

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

**Top renovierte 83 m<sup>2</sup> Kapitalanlage – über 6 %  
Mietrendite, Studenten-WG**



Objekt-Nr. OM-473705

### Wohnung

Verkauf: **388.000 €**

Ansprechpartner:  
Felix Donhöfner

Herrenbachstrasse  
86161 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |              |                   |
|-----------------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr               | 1965                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 1                    | Zustand      | saniert           |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer | 1                 |
| Wohnfläche            | 82,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger         | Öl                   | Etage        | Höher als 5. OG   |
| Preis Garage/Stellpl. | 10.000 €             | Stellplätze  | 1                 |
| Hausgeld mtl.         | 450 €                | Heizung      | Etagenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kapitalanleger aufgepasst! Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 83 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine außergewöhnlich hohe Mietrendite und ein bereits erfolgreich etabliertes Vermietungskonzept. Die Wohnung ist als moderne Studenten-WG vermietet und erzielt aktuell eine Warmmiete von 1.960 € pro Monat bzw. eine Kaltmiete von 1.700 € pro Monat. Damit bietet sie selbst bei einem Kaufpreis von 388.000 € zzgl. 10.000 € für den Stellplatz eine überdurchschnittliche Rendite.

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung umfassend und hochwertig modernisiert. Sie verfügt über eine moderne Einbauküche, geschmackvoll renovierte Wohn- und Schlafräume, ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC. Der großzügige Grundriss eignet sich ideal für eine WG-Nutzung, kann aber ebenso problemlos wieder als klassische Familienwohnung genutzt werden.

Die Wohnung befindet sich im 8. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und bietet von der westlich ausgerichteten Loggia einen herrlichen Fernblick über Augsburg. Ein eigener Kellerraum sowie ein fest zugeordneter Stellplatz runden das Angebot ab.

Ob als renditestarke Kapitalanlage oder langfristige Investition in einer gefragten Wohnlage – diese Immobilie vereint hohe laufende Einnahmen mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde hochwertig modernisiert und ist vollständig möbliert. Sämtliche Zimmer verfügen über ein Bett, einen Kleiderschrank, einen Schreibtisch mit Stuhl sowie geschmackvolle Dekoration und Pflanzen. Dadurch können neue Mieter sofort einziehen, ohne zusätzliche Investitionen tätigen zu müssen.

Die moderne Einbauküche ist komplett ausgestattet und bietet unter anderem einen Backofen, eine Mikrowelle, einen großen Kühl- und Gefrierschrank sowie sämtliche Küchenutensilien für den täglichen Bedarf.

Auch an die praktische Ausstattung einer Wohngemeinschaft wurde gedacht: Staubsauger, Bügeleisen, Wäscheständer, Reinigungsutensilien und weitere Haushaltsgegenstände sind bereits vorhanden. Das moderne Badezimmer sowie das separate WC bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die hochwertige Möblierung und die vollständige Ausstattung machen die Wohnung besonders attraktiv für Studenten, Berufseinsteiger und Berufspendler und ermöglichen eine sofortige, unkomplizierte Vermietung mit stabilen Mieteinnahmen.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Augsburger Stadtteil Herrenbach, einer gefragten Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und sehr guter Vermietbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie das Schwabencenter befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Straßenbahnhaltestellen "Schwabencenter" und "Wilhelm-Hauff-Straße" liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Auch der Bahnhof Augsburg-Hochzoll mit direkter Anbindung nach München ist in wenigen Minuten erreichbar.

Durch die Nähe zur Universität Augsburg, zur Hochschule Augsburg sowie zu zahlreichen Arbeitgebern ist die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum – insbesondere für Studenten und junge Berufstätige – dauerhaft hoch. Gleichzeitig bieten der nahe Lech, weitläufige Grünanlagen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten einen hohen Wohn- und Erholungswert.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und einer konstant starken Mietnachfrage macht diese Lage besonders attraktiv für Kapitalanleger.

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 128,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Studenten leben hier fröhlich

# Exposé - Galerie



Alles ist sauber und ordentlich

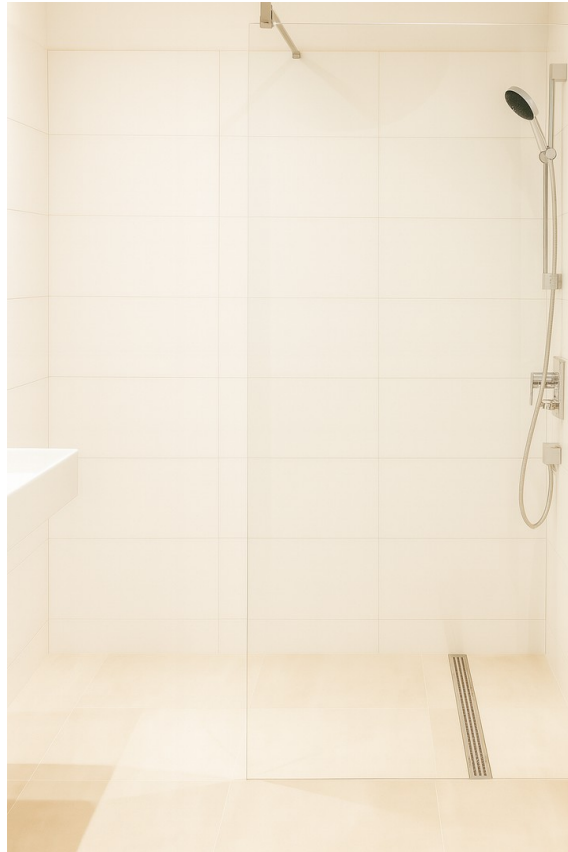


Der Flur verbindet die Zimmer



Herrlicher Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Das Bad ist modern und neu



Inklusive Waschbecken

# Exposé - Galerie



Das extra WC ist ebenfalls neu

# Exposé - Grundrisse



Grundriss des Objektes