

Exposé

Wohnung in Augsburg

**Attraktive, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia,
Einbauküche und Stellplatz im Schwabencenter**



Objekt-Nr. OM-455235

Wohnung

Vermietung: **894 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Chuprin

Wilhelm-Hauff-Str. 34
86161 Augsburg
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1970 | Mietsicherheit | 2.682 € |
| Zimmer | 2,00 | Übernahme | sofort |
| Wohnfläche | 68,00 m ² | Etage | 5. OG |
| Energieträger | Fernwärme | Stellplätze | 1 |
| Summe Nebenkosten | 325 € | Heizung | Zentralheizung |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines der drei markanten Türme des Schwabencenters im Stadtteil Herrenbach. Sie erreichen Ihr neues Zuhause bequem über einen der drei modernen Aufzüge.

Der gut durchdachte Grundriss erschließt alle Räume von der zentralen Diele aus. Hier befindet sich zudem eine praktische Garderobe. Das gepflegte Badezimmer bietet eine bodentiefe Dusche.

Das Herzstück der Wohnung bilden der Wohnbereich sowie das angrenzende Schlafzimmer. Von beiden Räumen aus genießen Sie einen direkten Zugang auf die vollverglaste West-Loggia. Zwischen dem Wohn- und Schlafbereich ist die gut ausgestattete Einbauküche integriert und bietet reichlich Stauraum. Zusätzliche Staufläche finden Sie in einem eigenen Abstellraum im Dachgeschoss.

Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Unter anderem wurden die Treppenhäuser erneuert, drei neue Aufzüge installiert und Glasfaser verlegt. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener PKW-Außenstellplatz. Die Immobilie ist bereits frei und kann kurzfristig bezogen werden.

Energie und Heizung:

- Heizungsart: Fernwärme
- Endenergieverbrauch: Energieeffizienzklasse C
- Primärenergieverbrauch: Energieeffizienzklasse A+

Mietkonditionen:

- Bezug: ab sofort möglich
- Kaltmiete: 894 EUR
- Nebenkosten: 325 EUR
- PKW-Außenstellplatz: 50 EUR
- Warmmiete gesamt: 1.269 EUR

Ausstattung

Ausstattung:

- Großzügig geschnittene Räume mit einem sehr guten Grundriss
- Voll ausgestattete, geräumige Küche inklusive Elektrogeräten (integrierter Kühlschrank, Siemens-Waschmaschine, Herd mit Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler)
- Wohn- und Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Loggia
- Große, verglaste Loggia in West-Ausrichtung (bereits ausgestattet mit Tisch, Terrassenstühlen und Schrank)
- Praktische Garderobe in der Diele mit Falttür und Regalsystem (ideal für Staubsauger und Haushaltsgeräte)
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Schrank und großem Spiegel
- Abstellraum im Dachgeschoss (20. Stockwerk)
- Separater Fahrrad-Abstellplatz

Hinweis zur Möblierung:

Die Wohnung ist aktuell mit Möbeln ausgestattet, die perfekt in die Räumlichkeiten passen. Diese Möbelstücke sind bereits vor Ort und können von den neuen Mietern gerne übernommen werden.

Hierzu gehören:

- Wohnzimmer: Doppel-Schrank, TV-Lowboard, gemütliches L-Sofa (2-Sitzer mit Liegefläche), Esstisch mit 4 Stühlen, Fernsehtisch sowie eine Kommode mit Vitrine
- Schlafzimmer: Zwei geräumige Kleiderschränke und ein großes Bett (1,80 x 1,40 m)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Einbauküche

Lage

- Die ruhige und zugleich äußerst zentrale Lage bietet absoluten Wohnkomfort
- Nur 3 Gehminuten zur Straßenbahnhaltestelle "Schwaben Center" und 5 Gehminuten zur Haltestelle "Wilhelm-Hauff-Straße"
- Kurze Fahrzeit (ca. 10 Minuten) mit der Straßenbahn ins Stadtzentrum (Königsplatz)
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister (Bäckereien, Metzger, Lidl, Kaufland etc.) sind in fußläufig erreichbar
- Hervorragende Verkehrsanbindung, unter anderem zur Autobahn
- Naherholungsgebiete direkt vor der Tür: Park- und Grünanlagen sowie der Eiskanal sind in unter 5 Gehminuten erreichbar
- Der Siebentischwald und der Lech liegen ebenfalls in bequemer, fußläufiger Entfernung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 81,40 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

