

Exposé

Erdgeschosswohnung in Augsburg Hochzoll

6% Bruttomietrendite: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Augsburg-Hochzoll - Für Kapitalanleger



Objekt-Nr. OM-459956

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Meyer

86163 Augsburg Hochzoll
Bayern
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Renditestarker Wohnraum im WG-Konzept – Frisch renoviert & voll vermietet! Zum Verkauf steht eine hervorragend aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 8 Wohneinheiten. Das Objekt präsentiert sich in einem absolut zeitgemäßen Zustand: Erst im Jahr 2026 wurde die Wohnung umfassend renoviert und auf einen sehr guten, gehobenen Standard gebracht (siehe Bilder). Für Sie als Investor bedeutet das: Keinerlei Sanierungsstau in den kommenden Jahren. Die Wohnung ist perfekt als Wohngemeinschaft (WG) an solide Auszubildende und Studenten vermietet. Jedes der vier Zimmer generiert verlässliche Einnahmen. Das Hausgeld ist mit 270 € im Monat sehr wirtschaftlich kalkuliert. Zum Angebot gehört außerdem eine Garage, die bereits in den Mieteinnahmen inkludiert ist. Ein besonderer Pluspunkt für die langfristige Wertsicherung: Das Haus wird teils von den Eigentümern selbst bewohnt. Die Eigentümergemeinschaft legt großen Wert auf den Erhalt der Immobilie, das Haus ist äußerst gepflegt und die Harmonie zwischen den Bewohnern und Mietern ist hervorragend – man steht in regelmäßigem, positivem Austausch.

Ausstattung

Modern, hochwertig und durchdacht bis ins kleinste Detail

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend saniert und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen, erstklassigen Zustand. Bei der Sanierung wurde viel Wert auf Design, Langlebigkeit und eine gehobene Wohnatmosphäre gelegt, was die Attraktivität für Premium-Mieter massiv steigert.

Exklusives Lichtkonzept & Design: In den Wohnräumen wurden elegante abgehängte Decken mit integrierten LED-Spots installiert. Dieses durchdachte Lichtdesign verleiht der gesamten Wohnung einen sehr modernen, stylischen und einladenden Charakter.

Die „Highlight“-Garage (Echtes Alleinstellungsmerkmal): Diese Garage ist weit mehr als nur ein einfacher Stellplatz und stellt einen echten Mehrwert dar:

Komplett hochwertig gefliest (Boden und Wände sauber und pflegeleicht).

Eigene Deckenspots für eine perfekte, helle Ausleuchtung.

Zahlreiche Steckdosen – ideal für die sichere Ladung von E-Bikes, die Nutzung als Hobbyraum oder für zusätzlichen Komfort.

Renovierungsfrei & Wertbeständig: Dank der frischen Sanierung von 2026 stehen hier keinerlei Investitionen an. Die verwendeten Materialien sind modern, robust und pflegeleicht – ideal für eine langfristig unkomplizierte Vermietung im WG-Konzept.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Das "Sorglos-Paket" für Kapitalanleger – Über 6 % Bruttomietrendite! Hier erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein funktionierendes, hochrentables System. Die nackten Zahlen sprechen für sich: Monatliche Kaltmiete: 2.175 € (inkl. Garage) Jahreskaltmiete: 26.100 € Bruttomietrendite: knapp über 6,0 % (beim Kaufpreis von 415.000€ + 15.000€ Garage) Das absolute Highlight für auswärtige Investoren ("Ferneigentümer"): Sie müssen für kleinere Anliegen oder Reparaturen nicht selbst vor Ort sein! Direkt gegenüber der Wohnung wohnt ein äußerst zuverlässiger Nachbar, zu dem ein hervorragendes Verhältnis gepflegt wird. Der Nachbar arbeitet in einer professionellen Hausmeisterfirma, ist handwerklich absolut versiert und kümmert sich direkt und unkompliziert um die Anliegen in und um die Wohnung (inkl. Betreuung/Absprache bezüglich der Garage). Ein echtes "Sorglos-Investment", das Ihnen maximalen passiven Cashflow bei minimalem Eigenaufwand garantiert. Die Vermietung an Auszubildende und Studenten läuft reibungslos. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität

der Renovierung und der Attraktivität dieses Angebots bei einem Besichtigungstermin!
Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

Lage

Augsburg-Hochzoll: Ruhig, grün und perfekt angebunden! Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen für Mieter in Augsburg: in Augsburg-Hochzoll. Ruhige Oase: Die direkte Umgebung ist sehr grün, ruhig und bietet eine hohe Lebensqualität (Nähe zum Lech und Kuhsee für Freizeitaktivitäten). Hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Gastronomie sind fußläufig erreichbar. Erstklassige Anbindung (Ideal für Studenten & Pendler): Der Stadtteil Hochzoll verfügt über eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Tram/Bus). Besonders attraktiv: Der Bahnhof Augsburg-Hochzoll ist schnell erreicht. Von dort aus sind Studenten in kürzester Zeit an der Universität/Hochschule Augsburg. München-Pendler im Fokus: Durch die Bahnverbindung ist man in unter 30 Minuten am Hauptbahnhof München – ein riesiger Pluspunkt, der die Mieterklientel langfristig sichert und für konstante Nachfrage sorgt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Zimmer 1

Exposé - Galerie

TOP LAGE & ANBINDUNG



Top Lage



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Küche

Exposé - Galerie



Top Lage



Zimmer 4

Exposé - Galerie

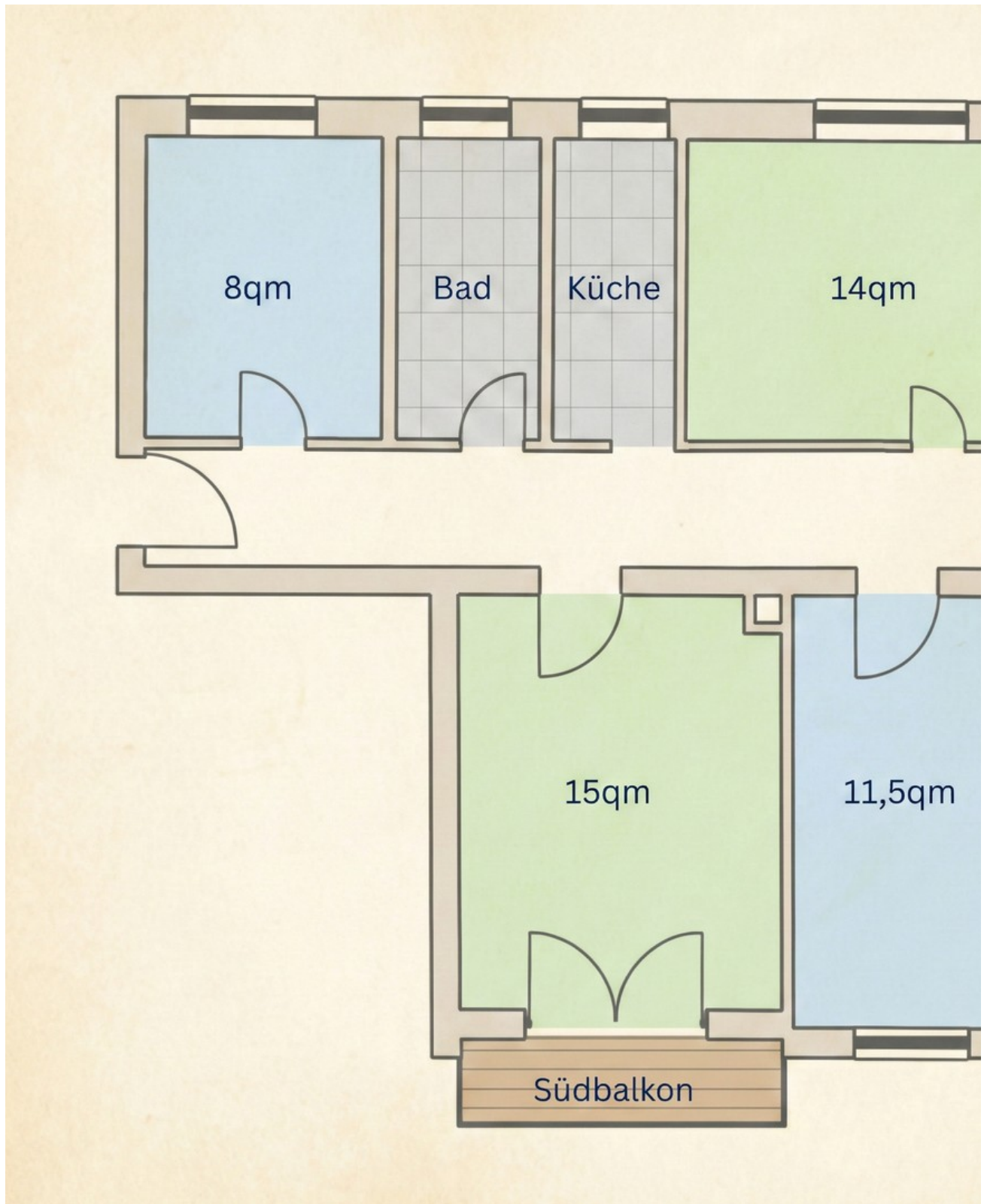


Badezimmer



Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss