

Exposé

Wohnung in Augsburg

**Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit TG in Lechhausen –
Modern, hell und hochwertig *PROVISIONSFREI***



Objekt-Nr. OM-449334

Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

86165 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	61,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	17.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	290 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

(Anfragen auch telefonisch möglich unter 017641794842)

ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Augsburg-Lechhausen vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und ein Wohnambiente zum Wohlfühlen. Hier erwartet Sie ein Zuhause, in dem alles neu ist und in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Wohnung wurde 2026 umfangreich saniert und hat damit Neubau-Qualität.

Sowohl Küche als auch Flur wurden mit großen, modernen Fliesen ausgelegt, die den Räumen eine elegante und zeitlose Optik verleihen.

Das sanierte Badezimmer ist ein echtes Highlight: Es verfügt über eine Badewanne mit Regendusche und ausklappbarer Glasabtrennung, hochwertige Sanitärgegenstände und elegante Deckenspots für eine angenehme Beleuchtung. Auch ein Waschmaschinenanschluss ist im Bad vorhanden.

Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein – perfekt für schöne Stunden im Sommer. Ein außergewöhnlich großer Kellerraum bietet viel Stauraum für Ihr Hab und Gut.

In der erst kürzlich sanierten Tiefgarage können Sie Ihr Auto sicher und bequem parken. (Kaufpreis TG-Stellplatz zzgl. 17.000€; GESAMTKAUFPREIS: 286.000€).

Das Hausgeld beträgt 290€ (188€ umlagefähige Kosten + 47€ nicht-umlagefähige Kosten + 54€ Rücklagenzuführung)

Besonders erfreulich: Die Wohnung wird PROVISIONSFREI und ohne Makler verkauft. Sie sparen sich damit rund 10.000€ !!

Die Wohnung kann sofort bezogen oder vermietet werden.

Alle Highlights auf einen Blick:

- * Hochwertig saniert
- * Sofort bezugsfrei oder ideal zur Vermietung (mind. 4,5% Rendite möglich!)
- * Provisionsfrei – Ersparnis von ca. 10.000 €
- * Hohe Instandhaltungsrücklagen (über 1 Mio €)
- * Sanierte Tiefgarage
- * Attraktive Lage in Augsburg-Lechhausen

Ausstattung

- SANIERTES BADEZIMMER MIT MODERNEN FLIESEN & HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG (Villeroy&Boch, GROHE, etc.)
- NEUER BODENBELAG IN DEN WOHNRÄUMEN (Schatteneiche)
- NEUER FLIESENBODEN IN KÜCHE & FLUR
- NEUE ELEKTRIK, INKL. NEUEM VERTEILERKASTEN & FI-SCHUTZSCHALTER
- NEUE SCHALTER & STECKDOSEN
- NEUE HEIZKÖRPER

- NEUE INNENTÜREN
- NEU VERPUTZTE & FRISCH GESTRICHENE WÄNDE
- SEHR GROßES KELLERABTEIL
- BALKON
- TG-STELLPLATZ (kein Duplex!) zzgl. 17.000€

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

*** Die Wohnung wurde mit echten Möbeln ausgestattet von DERANOVA-Homestaging ***

Die Einrichtungsgegenstände dienen einer besseren Vorstellung der Räumlichkeiten und werden bei Verkauf wieder entfernt (auch die Küche ist nur eine Requisite!).

(Alle Angaben unverbindlich und ohne Gewähr. Irrtum und Fehler vorbehalten)

(Anfragen auch telefonisch möglich unter 017641794842)

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küche (Einrichtungsbeispiel)

Exposé - Galerie



Küche (Einrichtungsbeispiel)



Badezimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss