

Exposé

Wohnung in Königsbrunn

**Über den Dächern von Königsbrunn mit tollem Fernblick
bis zu den Alpen**



Objekt-Nr. OM-446225

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Marcus Pechmann

86343 Königsbrunn
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|--------------|
| Baujahr | 1975 | Übernahmedatum | 01.08.2026 |
| Etagen | 7 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 74,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 5,00 m ² | Etage | 5. OG |
| Energieträger | Gas | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Preis Garage/Stellpl. | 18.000 € | Heizung | Sonstiges |
| Übernahme | ab Datum | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich charmante 3-Zimmer-Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit durchdachter Funktionalität und einer Lage, die keine Wünsche offenlässt – perfekt für anspruchsvolle Paare, die Wert auf Komfort, Qualität und ein besonderes Wohngefühl legen.

Bereits beim Betreten begeistert der wunderbar klare, nahezu quadratische Grundriss, der für eine optimale Raumaufteilung und ein angenehm großzügiges Wohngefühl sorgt. Herzstück der Wohnung ist die einladende, gemütliche Wohnküche – ein Ort, an dem Genuss, Geselligkeit und Alltag harmonisch verschmelzen. Hier entstehen nicht nur kulinarische Highlights, sondern auch unvergessliche Momente.

Das komplett neu gestaltete Badezimmer überzeugt mit modernem Design, hochwertigen Materialien und einer Atmosphäre, die jeden Tag zu einem kleinen Wellnessmoment macht. Ergänzt wird dieses durch eine separate Gästetoilette – ein echtes Plus an Komfort und Alltagstauglichkeit.

Ein ganz besonderes Highlight ist der traumhafte Fernblick, der Ihnen Tag für Tag ein Gefühl von Freiheit schenkt und die Wohnung mit Licht und Weite erfüllt. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und einfach durchatmen.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen. Ein echtes Schmuckstück für alle, die das Besondere suchen.

Ausstattung

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor und kann auch vorab angefordert werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

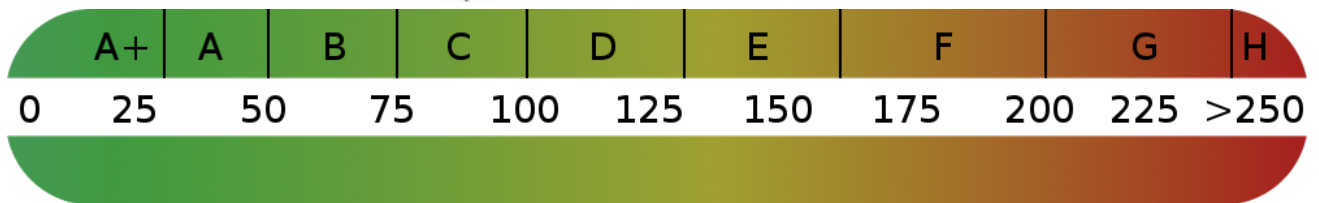
Die Lage in Richtung Augsburg verbindet ruhiges Wohnen mit hervorragender Erreichbarkeit: Dank direkter Straßenbahnanbindung gelangen Sie bequem und schnell ins Stadtzentrum von Augsburg. Gleichzeitig sorgt der unmittelbare Anschluss an die B17 (Augsburg–Landsberg) für optimale Mobilität – ideal für Berufspendler und alle, die flexibel bleiben möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 89,90 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Zimmer für HO



EBK mit Essplatz

Exposé - Galerie



Einbauküche ALNO



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



neues Bad

| Baubeschreibung | |
|-------------------------------|--|
| Wände: | Kellerumfassungswände in Stampf- bzw. Stahlbeton 36,5 cm stark, Außenwände Ziegelmauerwerk 36,5 cm stark, Zwischenwände 24 und 10 cm stark, Wohnungstrennwände als Vollsteine bzw. Beton. |
| Decken: | Stahlbetonmassivdecken nach statischer Berechnung. |
| Isolierung: | Horizontalsolierung mit 500er Bitumenpappe, Vertikalsolierung Vandexanstrich. Wärme- und Schallschutz nach DIN 4108 und 4109, wobei die tatsächlich erreichten Werte wesentlich über den geforderten liegen. |
| Dachkonstruktion: | Kiespreßdach auf Holzkonstruktion als Kaltdach ausgebildet. |
| Putz: | Außenputz in drei Lagen, letzte Lage Terranova-Edelratzputz. Innenwandputz Gipsputz, Decken Kunststoffsputz. |
| Anstrich: | Waschfester Dispersionsanstrich. |
| Treppen: | Stahlbetonmassivtreppenläufe mit Kunsteintritt- und Setzstufen. |
| Aufzug: | Selbstfahrerlift für 5 Personen, in zweischaliger Ausführung, wodurch beste Schalldämmung gewährleistet ist. |
| Elektrische Anlage: | Brennstellen und Steckdosen in reichlicher Anzahl einschließlich Anschlüsse für bauseitig gestellte Objekte, Gemeinschaftsantenne für alle Fernsehprogramme, auch österreichisches und schweizerisches Programm sowie Rundfunk. Telefonleerrohre sind vorgesehen. Außerdem elektrischer Türöffner und Türlautsprecheranlage. |
| Sanitäre Installation: | Bad Luxus-Einbauwanne mit Mischbatterie und Schlauchbrause, Porzellanwaschbecken mit Spiegel, Ablageplatte und Handtuchhalter, Porzellan-WC mit Plastiksetz- und -deckel, geräuscharmer Gebertspülkasten, Stielplatz und Anschlußmöglichkeit für Waschmaschine sind vorhanden. Bad und WC sind getrennt. |
| Heizung: | Warmwasserzentralheizung mit vollautomatischer Gasheizung. Zentrale Warmwasserversorgung an sämtlichen Zapfstellen. |
| Küchen: | Doppelpüle mit Unterbau kunststoffbeschichtet, Abdeckplatte durchgehend aus Duropal, Luxus-Automatik-Einbauherd modernster Bauart. |
| Fenster: | Sämtliche Fenster Verbundfenster mit Drehkippbeschlag und Kunststoffrollläden, Fenstersimsse innen Marmor, außen Leichtmetall-Fensterbank. |
| Türen: | Haupttüranlage in Aluminium mit Drahtglas. Wohnungs- und Zimmertüren Naturholz Mahagoni furniert in Stahlumfassungszargen. |
| Fußböden: | Wohnzimmer und Schlafzimmer wahlweise Teppichboden oder Mosaikparkett, sonstige Räume PVC-Belag. |
| Fliesen: | Bad: Wandfliesen farbig alleseitig 1,80 m hoch. Bodenbelag Glasmosaik. WC: Fliesen farbig über Handwaschbecken. Küche: Wandfliesen farbig über die ganze Installationswand 60 cm hoch. |
| Sonstiges: | Jede Wohnung erhält ein abschließbares Kellerabteil. Beheizter Wäschetrockenraum im Keller. Der Garten ist angelegt, ein Kinderspielfeld wird eingerichtet. Ein Wäschetrocknenplatz ist vorhanden. Müllbeseitigung mittels Großbraumbehälter. Der Bau einer Tiefgarage ist vorgesehen. |

Exposé - Grundrisse

