

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

**Lichtdurchflutet und zentral gelegen mit Garage Balkon  
& Keller nahe City Galerie**



Objekt-Nr. OM-447412

**Wohnung**

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:  
Marco Böhnel

86153 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,93 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle, gutausgestattete 3 Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage und wurde 2017 aufwändig renoviert. Sie bietet auf fast 65m<sup>2</sup> eine durchdachte, funktionale Raumaufteilung, ein drittes Zimmer eignet sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die Wohnung besticht durch ihre praktische Einbauküche, zwei Balkone (Süd und Ost-Ausrichtung), einer Garage, Dachbodenabteil, Wäscheboden und zwei separate Kellerräume mit Werkbank. Zudem gehört ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zum Objekt, sowie ein großer, privater Innenhof und mehrere Stellplätze vor dem Haus.

Im Zuge der Modernisierung wurde die komplette Elektrik und Heizung (Gas-Brennwert) erneuert, alle Wände neu verputzt und alle Böden neu verlegt. Im Wohn- und Schlafzimmer wurde ein hochwertiger und kratzfester Vinylboden verlegt, Toilette, Bad und Küche erhielten Fliesen. An allen Fenstern wurden bereits elektrische Rollläden vorbereitet, der Südbalkon verfügt über eine elektrische Markise und der Ostbalkon ("Wintergarten") eine Verglasung sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Das Gebäude erhielt 2024 einen neuen Anstrich, in diesem Zuge wurde auch die Hofeinfahrt neu gepflastert. Derzeit sind seitens der WEG keine weiteren Sanierungsmaßnahmen oder Ausgaben geplant.

## Ausstattung

Die Wohnung ist eigengenutzt und wird voraussichtlich zum 1. Juli frei. Besichtigungen können nach Absprache jederzeit stattfinden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Verschiedene Supermärkte, Straßenbahn, Arzt, Apotheke, Backerei sind nur einen Steinwurf entfernt, aber auch eine große Liegewiese, die im Sommer zum entspannen einlädt. Die City Galerie ist lediglich 5 Gehminuten entfernt und auch die Autobahn A8 ist schnell erreicht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

