

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Gablingen

### Modernisierte Dachgeschosswohnung im ruhigen 3-Parteien-Haus in Gablingen



Objekt-Nr. **OM-463254**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **798 € + NK**

Ansprechpartner:  
Familie Göppel

86456 Gablingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahmedatum	15.06.2026
Zimmer	2,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Carports	1
Mietsicherheit	2.394 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen 3- Patein-Haus in angenehmer Wohnlage von Gablingen. Die Wohnung eignet sich ideal für eine Einzelperson oder ein Paar, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld und eine ruhige Hausgemeinschaft legen.

Auf 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung großzügige und gut geschnittene Räume mit einer freundlichen Wohnatmosphäre. Im Jahr 2019 wurden die Fenster, Bodenbeläge sowie das Badezimmer modernisiert, sodass sich die Wohnung in einem gepflegten und modernen Zustand präsentiert.

Das Tageslichtbad verfügt über ein Fenster und eine Dusche. Zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum außerhalb der Wohnung zur Verfügung, der als halbes Zimmer ausgewiesen ist und wertvollen Stauraum bietet.

Ein großer Kellerraum mit ca. 12 m<sup>2</sup> sowie ein Carport-Stellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung. Darüber hinaus steht den Bewohnern eine kleine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten lädt zum Verweilen im Freien ein.

Eine Einbauküche ist nicht vorhanden. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, Ihre Küche ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen einzurichten.

## Ausstattung

- 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- Modernisierung von Fenstern, Böden und Bad im Jahr 2019
- Tageslichtbad mit Dusche
- Separater Abstellraum außerhalb der Wohnung
- Großer Kellerraum (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Kleine Gemeinschaftswaschküche
- Carport-Stellplatz

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

## Sonstiges

Gesucht werden ruhige und zuverlässige Mieter, vorzugsweise eine Einzelperson oder ein berufstätiges Paar. Die Wohnung ist aufgrund ihres Zuschnitts und der kleinen Hausgemeinschaft besonders für 1 bis 2 Erwachsene geeignet.

Bei Interesse freuen wir uns über eine aussagekräftige Anfrage mit kurzen Angaben zu Ihrer Person, Ihrem Beruf und der Anzahl der einziehenden Personen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Gablingen in einer ruhigen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Ärzte und Apotheke sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu Augsburg sowie die gute Anbindung an die B17 und A8 macht den Standort auch für Berufspendler attraktiv.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	182,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss