

Exposé

Dachgeschosswohnung in Augsburg

Provisionsfrei!! Wunderschöne Galeriewohnung-mitten im Grünen in Augsburg-Göggingen



Objekt-Nr. OM-463598

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **790.000 €**

86199 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	544 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird ein Juwel mitten im Grünen in Augsburg-Göggingen. Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss einer kleinen Wohngemeinschaft in der Von-Osten Straße, oberhalb der Gaststätte Berghof.

Sie verfügt über zwei große Wohnräume, zwei Schlafzimmer, zwei Balkone, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, eine Galerie, und einer Speisekammer. Ein Aufzug führt direkt vom Erdgeschoss bis vor die Wohnungstüre.

Sie betreten die Wohnung über einen kleinen Flurbereich an den sich links das Gäste-WC und die Küche anschließen. Rechterhand gelangen Sie in einen großräumigen, einladenden, offenen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Galerie. Bereits hier fällt Ihnen der einzigartige Ausblick über die westlichen Wälder bis nach Wellenburg ins Auge. Diese atemberaubende Aussicht, können Sie sowohl vom Essbereich, als auch von der sich anschließenden, offenen Küche, dem Wohnbereich mit neuem Kaminofen oder der Galerie genießen. Direkt vor dem Wohn-/Esszimmer ist ein großzügiger, einladender Balkonbereich mit kleinem Blumenbeet. Der hintere Teil der Wohnung ist ebenfalls groß und einladend. Sie begehen diesen Bereich der Wohnung hinter dem Eingangsflur durch eine kleine Glasschiebetüre, die selbst bei Besuch Privatsphäre garantiert. Vom sich direkt anschließenden zweiten Wohnzimmer gelangen Sie linkerhand in den Schlafbereich, der ebenfalls über einen Balkon verfügt. Dieser zweite Balkon lässt sich im Winter mit einsetzbaren Glasscheiben als Loggia nutzen, sodass Sie hier selbst bei kalten Temperaturen windgeschützt im Freien sitzen können. Vom zweiten Wohnbereich erreichen Sie geradeaus laufend das große Badezimmer mit Duschnische, Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Eine kleine Speisekammer schließt sich rechts des hinteren Wohnbereiches an. Über einen weiteren kleinen Durchgang neben dem Badezimmer, der beispielsweise als Ankleide genutzt werden kann, erreichen Sie das hintere Schlafzimmer mit Blick in Richtung Wittelsbacher-Park.

Ausstattung

Das solide, massiv errichtete Haus stammt aus dem Jahr 1972 und wird über eine regelmäßig gewartete Öl-Zentralheizung beheizt. Jede Wohnung verfügt über zweifach isolierte Kunststoff- oder Holzfenster. Die harmonische Wohngemeinschaft besteht aus 10 Eigentümern. In den kommenden Jahren ist eine Modernisierung der Balkone geplant.

Die Wohnung befindet sich in sehr gepflegten, renoviertem Zustand. Alle Vinylböden sind im Jahr 2023/2024 neu verlegt worden. Die Dachflächenfenster in der Küche wurden 2023 eingebaut. Der Elektrorollladen im Schlafzimmer 1 wurde 2022 verbaut. Im Jahr 2026 wurde der Kamin ausgetauscht. Die sehr schöne, maßangefertigte Naturstein-Küche wurde 2023 eingebaut. Alle Lampen und LEDs, wie auch die Schalter und Steckdosen wurden in 2022 erneuert.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie mich bitte schriftlich. Ich freue mich auf Ihre Nachricht! Bitte keine unseriösen Anfragen oder „Wohnungstourismus“.

Lage

Die Wohnung ist ausgesprochen hell, ruhig und bestens erschlossen. Die Straßenbahnhaltestelle „Bergstraße“ erreichen Sie in ca. 3 Minuten zu Fuß. Auf die B17 in Richtung München oder Landsberg gelangen Sie in ca. 3 Minuten. Alle wichtigen Nahversorger wie Apotheken, Kaufland, Edeka, Lidl, Aldi, Balletshofer, Bäckerei Schneider, Media Markt, oder einige Restaurants sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Der Wittelsbacher-Park und das Naherholungsgebiet Wertach sind jeweils ca. 7 Minuten zu Fuß entfernt. Tennisvereine, Fußballvereine, Fitnessstudios und Parkanlagen runden das vielseitige Freizeitangebot in der unmittelbaren Laufnähe ab.

Genießen Sie den perfekten Mix aus pulsierendem Stadtleben und Erholung im Grünen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Galeriezugang

Exposé - Galerie



Galeriezugang



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



Ausblick aus Galerie

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Dusche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Durchgangszimmer/Schrankzimmer



