

Exposé

Erdgeschosswohnung in Augsburg

3 Zimmer-Wohnung im Herzen Augsburgs



Objekt-Nr. OM-476828

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Friedemann Wiechel

Vogelmauer 45
86152 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Summe Nebenkosten	250 €
Etagen	4	Mietsicherheit	2.850 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	77,00 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	80,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	130 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit rund 77 m² Wohnfläche im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Augsburger Innenstadt. Die Wohnung ist sinnvoll geschnitten und bietet ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer — ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer —, eine separate Küche sowie ein modernes Tageslichtbad mit zusätzlicher WC-Nische. Der Altbaucharakter mit seinen angenehmen Deckenhöhen ist erhalten geblieben, zugleich präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten, modernisierten Zustand und wird frisch renoviert übergeben. Die Fenster orientieren sich nach Osten, Norden und Westen und sorgen für Helligkeit über den ganzen Tag. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Ausstattung

Gepflegter, modernisierter Zustand bei erhaltenem Altbaucharakter mit angenehmen Deckenhöhen.

Wohnung wird frisch renoviert übergeben

Modernes Tageslichtbad, zusätzliche separate WC-Nische

vorhandene Einbauküche: Ablöse 1.800,00 € inkl. Elektrogeräten

Kellerabteil zur alleinigen Nutzung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Vogelmauer liegt im historischen Lechviertel, einem der stimmungsvollsten Quartiere der Augsburger Altstadt. Die malerischen Lechkanäle, kleine Handwerksbetriebe, Cafés, Galerien und inhabergeführte Geschäfte prägen das unmittelbare Umfeld und verleihen dem Viertel seinen besonderen Charakter. Rathausplatz, Maximilianstraße und die Fußgängerzone mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar — Sie wohnen hier mitten im Herzen der Stadt und profitieren zugleich von der ruhigen Atmosphäre der Altstadtgassen. Der öffentliche Nahverkehr ist über nahegelegene Tram- und Bushaltestellen gut angebunden, der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Naherholung bieten der nahe Stadtwald, die Lechauen sowie die innerstädtischen Grünanlagen. Kindergärten, Schulen und die Universität sind ebenfalls gut zu erreichen — eine Lage, die urbanes Leben und Altstadtflair ideal verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



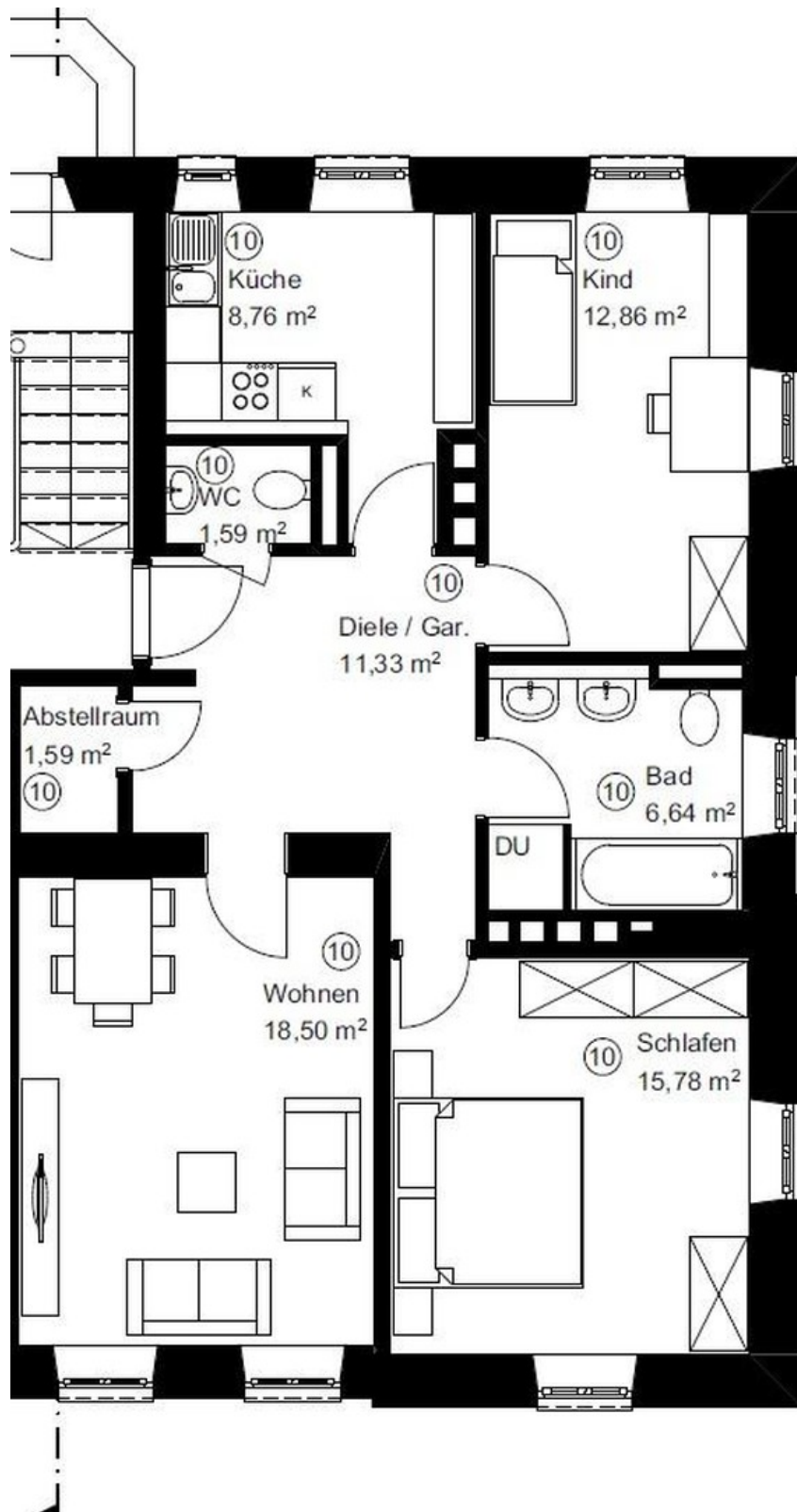
Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss