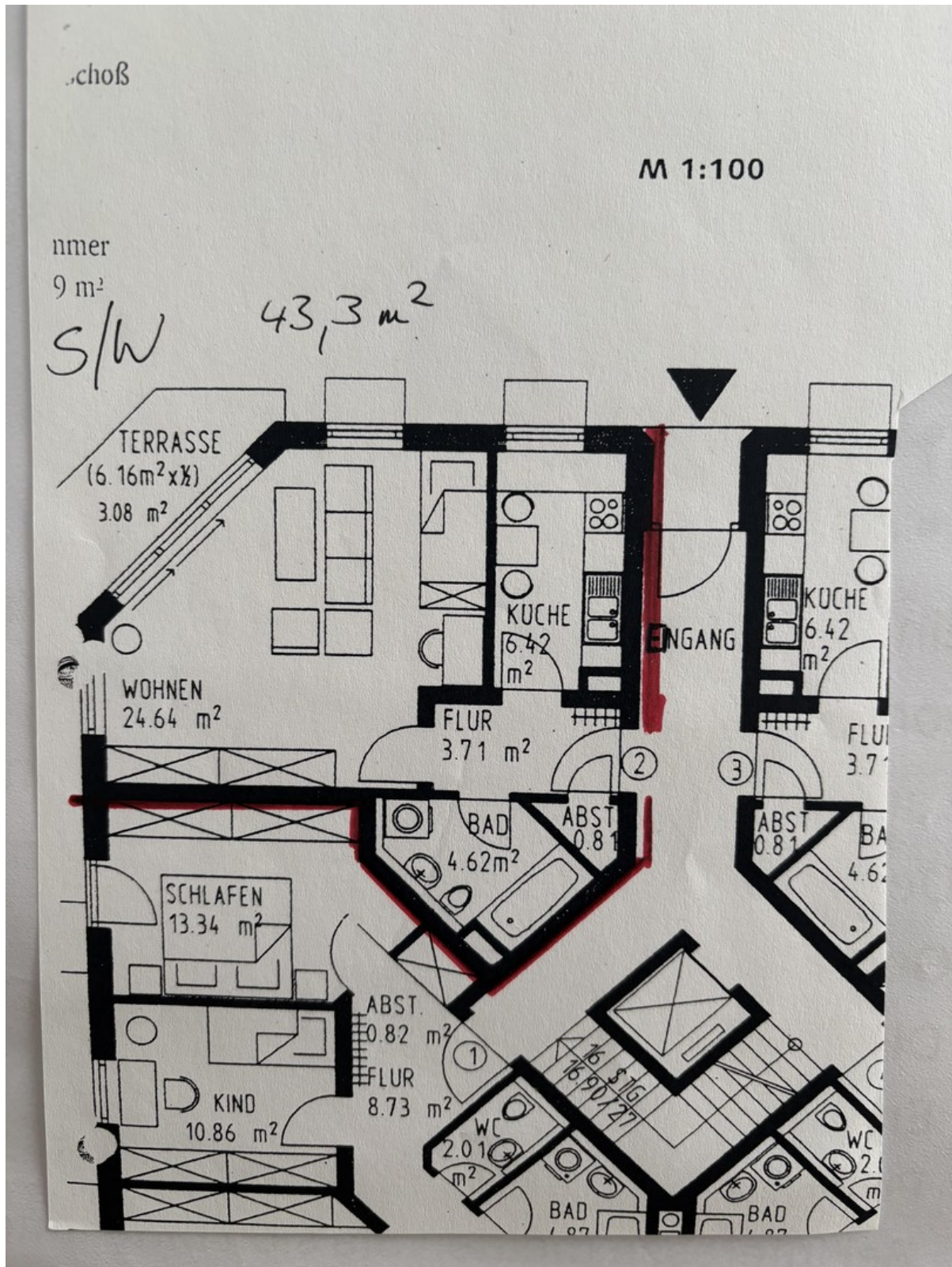
Innenhof mit Fahrradhäuschen

# Exposé - Galerie



Müllhäuschen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss (ohne Kellerabteil)