

Exposé

Erdgeschosswohnung in Augsburg

Helle 3 ZKB Erdgeschosswohnung nahe Schöble



Objekt-Nr. OM-447273

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Kinan Salameh

Friesenstraße 8
86167 Augsburg
Bayern
Deutschland

Etagen	2	Summe Nebenkosten	300 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	90,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Fotos & Video vorhanden. Gerne schicke ich vorab ein Video von der Wohnung um unnötige Besichtigungen zu vermeiden - bei ernsthaften Interesse wird selbstverständlich dann besichtigt. :-)

Diese charmante Erdgeschosswohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche überzeugt durch ihren besonderen Charakter und eine durchdachte Raumaufteilung. Das Gebäude stammt aus den Jahren 1920–1930 und wurde laufend modernisiert, wodurch der klassische Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort kombiniert wird.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit besonders großen Fensterflächen, die für ein offenes und angenehmes Wohngefühl sorgen. Hohe Decken unterstreichen den Altbaucharakter und verleihen den Räumen zusätzliche Weite.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits integriert und ermöglicht einen direkten Einzug ohne zusätzlichen Aufwand. Neben dem Hauptbad mit Dusche steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein klarer Pluspunkt im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der separate Eingang der Wohnung: Sie ist unabhängig vom Treppenhaus der übrigen Einheiten zugänglich, was ein hohes Maß an Privatsphäre und Eigenständigkeit bietet.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an ernsthafte Interessenten mit aussagekräftiger Bewerbung. Je vollständiger und transparenter die Unterlagen, desto höher die Chancen auf eine Zusage.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Ausstattung

- Fliesen
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Gäste WC
- großes helles Bad mit Fenster
- hohe Decken
- große Fenster
- separater Eingang (nur für die EG Wohnung)

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich im Augsburger Stadtteil Lechhausen (nähe Schlössle). Die Lage bietet eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie an die umliegenden Verkehrsachsen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz erreichbar. Gleichzeitig bietet das Umfeld eine gewachsene Wohnstruktur mit angenehmer Nachbarschaft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich in der Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad