

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Attraktive WG-geeignete Kapitalanlage in modernisiertem Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-457374

#### Wohnung

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:  
Götz Barthmes

Brücken Str. 27  
86153 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1947	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	265 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvoll modernisierte 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung vereint urbanes Wohngefühl, nachhaltige Wertstabilität und ein durchdachtes Raumkonzept – eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihren offenen, lichtdurchfluteten Charakter und den modernen Schnitt. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Personenaufzug und bietet ein Wohnambiente, das sofort begeistert.

Besonders attraktiv: Der optimierte Grundriss macht die Wohnung ideal für die Vermietung als Studenten- oder Pendler-WG – und damit zu einer äußerst renditestarken Investition.

Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> sowie das ruhige Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> eignen sich perfekt als zwei separate, komfortable WG-Zimmer mit viel Privatsphäre.

Herzstück der Wohnung ist die ca. 12 m<sup>2</sup> große Wohnküche – modern ausgestattet und großzügig gestaltet. Sie schafft einen einladenden Treffpunkt zum Kochen, Essen und Zusammensein.

Das helle Tageslichtbad mit Badewanne sorgt zusätzlich für Wohnkomfort und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie:

Kein Instandhaltungsstau – das Gebäude wurde bereits 2017 umfassend modernisiert, darunter Fassade, Heizungsanlage und Leitungen. Die Wohnung selbst erhielt 2019 ein hochwertiges Update mit modernen Laminatböden sowie einer stilvollen Einbauküche.

Ob als cleveres Investment mit hervorragender Vermietbarkeit oder als modernes Zuhause mit Wohlfühlfaktor – diese Wohnung bietet beste Voraussetzungen für eine sichere und attraktive Zukunft.

## Ausstattung

Das vollunterkellerte Haus bietet Ihnen wertvollen zusätzlichen Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, praktischer Hauswirtschaftsbereich, Fitnessraum oder großzügige Lagerfläche. Hier genießen Sie maximale Flexibilität und zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die moderne Zentralheizung sorgt für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus und schafft zu jeder Jahreszeit ein behagliches Wohngefühl.

Die effiziente Gasheizung überzeugt durch ihre zuverlässige Wärmeversorgung, gute Energieeffizienz sowie eine komfortable und präzise Regelbarkeit – ein wichtiger Vorteil für dauerhaft wirtschaftliches und sorgenfreies Wohnen.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Solide Bausubstanz mit Zukunft: Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1947 und wurde 2017 umfassend kernsaniert. Dadurch verbindet die Immobilie den charmanten Charakter eines Bestandsgebäudes mit dem Komfort moderner Wohnstandards.

Auch die Wohnung selbst wurde 2019 hochwertig und umfassend modernisiert – ideal für Käufer, die ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand sofort einziehen oder vermieten möchten.

Die 2015 erneuerte Gas-Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige, effiziente und wirtschaftliche Wärmeversorgung.

Zweifach isolierverglaste Kunststofffenster mit hochwertigen Aluminium-Rolläden bieten angenehme Ruhe, gute Energieeffizienz sowie zusätzlichen Wohnkomfort.

Die modernen Laminatböden überzeugen durch ihre hochwertige Optik, Pflegeleichtigkeit und angenehme Wohnatmosphäre.

Die bereits im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ist komplett ausgestattet und lässt keine Wünsche offen: Herd, Spülmaschine, Kühlschrank, Waschmaschine und Trockner sind bereits vorhanden – perfekt für Eigennutzer oder eine sofortige Vermietung.

Ein separates Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup> schafft zusätzlichen Stauraum und sorgt für praktische Ordnung im Alltag.

Der vorliegende Verbrauchsausweis weist einen Energiekennwert von 105,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) aus und bestätigt die solide energetische Basis der Immobilie.

Mit einem Hausgeld von lediglich 265,00 € präsentiert sich die Wohnung auch langfristig als wirtschaftlich attraktive Investition.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Augsburgs und verbindet urbanes Leben mit maximaler Alltagstauglichkeit. Zentral gelegen und hervorragend angebunden, profitieren Bewohner hier von kurzen Wegen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer dauerhaft hohen Wohn- und Vermietungsnachfrage.

Das Augsburger Stadtzentrum ist nur ca. 1,4 km entfernt und in wenigen Minuten erreichbar. Dort erwartet Sie eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, kulturellen Angeboten sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung:

Die Straßenbahn erreichen Sie bequem in nur ca. 5 Gehminuten, den Augsburger Hauptbahnhof in etwa 10 Minuten. Dadurch sind sowohl die Innenstadt als auch weitere Stadtteile und regionale Ziele schnell und unkompliziert erreichbar – ein entscheidender Vorteil für Berufspendler, Studenten und Mieter.

Ein echtes Plus ist zudem die unmittelbare Nähe zu den wichtigen Bildungseinrichtungen der Stadt:

Die Universität Augsburg sowie die Technische Hochschule Augsburg (THA) sind optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und in kurzer Zeit erreichbar. Dies macht die Wohnung besonders interessant für Studenten-WGs und sorgt langfristig für eine hohe Vermietbarkeit.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Bäcker, Drogerien, Cafés und Restaurants befinden sich direkt vor der Haustür und machen das tägliche Leben besonders komfortabel.

Insgesamt überzeugt diese Lage durch die perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität, exzellenter Infrastruktur und nachhaltigem Wertpotenzial – ideal für Eigennutzer ebenso wie für anspruchsvolle Kapitalanleger.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	105,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Aussicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss

Wohnzimmer	22 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15 m <sup>2</sup>
Küche	12 m <sup>2</sup>
Bad	08m <sup>2</sup>
Flur	09 m <sup>2</sup>