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

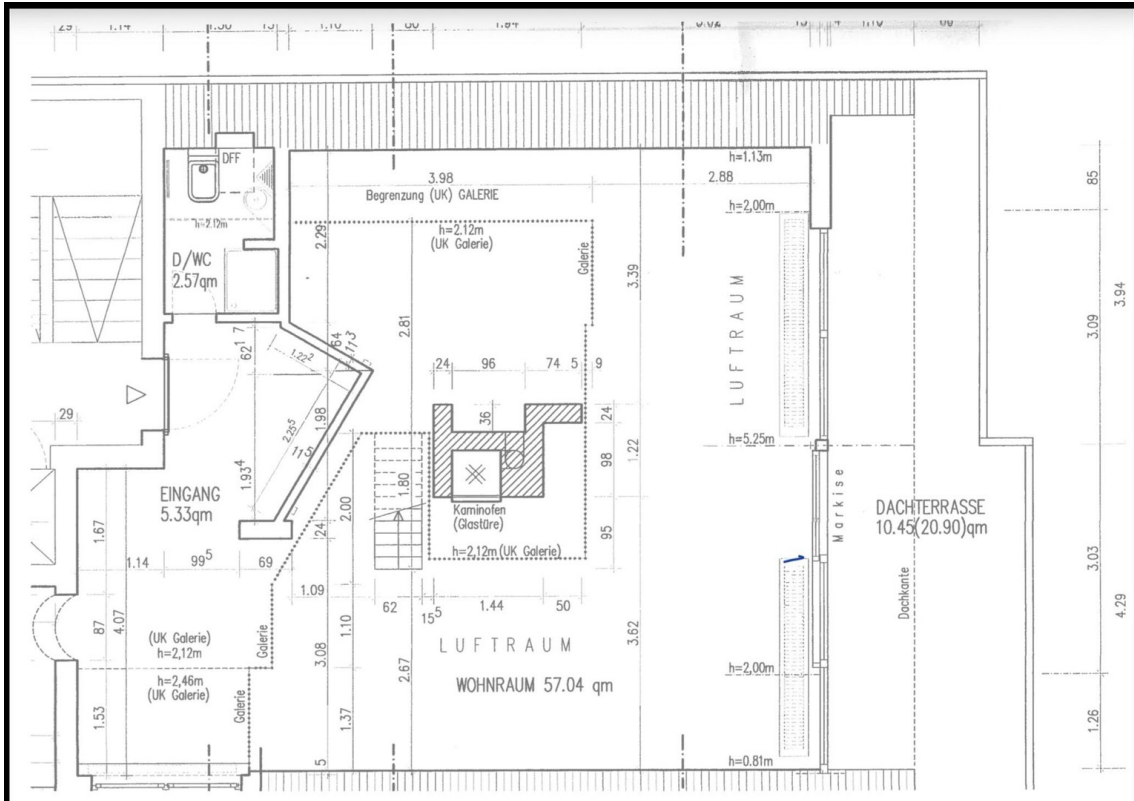


Balkon 1

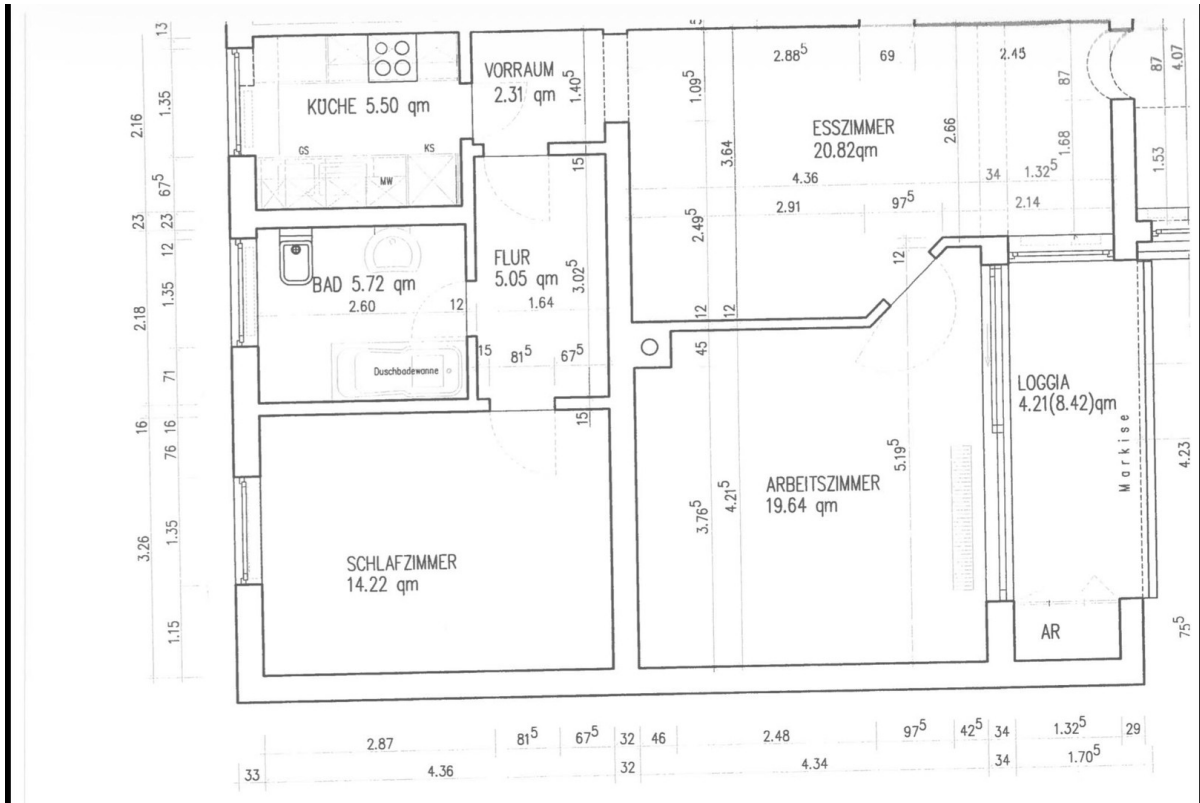


Balkon 1

Exposé - Grundrisse



Vorderer Wohnungsbereich



Hinterer Wohnungsbereich

Exposé - Grundrisse

