

Exposé

Wohnung in Augsburg

Kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Weitblick



Objekt-Nr. OM-474393

Wohnung

Verkauf: **305.000 €**

Wilhelm-Hauff-Straße 22
86161 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollständig kernsanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 5. Obergeschoss bietet moderne Ausstattung, freien Weitblick vom Balkon und eine konstant nachgefragte Lage im beliebten Augsburger Stadtteil Spickel-Herrenbach — provisionsfrei und sofort verfügbar.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert und befindet sich in einem neuwertig modernisierten Zustand:

- Neues, modernes Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper und wandhängendem WC
- Hochwertiger Eichenparkett-Boden in allen Wohnräumen
- Neue Fenster, neue Innentüren und neue Heizkörper
- Grundlegend erneuerte Elektroinstallation
- Neu gestaltete Wand- und Deckenoberflächen
- Sonniger Balkon mit Weitblick über die Augsburger Stadtsilhouette
- Fernwärme-Zentralheizung (Energieeffizienzklasse D)
- Personenaufzug im Gebäude
- Speicherabteil im Dachgeschoss
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Auf Wunsch: maßgefertigte Schreinerküche gegen Aufpreis erhältlich

Da die Wohnung vollständig modernisiert ist, fallen auf absehbare Zeit keine größeren Instandhaltungskosten an.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Lage

Das direkt angrenzende Schwabencenter befindet sich in einem umfassenden Neuordnungsprozess. Der Stadtrat Augsburg hat im Mai 2024 den Bebauungsplan № 484 für das Areal beschlossen. Geplant sind der Rückbau des östlichen Bereichs und die Errichtung eines modernen, gemischt genutzten Quartiers mit neuem Wohnraum, einem Gesundheitszentrum (ca. 4.400 m²), einem Supermarkt sowie weiteren Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten. Die Aufwertung des direkten Umfelds stärkt die Lagequalität dieser Wohnung nachhaltig.

Die Wohnung liegt im beliebten Augsburger Stadtteil Spickel-Herrenbach — einer der gefragtesten Wohnlagen im Augsburger Osten. Zoo, Botanischer Garten, Parks und ausgedehnte Grünflächen sind fußläufig erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die Straßenbahnlinie 6 verbindet die Lage direkt mit der Augsburger Innenstadt, der Universität Augsburg und dem Bahnhof Augsburg-Hochzoll. Über die Berliner Allee ist die A8 Richtung München und Stuttgart schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer II

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

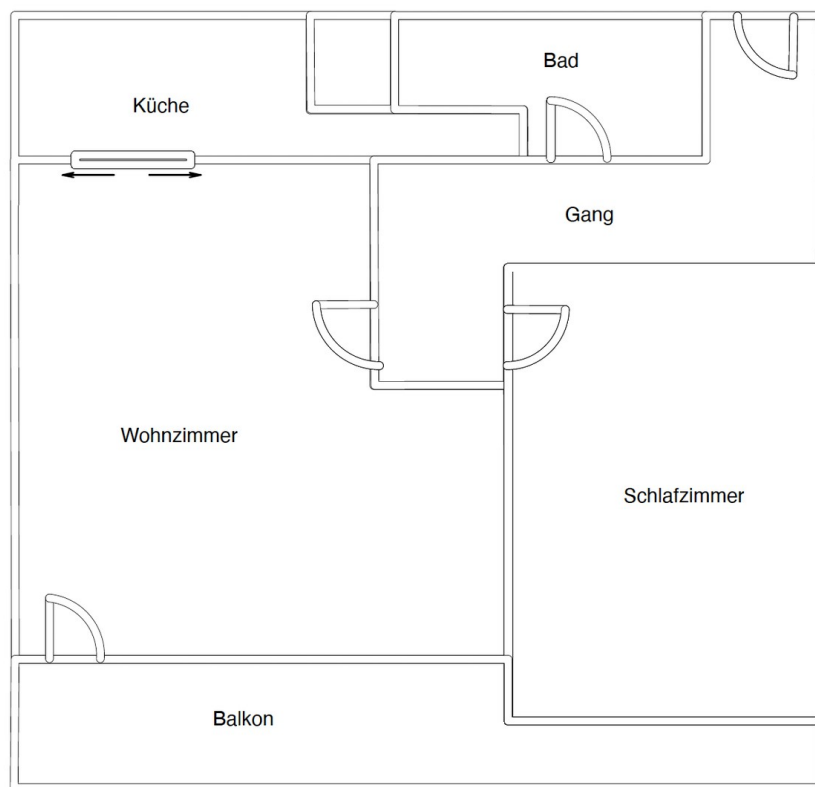


Bad



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung