

Exposé

Wohnung in Augsburg

**Geräumige und zentrale Wohnung inkl. Tiefgaragen-
Stellplatz, Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-452272

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Laura

86157 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Etagen	6	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	385 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung im gefragten Augsburger Stadtteil Pfersee. Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage und ist bequem über einen neu modernisierten Aufzug erreichbar.

Auf ca. 80 m² Wohnfläche überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen angenehmen Schnitt, der vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die Wohnung umfasst ein geräumiges Wohnzimmer mit separatem Essbereich, eine voll ausgestattete Küche, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro, Kinder- oder Hobbyzimmer nutzen lässt. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Speisekammer mit zusätzlichem Stauraum sowie ein Badezimmer mit separatem WC. Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz sind zusätzlich ebenfalls vorhanden.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone: Der großzügige Südbalkon lädt zu sonnigen Stunden und entspannten Momenten im Freien ein, während der französische Westbalkon auch in den Abendstunden noch Sonne und Frischluft bietet.

Die Wohnung eignet sich ideal für Pendler, Paare und kleine Familien. Das monatliche Hausgeld liegt auf einem vergleichsweise moderaten Niveau und beträgt derzeit 385€. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Fahrradkeller sowie eine Waschküche im Haus zur Verfügung.

Die Wohnung wird provisionsfrei verkauft. Der Verkaufsgrund ist der Erwerb eines Einfamilienhauses. Die Immobilie wird derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt und kann nach Absprache flexibel bezogen werden.

Ausstattung

Hinweise zur Ausstattung:

Der großzügige Südbalkon ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet und bietet somit auch an sonnigen Tagen angenehmen Schatten und hohen Aufenthaltskomfort. Zusätzlich sorgt ein neu installiertes Balkonkraftwerk mit Batteriespeicher – auf Wunsch inklusive – für eine moderne und nachhaltige Energieversorgung und ermöglicht die Nutzung von eigenem Solarstrom.

Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und wird ohne zusätzliche Ablöse übergeben. Sie ist mit hochwertigen Markengeräten von Miele ausgestattet und bietet eine solide Grundlage für den sofortigen Einzug.

Im Schlafzimmer wurde aktuell ein begehbare Kleiderschrank integriert, der für zusätzlichen Stauraum und eine praktische Organisation sorgt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschvorrichtung und wird durch ein separates WC sinnvoll ergänzt.

Ein großer Pluspunkt ist zudem der im Kaufpreis bereits enthaltene Tiefgaragenstellplatz, der ohne zusätzliche Kosten mit erworben wird und komfortables sowie sicheres Parken ermöglicht.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre sehr zentrale und zugleich naturnahe Lage:

Direkt vor der Haustür befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltestelle für eine hervorragende Verkehrsanbindung. Der nahegelegene Augsburger Hauptbahnhof ist in nur drei Tramstationen in 5 Minuten oder auch bequem fußläufig erreichbar – ideal für Pendler. Von hier aus gelangen Sie in unter 30 Minuten zum Hauptbahnhof München. Auch die B17 ist innerhalb weniger Minuten gut erreichbar.

Dank der Lage in zweiter Wohnreihe bietet die Wohnung ein ruhiges Wohnambiente und eine besondere Lebensqualität durch die unmittelbare Nähe zur Natur: Das Naherholungsgebiet entlang der Wertach sowie zahlreiche Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen, Sport- und Freizeitaktivitäten ein.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Bäcker, Supermarkt, Metzger, Drogerie und Apotheke – befinden sich in direkter Lauf Nähe, nur wenige hundert Meter entfernt. Die Augsburger Innenstadt rund um den Königsplatz erreichen Sie ebenfalls in 10 Minuten per Straßenbahn oder Fahrrad.

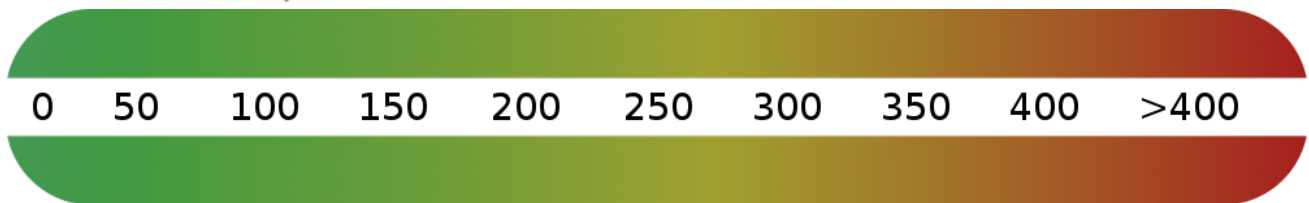
Die Lage der Wohnung verbindet damit auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnahem Wohnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	110,33 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Büro/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Speisekammer



Flur

Exposé - Galerie



Außenfassade/Balkonkraftwerk



Südbalkon

Exposé - Galerie



Südbalkon



Westbalkon

Exposé - Galerie



Westbalkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung