

Exposé

Wohnung in Augsburg

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, KFZ-Stellplatz und Einbauküche in Augsburg-Oberhausen/Bärenwirt



Objekt-Nr. OM-460132

Wohnung

Verkauf: **307.000 €**

Ansprechpartner:
Salih ILARSLAN

86154 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,98 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	75,19 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	340 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei kaufen vom Privat

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Augsburg-Oberhausen/Bärenwirt.

Die Wohnung wurde im Jahre zwischen 2019 und 2020 aufwendig kernsaniert und bietet Ihnen modernsten Wohnkomfort auf Neubau-Niveau und ist bereit für den direkten Bezug, es verfügt über einen überdeckten Balkon, der zum Entspannen einlädt, sowie ein eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.

Mit insgesamt drei Zimmern eignet sich der Grundriss ideal für eine flexible Nutzung, sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Wohnbereich.

Die Aufteilung ist klar strukturiert und ermöglicht eine effiziente Einrichtung der Räumlichkeiten.

Ergänzend dazu bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen, um ein persönliches Zuhause zu schaffen.

Ein KFZ-Stellplatz mit Übergröße (zzgl. 8.000,- Euro) im Hof ist ebenfalls vorhanden und bietet Schutz für Ihr Fahrzeug.

Die Innenausstattung ist als sehr gepflegt einzustufen und bietet eine sehr gute Basis für Ihre persönliche Gestaltung.

Eine Maßangefertigte, hochwertige Einbauküche ist ebenfalls vorhanden, die gerne gegen eine Ablöse mitbeworben werden kann.

!!! Makleranfragen für ein Verkaufs Auftrag nicht erwünscht !!!

Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler

Ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Ausstattung

- KFZ- Stellplatz zzgl. 8.000,00 Euro
- 1 Wohnzimmer mit Balkon
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinder- oder Arbeitszimmer
- 1 Küche mit Maßangefertigte Einbauküche gegen Ablöse
- 1 Duschbad / WC
- 1 Kellerraum
- Boden mit Holzlaminate und Nassbereich fließen
- Fenster und Zimmertüren 2019 – 2020 erneuert
- Warmwasser und Heizung Zentral
- Türsprechanlage

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Infrastruktur:

Der Augsburger Stadtteil Oberhausen punktet mit seiner lebendigen Demografie und einer unschlagbaren Infrastruktur.

Der Bahnhof Oberhausen ist in wenigen Minuten erreicht und bietet Pendlern eine blitzschnelle Verbindung nach München. Nahe Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Banken und die idyllischen Wertach-Auen sowie zahlreiche Grünflächen und Parks in der direkten Umgebung bieten zudem Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Einziehen und wohlfühlen! Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinie 35 sowie die Straßenbahnlinie 4 hervorragend gewährleistet.

Einkaufen täglichen Bedarfs:

Ca. 2 Minuten Fußweg: Aldi-Süd, Netto, Müller-Drogerie, Tedi, Kik, Fressnapf, Bäckereien sowie Restaurants

Ca. 5 Minuten Fußweg: Rewe, Takko, Schuhcenter

Noch einige Anbindungen:

-Stadtmitte Augsburg: 15 min mit Straßenbahn oder 8 min. mit Auto

-Bahnhof Oberhausen-Augsburg: 1,6 km / 6 min

-Hauptbahnhof-Augsburg: 3,1 km / 10 min.

-Autobahn A8: 3 km / 6 min

-Bundesstraße B17: 2 km / 4 min

-Flughafen München: 85 km / 50 min Autofahrt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	133,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Essbereich



Aussicht vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



Aussicht vom Balkon

Exposé - Galerie



Türsprechanlage



Flur Richtung Wohnungseingang



Flur Richtung Wohnungsausgang

Exposé - Galerie



Garderobennische im Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Duschbad + WC



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Kinder- Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Zimmertüren im Jahr 2020 Neu



Gebäude Frontansicht

Exposé - Galerie



Gebäude Rückseite / Balkon



Hofeinfahrt

Exposé - Galerie



KFZ- Stellplatz



KFZ - Stellplatz Ansicht vom B

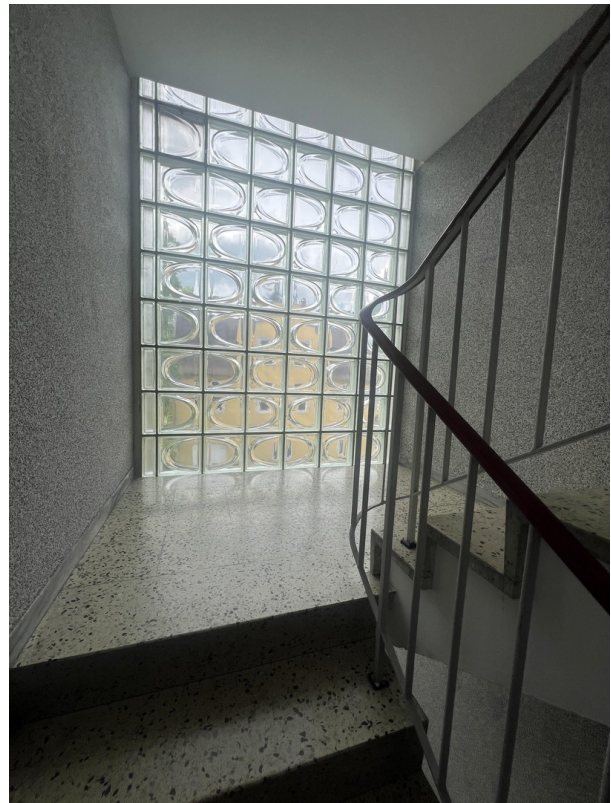
Exposé - Galerie



Hof / KFZ- Stellplatz



Wohnungseingang



Glasziegel im Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus

