

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Augsburg

### Provisionsfrei: Lichtdurchflutete 2-Zimmer-DG-Wohnung ohne Schrägen in Augsburg-Haunstetten



Objekt-Nr. **OM-465127**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **264.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Fuchs

86179 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	309 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Etage: Dachgeschoss (DG) – komplett ohne Dachschrägen und mit Aufzug
- Baujahr: 1994
- Zustand: Gepflegt / Gut
- Energieeffizienz: Klasse D, Verbrauchsausweis liegt vor
- Verfügbarkeit: Bezugsfrei nach Vereinbarung (ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger)
- Hausgeld (monatlich): 309,31 € (Wohnung) + 18,90 € (Tiefgarage)

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Augsburg-Haunstetten! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1994 vereint das Beste aus zwei Welten: Die begehrte, oberste Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und vollen Wohnkomfort ohne Dachschrägen. Dadurch lässt sich die Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> optimal und flexibel möblieren.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse. Hier können Sie nach Feierabend wunderbar entspannen und die Sonne genießen. Ihr Auto parkt zudem sicher auf dem dazugehörigen Tiefgaragenstellplatz, was die Parkplatzsuche im Alltag hinfällig macht.

Die Wohnung wird zum Verkaufszeitpunkt komplett bezugsfrei übergeben. Sie eignet sich daher perfekt für Singles oder Paare, die kurzfristig selbst einziehen möchten, sowie für Kapitalanleger, die von einer unkomplizierten Neuvermietung zu aktuellen Marktpreisen profitieren wollen.

## Ausstattung

- Wohnen & Genießen: Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur sonnigen Süd-Dachterrasse und bildet das einladende Herzstück der Wohnung.
- Wohnküche mit Wohlfühlfaktor: Die separate, gepflegte Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Sie bietet viel Arbeitsfläche und genügend Platz für einen gemütlichen Esstisch.
- Ruhiges Schlafzimmer: Der Schlafbereich ist ideal geschnitten, bietet Platz für einen großen Kleiderschrank und blickt direkt in den ruhigen, grünen Innenhof.
- Badezimmer: Gepflegtes Badezimmer mit zeitloser Ausstattung
- Zusätzlicher Stauraum: Ein eigenes, geräumiges Kellerabteil sorgt für praktischen Stauraum. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum steht ebenfalls zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Rechtliche Hinweise & Gewährleistung:

Alle Angaben in diesem Inserat wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie dienen der allgemeinen Information und stellen keine vertragliche Zusicherung oder Garantie dar. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche sowie die zugehörigen Elektrogeräte werden im Zustand „wie gesehen“ und unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung und Garantie übergeben.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in der Inninger Straße in Augsburg-Haunstetten und glänzt mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Haltestelle der Tram-Linie 3 ist nur wenige Gehminuten entfernt: Von dort aus gelangen Sie in kürzester Zeit direkt zur Universität Augsburg/Innovationspark sowie in die Innenstadt oder nach Königsbrunn.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie gemütliche Cafés und Bäcker befinden sich in der direkten Nachbarschaft. Gleichzeitig lädt der nahegelegene Siebentischwald oder der Haunstetter Wald zu spontanen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Die ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Diele/ Eingang



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Gepflegter Innenhof



Keller mit Stromanschluss

# Exposé - Galerie



TG-Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

