

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Schönes Wohnen in Augsburg-Kriegshaber



Objekt-Nr. OM-445892

#### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

86156 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	3.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr helle 4,5 Zimmerwohnung liegt in einer Anliegerstraße in Augsburg Kriegshaber.

Die Ausstattung mit hochwertigem Parkett ist geschmackvoll gewählt. Eine Einbauküche kann übernommen werden. Die Wohnung hat einen großen Südbalkon und Westbalkon.

Die Anbindung an die B17 ist in wenigen Minuten erreichbar.

## Ausstattung

Freundlicher Eingangsbereich, großes helles Wohnzimmer verbunden mit Essbereich und offener Küche. Vom Wohnzimmer aus Zugang zum Westbalkon. Großes Elternschlafzimmer mit einem Zugang zum Südbalkon. Das Kinderzimmer hat ebenfalls Zugang zum Balkon.

Weiter hat die Wohnung ein Gäste- bzw. Bürozimmer. Wohn- und Schlafräume sind mit Parkett, die übrigen Räume mit Steinzeug ausgestattet. Bad mit Fenster, Wanne und Dusche. Separates WC mit Fenster. Kellerabteil und Waschküche vorhanden.

Am Objekt befindet sich keine Garage und kein Stellplatz. Stellplätze sind an der Straße vorhanden und kostenfrei. Das Haus wird demnächst mit einer Pv-Anlage ausgestattet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in Kriegshaber mit einem schnellen Anschluss an die B17 bzw. A8 in Richtungen München und Stuttgart. Mit dem Auto bis zum Zentralklinikum sind es 2,1 km ( ca. 6 Fahrminuten ). Fußläufig sind viele Einkaufsmöglichkeiten erreichbar, ebenso Straßenbahn und Bushaltestelle.

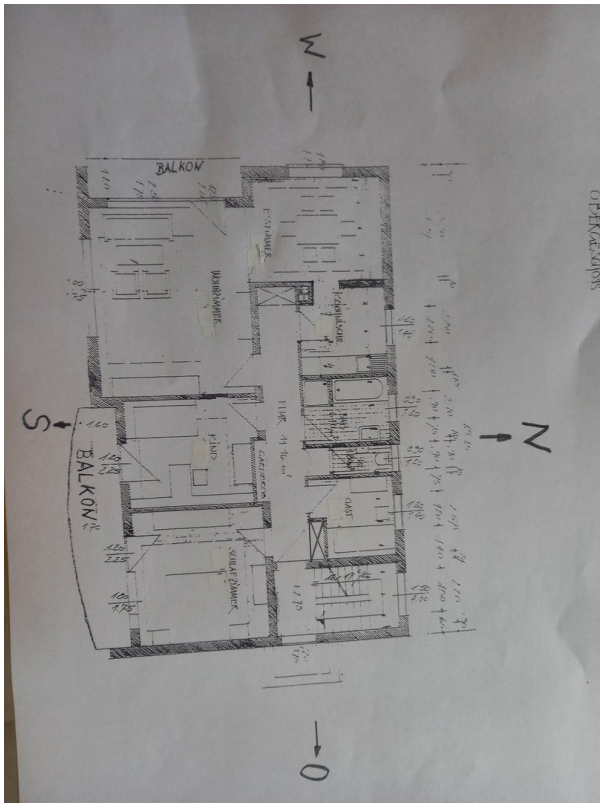
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Südseite des Hauses



Grundriß der Wohnung



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Essen



Essen

# Exposé - Galerie



Essen



Wohzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gästezimmer/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Garderobe

# Exposé - Galerie



WC



Wesbalkon

# Exposé - Galerie



Südbalkon