

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

**FRISCH SANIERTE 1-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon & TG – PROVISIONSFREI & BEZUGSFREI**



Objekt-Nr. OM-473880

**Wohnung**

Verkauf: **170.000 €**

86161 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	36,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	181 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*ERSTBEZUG NACH SANIERUNG\*

Diese 1-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem Zustand, der echtes Neubau-Feeling vermittelt: Modern. Hell. Hochwertig.

Ein besonderes Highlight ist die neue, moderne Einbauküche, die im Kaufpreis inklusive ist. Mit E-Geräten, darunter ein Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzug sowie eine Kühl-Gefrierkombination – perfekt für den sofortigen Einzug.

Das Badezimmer wurde fachmännisch saniert. Hochwertige Materialien und eine zeitlose Gestaltung sorgen für ein stilvolles Ambiente. Auch ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal dieser Wohnung ist der großzügige Balkon – eine absolute Seltenheit bei 1-Zimmer-Wohnungen. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien. Eine vorhandene Markise sorgt auch an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Kellerraum.

In der hauseigenen Tiefgarage können Sie Ihr Auto sicher parken (Kaufpreis TG-Stellplatz zzgl. 20.000€; GESAMTKAUFPREIS: 190.000€).

Die Wohnung befindet sich in sehr zentraler und attraktiver Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zahlreichen Freizeit- und Gastronomieangeboten. Die Innenstadt ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Besonders erfreulich: Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Dadurch sparen Käufer die übliche Maklerprovision von rund 7.000 €

Auch für Kapitalanleger ist die Wohnung sehr interessant. Die Wohnung eignet sich durch ihren neuwertigen Zustand und die zentrale Lage hervorragend für eine MÖBLIERTE VERMIETUNG bzw. AirBNB. Dadurch wären noch höhere Mieteinkünfte realisierbar.

Das monatliche Hausgeld in Höhe von 180,81€ setzt sich zusammen aus 104€ umlagefähigen Kosten, 24€ nicht-umlagefähigen Kosten und 54€ Rücklagenzuführung.

Alle Highlights auf einen Blick:

- Frisch & Hochwertig saniert
- Sofort bezugsfrei oder ideal zur Vermietung (optimal auch für möblierte Vermietung / AirBNB)
- Neue Einbauküche (inkl. E-Geräte)
- Großer Balkon mit Markise
- Provisionsfrei ohne Makler – Ersparnis von ca. 7.000 €
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000€)
- Modernes Wohngefühl mit Neubaucharakter
- Attraktive zentrale Lage

## Ausstattung

- SANIERTES BADEZIMMER MIT MODERNEN FLIESEN & HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG
- NEUER BODENBELAG IN DEN WOHNÄUMEN (Schatteneiche)
- NEUER FLIESENBOEDEN IN KÜCHE

- NEUE ELEKTRIK, INKL. NEUEM VERTEILERKASTEN & FI-SCHUTZSCHALTER
- NEUE SCHALTER & STECKDOSEN
- NEUE HEIZKÖRPER
- NEUE INNENTÜREN
- NEU VERPUTZTE & FRISCH GESTRICHENE WÄNDE
- NEUE EINBAUKÜCHE (mit E-Geräten)
- KELLERABTEIL
- GROßER BALKON
- TG-STELLPLATZ (kein Duplex!) zzgl. 20.000€

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## Sonstiges

\*\*\* Die Wohnung wurde mit echten Möbeln ausgestattet (keine KI-Fotos!)\*\*

Die Einrichtungsgegenstände dienen einer besseren Vorstellung der Räumlichkeiten und werden bei Verkauf wieder entfernt (die Einbauküche und die Sanitärgegenstände verbleiben natürlich in der Wohnung!)

(Alle Angaben unverbindlich und ohne Gewähr. Irrtum und Fehler vorbehalten)

## Lage

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	158,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Grundriss