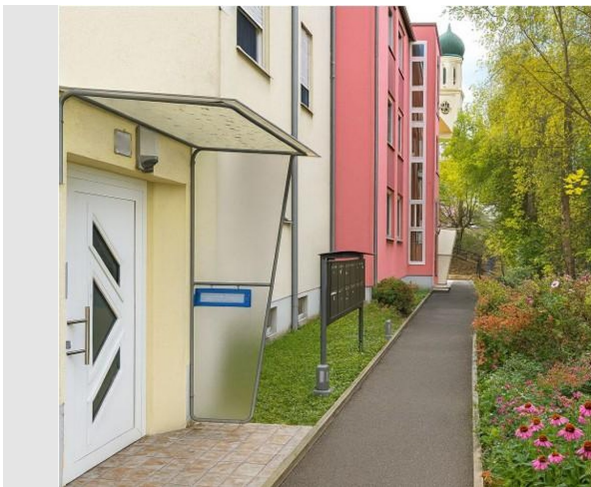


# Exposé

## Wohngemeinschaft in Neusäß Steppach bei Augsburg

### Helles Zimmer in 3er WG im schönen Steppach / Augsburg - Perfekt für Studierende oder Berufstätige



Objekt-Nr. OM-463579

### Wohngemeinschaft

Vermietung: **580 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian

86356 Neusäß Steppach bei Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1963	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	21,50 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl	Mobilar	Teilmöbliert
Übernahme	ab Datum	Raucher	Nein
Übernahmedatum	01.07.2026	Geschlecht	Keine Einschr.

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

WG-Neuvermietung: 3 Zimmer verfügbar!

### HIGHLIGHTS DER WOHNUNG AUF EINEN BLICK

- Sehr helle Wohnung, Südausrichtung
- Balkon von 2 Zimmern betretbar
- Einbauküche inklusive
- Tageslichtbad mit Badewanne
- 2 Abstellkammern in der Wohnung
- Eigener Keller
- Fahrrad- und Waschkeller
- Stellplatz optional (+60 €/Monat)
- Kabel/Sat-TV-Anschluss vorhanden

### DAS ZIMMER

21,5 m<sup>2</sup>, Südausrichtung, Balkonzugang, ruhig und gut geschnitten

Kaltmiete: 580 €

Nebenkosten: 112 €

### DIE WOHNUNG

Diese außergewöhnlich helle 3-Zimmer-Wohnung (ca. 71 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss (Hochparterre) überzeugt durch ihre sonnige Südausrichtung und durchdachten Grundriss. Dank der großen Fensterfronten flutet Tageslicht die Räume – besonders die beiden großen Zimmer profitieren davon und haben beide direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon. Alle drei Zimmer sind bequem vom zentralen Flur aus erreichbar, was im WG-Alltag echte Privatsphäre für jeden einzelnen bedeutet.

Die separate Küche mit vollständiger Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Das Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, WC und Spiegelschrank bietet alles was man braucht. In allen Räumen sorgen Jalousien für angenehme Verdunkelung. Die Laminatböden sind gepflegt und in gutem Zustand.

Zusätzlich zum Wohnbereich stehen zwei Abstellkammern innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Keller mit Strom und Licht zur Verfügung – reichlich Platz für Fahrräder, Sportgeräte oder sonstigen Stauraum. Gemeinschaftlich nutzbar sind außerdem ein Fahrradkeller und ein Waschraum (eigener Stromanschluss für Waschmaschine) im Haus.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für eine fertig zusammengestellte 3er-WG – zum Beispiel Freunde oder Kolleginnen, die gemeinsam einziehen möchten – aber auch einzelne Mitbewohner sind herzlich willkommen. Die Zimmer sind unterschiedlich groß und damit für verschiedene Budgets und Bedürfnisse geeignet.

### GEBÄUDE & TECHNIK

Das solide Mehrfamilienhaus (8 Einheiten, Massivbau, Baujahr 1963) wurde 2010 umfassend saniert: neues Bad, neue Böden, neue Elektrik mit FI-Schalter, neue Fassade, Dach und Heizkörper. Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung wurden 2004 eingebaut. Die Ölzentralheizung erhielt 2025 einen brandneuen Heizkessel – die Heizung ist damit auf aktuellem Stand. Energieeffizienzklasse C (Verbrauchsausweis, 99,4 kWh/m<sup>2</sup>a).

## Ausstattung

DIE ZIMMER (WG-Neuvermietung, alle Zimmer frei)

Großes Zimmer (#3 laut Grundriss): 21,5 m<sup>2</sup>, Südausrichtung, Balkonzugang, großzügig

Kaltmiete: €580

Nebenkosten: 112 €

Mittleres Zimmer (#2 laut Grundriss): 15,1 m<sup>2</sup>, Südausrichtung, Balkonzugang, ruhig und gut geschnitten

Kaltmiete: 480 €

Nebenkosten: 89 €

Kleines Zimmer (#1 laut Grundriss): 11,3 m<sup>2</sup>, Gut geschnitten, klein aber fein

Kaltmiete: 340 €

Nebenkosten: 59 €

Alle Zimmer sind nach der Renovierung unmöbliert, können nach Absprache (teil-)möbliert werden!

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

WEN WIR SUCHEN

Ob drei Freunde, die gemeinsam einen neuen Lebensabschnitt starten, Berufseinsteiger auf der Suche nach einem unkomplizierten Start in Augsburg, Klinikpersonal, das kurze Wege zum Uniklinikum schätzt, oder Studierende, die Ruhe und gute Anbindung verbinden wollen – wir freuen uns über alle, die Lust auf ein respektvolles Miteinander haben. Wichtig ist uns ein angenehmes Wohnklima mit offener Kommunikation und gegenseitiger Rücksichtnahme – alles andere klären wir am liebsten beim persönlichen Kennenlernen.

