

# Exposé

## Wohnung in Burgau

### Neuwertige 4-Zimmer Wohnung im Herzen von Burgau



Objekt-Nr. OM-446896

#### Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
DR

Stadtstraße 24  
89331 Burgau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	3.450 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	1. OG
Heizkosten	270 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen im Herzen von Burgau: Erstbezug nach Sanierung im Altbau.

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der geschichtsträchtigen Stadtstraße 24 von Burgau. Das Objekt besticht durch seine zentrale Lage und eine außergewöhnliche Privatsphäre: Neben Ihrer Wohnung gibt es im Haus lediglich eine weitere Wohneinheit sowie eine Physiotherapiepraxis im Erdgeschoss.

Die Wohnung wurde gerade erst aufwendig und komplett saniert und wartet nun auf ihren ersten Mieter. Hier trifft historisches Flair auf modernsten Wohnkomfort.

Eckdaten auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 102 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 (ideal für Familien, Paare oder Home-Office-Nutzer)
- Zustand: Erstbezug nach Sanierung
- Verfügbarkeit: Ab sofort

Ausstattung & Highlights:

- Alles Neu: Die gesamte Elektrik wurde auf den neuesten Stand gebracht.
- Frische Optik: Alle Wände sind neu verputzt/gestrichen und hochwertige neue Böden wurden in der gesamten Wohnung verlegt.
- Wellness-Bad: Das Badezimmer wurde komplett entkernt und stilvoll neu gestaltet – modernste Sanitärobjekte inklusive.
- Ruhe & Exklusivität: Da sich nur zwei Wohnungen im Gebäude befinden, genießen Sie hier ein ruhiges Miteinander.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad

## Lage

Zentraler geht es kaum! Die Wohnung liegt mitten im Zentrum von Burgau. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants und Apotheken sind in wenigen Schritten fußläufig erreichbar. Die Stadtstraße bietet Ihnen die perfekte Anbindung an das städtische Leben, während das Gebäude selbst Beständigkeit und Ruhe ausstrahlt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	204,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

