

Exposé

Dachgeschosswohnung in Augsburg

Ohne Provision - stylische Wohnung mit XXL Balkon - TOP saniert 2026



Objekt-Nr. **OM-468232**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:
Christine Wittig

Neuburger Straße 3
86167 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	112,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsanierte Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse – Einziehen und Wohlfühlen

Diese hochwertig kernsanierte Dachgeschosswohnung überzeugt mit modernem Wohnkomfort und einem besonderen Wohlfühlambiente. Die großzügige Dachterrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden unter anderem folgende Bereiche vollständig erneuert:

- Neue Heizung
- Neue Fenster
- Hochwertige Parkettböden
- Modernes Badezimmer
- Neue Bodenbeläge und Wandoberflächen
- Neue Treppe zur Ebene 2
- 3-4 Zimmer
- Dachgeschosswohnung kernsaniert
- Gebäude und Eingangsbereich - Flair aus Gründerzeit

Die lichtdurchfluteten Räume und die hochwertige Ausstattung schaffen ein stilvolles Zuhause zum sofortigen Einziehen und Wohlfühlen.

Ausstattung

Sie kaufen direkt vom Eigentümer und sparen sich die Maklerprovision.

Ich freue mich, Ihnen die Wohnung zu zeigen

Christine Wittig

0177 673 29 89

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse

Sonstiges

Wittig&Fritz Immobilien GmbH & Co KG

Ingeborg-Bachmann-Straße 27

89134 Blaustein

Telefon: (0163) 7343591, (0178)7147703

Registergericht: AG Ulm HRA 727927

Vertretungsberechtigter: Wittig&Fritz Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz: Ingeborg-Bachmann-Straße 27

89134 Blaustein

Registergericht: AG Ulm HRB 743473

Geschäftsführer: Stephan WITTIG, Paul-Dieter FRITZ

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Neuburger Straße 3 im beliebten Augsburger Stadtteil Lechhausen. Die zentrale Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie in wenigen Minuten in die Augsburger Innenstadt. Auch die Autobahn A8 ist schnell erreichbar und bietet optimale Verbindungen in Richtung München und Stuttgart.

Für Erholung und Freizeit bieten die nahegelegenen Lechauen zahlreiche Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren. Schulen, Kindergärten und verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv für Singles, Paare und Familien.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und der Nähe zur Natur macht diesen Standort zu einer gefragten Wohnlage in Augsburg.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnen KI generiert

Exposé - Galerie



KI generiert

Eingang / Küche KI generiert



KI generiert

Ebene 2 KI generiert



Ebene 2

Exposé - Galerie



Wohnen



Treppe zur Ebene 2



Flur

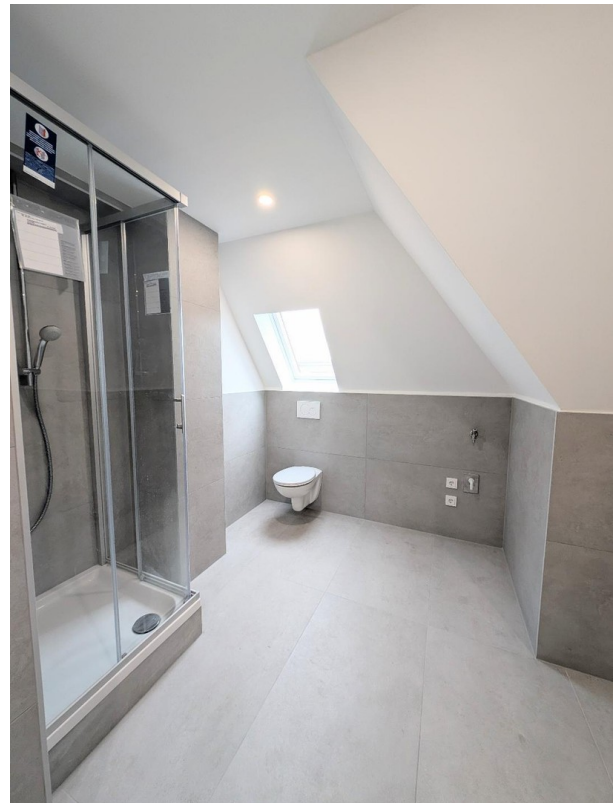
Exposé - Galerie



Wohnen



Hausflur Gründerzeit



Bad

Exposé - Galerie



Bad