## Lage

ZENTRAL UND TROTZDEM RUHIG

Neusäß-Steppach liegt direkt westlich von Augsburg und verbindet ruhige, grüne Wohnlage mit hervorragender Anbindung. Nur 300 m zur nächsten Bushaltestelle, ca. 1,6 km zum Bahnhof Westheim (Zugverbindungen nach Augsburg, München und Ulm) und 300 m zu Supermärkten und Einkaufsmöglichkeiten. Restaurants und Gaststätten sind ebenfalls in nur 400 m Entfernung erreichbar.

Per Auto ist über die B300 Augsburg schnell erreichbar, die A8 (Richtung München/Ulm) liegt ca. 7 km entfernt. Das Westliche Wäldergebiet bietet direkt vor der Haustür Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren und Erholen. Das Erlebnis- und Wellnessbad Titania in Neusäß ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Lage für Mitarbeitende des Universitätsklinikums Augsburg – eines der größten Krankenhäuser Bayerns –, des Bezirkskrankenhauses (BKH) Augsburg, und der Hessing Kliniken, welche alle nur wenige Fahrminuten entfernt liegen. Auch für Studierende der Universität Augsburg (ca. 17 min mit Auto) oder Pendler Richtung München ist die Anbindung ideal.

ENTFERNUNGEN

Bus ca. 300 m

Bahnhof Westheim ca. 1,6 km

Einkauf ca. 300 m

Uniklinikum Augsburg ca. 5–10 min (Auto)

Universität Augsburg ca. 17 min (Auto)

Autobahn A8 ca. 7 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Zimmer mit Südbalkon (Bild 1)

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Südbalkon (Bild 2)



Zimmer mit Südbalkon (Bild 3)

# Exposé - Galerie



Gebäude



Küche (Bild 1)

# Exposé - Galerie



Küche (Bild 2)



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Kammer im Flur



Kleines Zimmer

# Exposé - Galerie

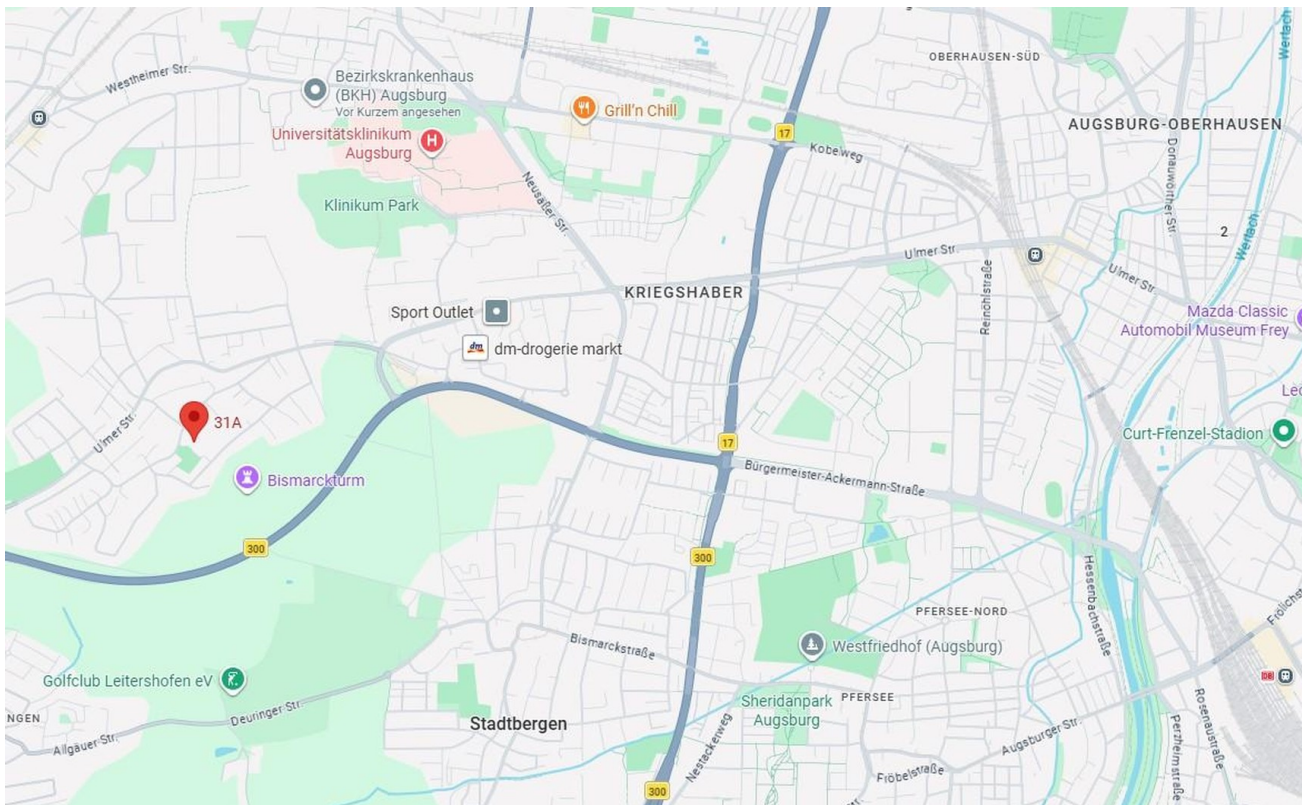


Mittleres Zimmer mit Südbalkon



Vogelperspektive

# Exposé - Galerie



Google Maps

# Exposé - Grundrisse