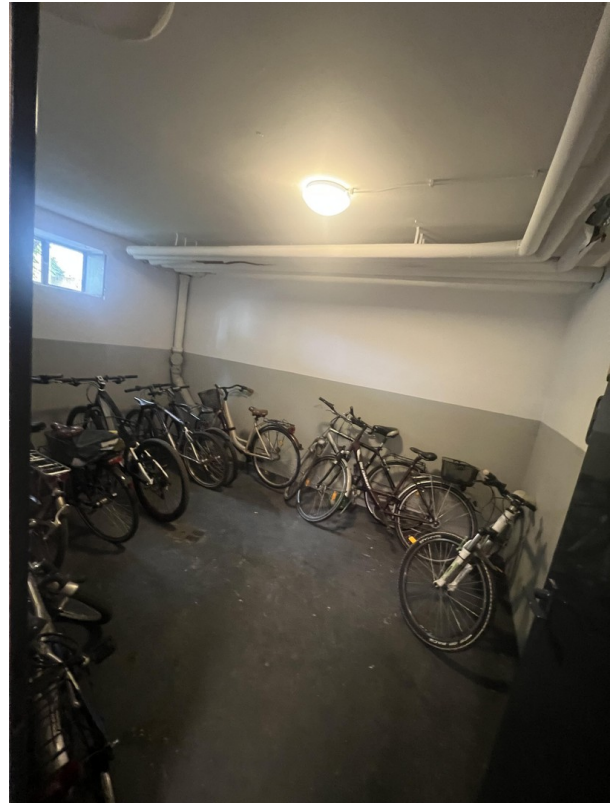


Kellerabgang

Exposé - Galerie



Keller

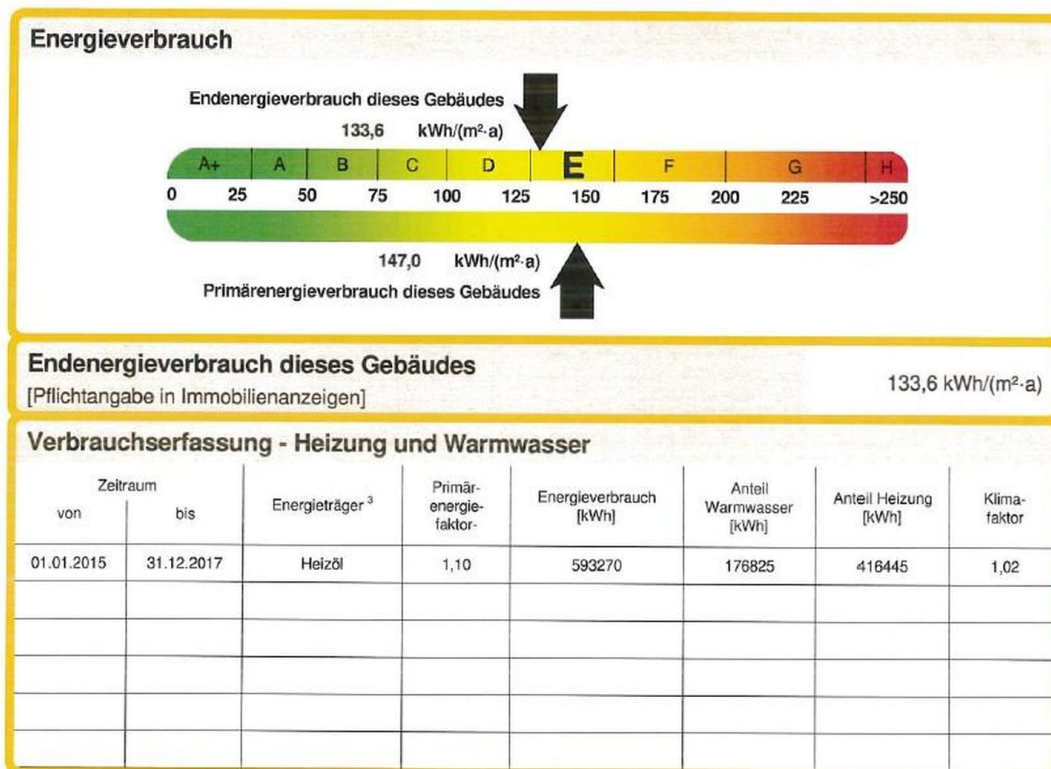


Fahrradraum Gemeinschaftlich



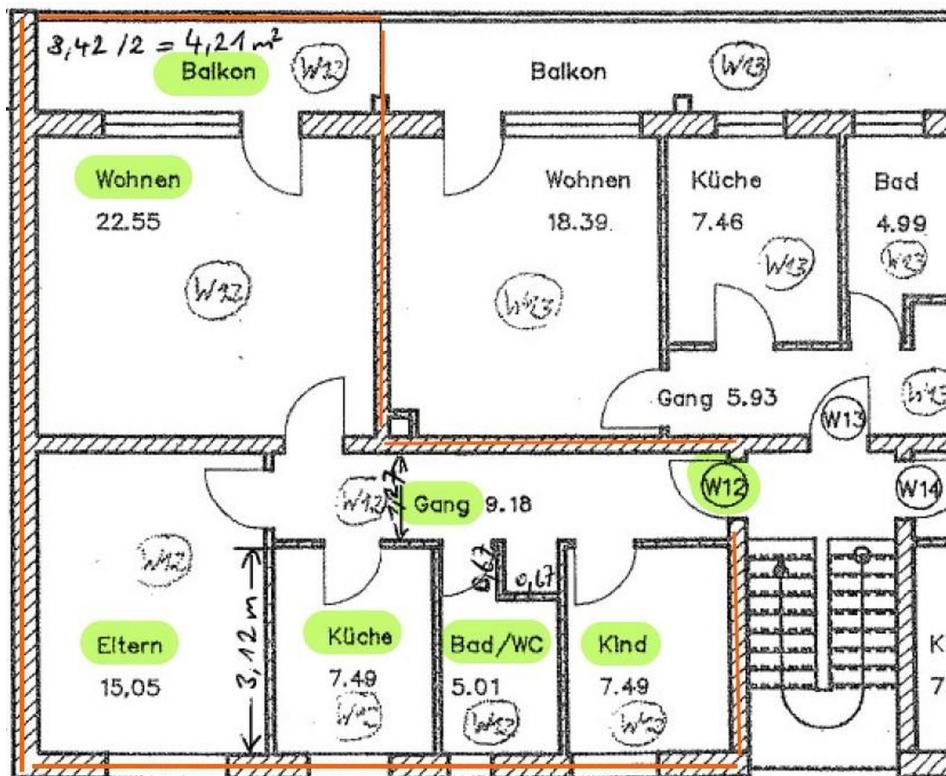
Sicherungskasten Wohnung

Exposé - Galerie



Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3. OG Links