

Exposé

Wohnung in Augsburg

**Lichtdurchflutete Altbauwohnung mit Gartenblick,
Balkon, Kamin& Aufzug – ruhige Bestlage**



Objekt-Nr. OM-468925

Wohnung

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
Max S.

86152 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	122,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	127,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	460 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauwohnung vereint klassischen Charme mit hohem Wohnkomfort und einer seltenen Kombination aus zentraler und ruhiger Lage.

Auf ca. 122 m² überzeugt sie durch einen sehr gut geschnittenen Grundriss, hohe Decken und lichtdurchflutete Räume. Hochwertiger Eichenparkett sowie ein gemütlicher Holzofen schaffen eine warme, elegante Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit Blick in den grünen, ruhigen Innenhof – eine echte Rückzugsoase mitten in der Stadt. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist bequem per Aufzug (Zwischengeschoss) erreichbar.

Eine Küche mit hochwertigen Einbaugeräten der Marke Siemens und Villeroy&Boch gehört ebenfalls zu der Ausstattung.

Alle Fenster sind mit Rollos ausgestattet, die teilweise auch elektrisch bedient werden können.

Das Gebäude ist sehr gepflegt. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über solide Rücklagen (ca. 140.000 €). Das Hausgeld beträgt ca. 460 € monatlich, inkl. ca. 100 € Rücklagenbildung. Da die Wohnung fast ausschließlich mit dem Holzofen beheizt werden kann, sind die Heizkosten sehr moderat.

Zur Wohnung gehören ein großzügiger, trockener Kellerraum (ca. 15 m²), ein Außenstellplatz sowie ein überdachter Fahrradstellplatz.

Zentrale Lage in Augsburg (86152) mit kurzen Wegen zu Einkauf, Gastronomie, Kultur und ÖPNV. Gleichzeitig angenehm ruhig durch Innenhofausrichtung.

Kaufpreis: 775.000 € inkl. Stellplatz

Es sind nicht alle Zimmer auf Grund von Wahrung der Privatsphäre abgebildet.

Der Verkauf erfolgt privat, von Makleranfragen bitte ich abzusehen.

Ausstattung

Kompaktes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Anschluss für Waschmaschine. Toilette separat.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie liegt zentral in der Augsburger Innenstadt, einem lebendigen Viertel mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Durch die Nähe zu verschiedenen Bus- und Bahnlinien ist eine optimale Mobilität gewährleistet. Das direkte Umfeld bietet eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, die den urbanen Alltag bereichern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Blick auf Essbereich mit Kamin



WC



Blick Flur

Exposé - Galerie

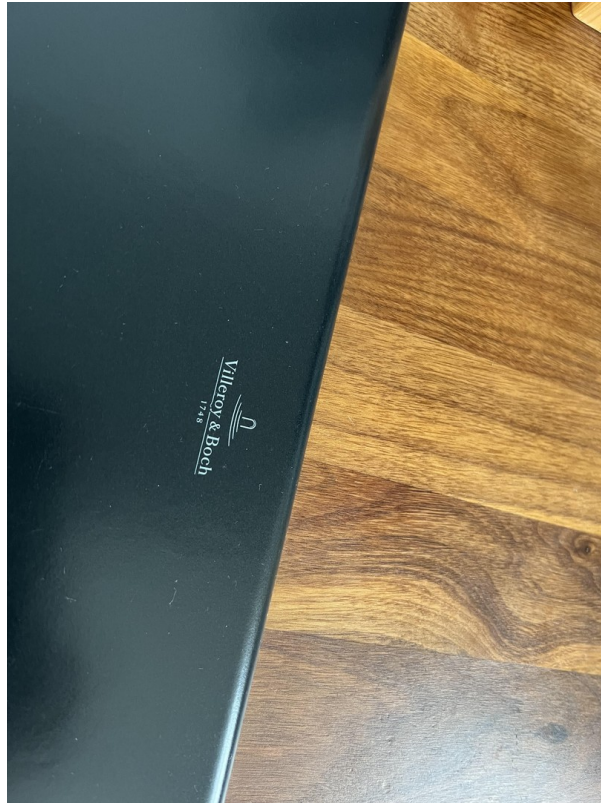


Küche



Kamin

Exposé - Galerie

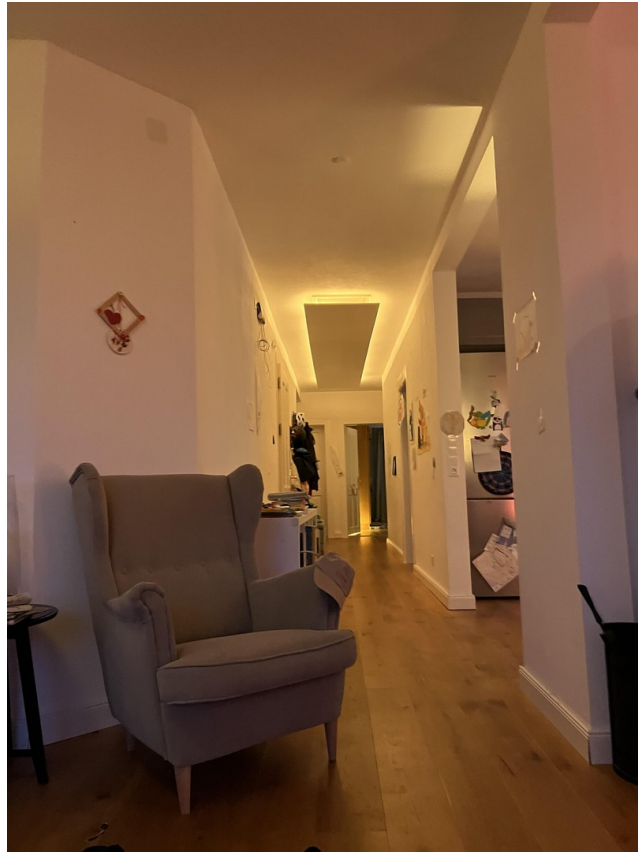


Küche



Balkontür

Exposé - Galerie

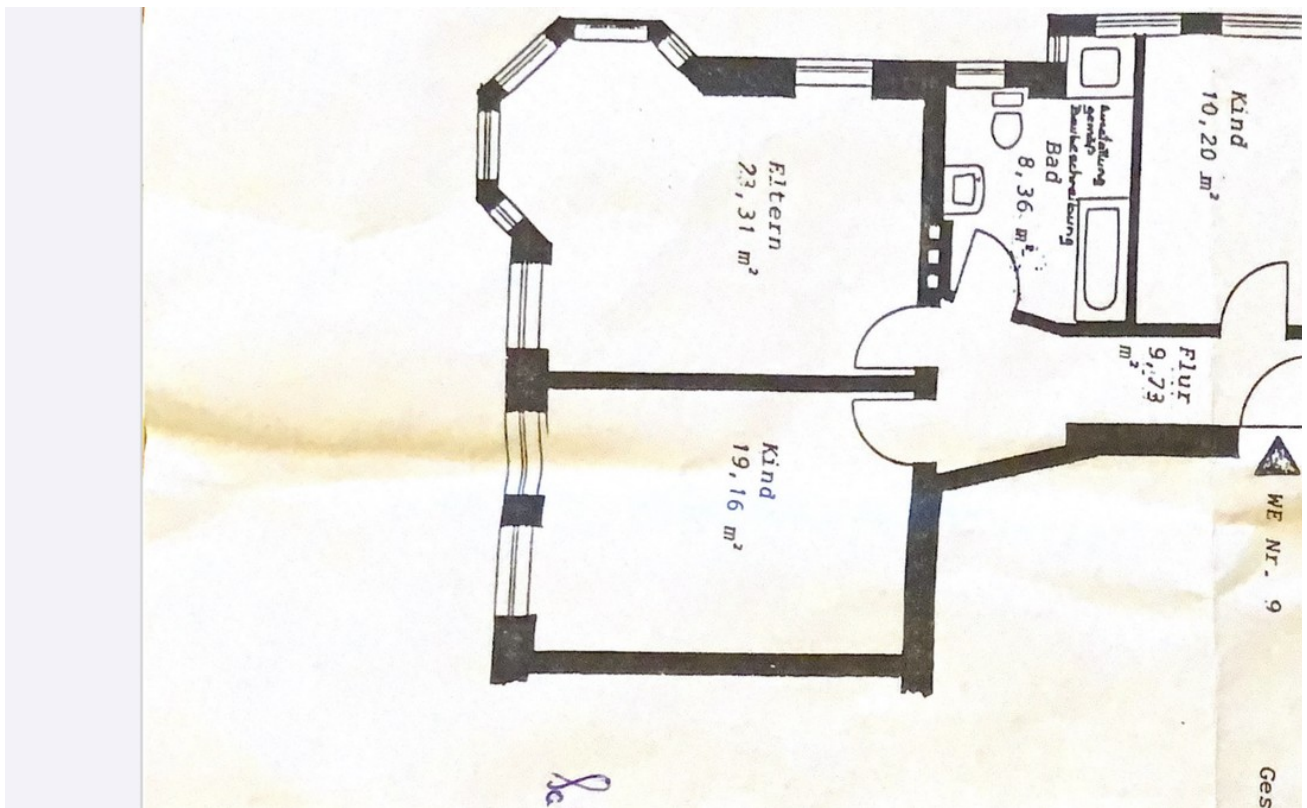


Flur



Ausblick auf Augsburger Dom

Exposé - Grundrisse



Grundriss