EXPOSÉ

+++ NEU am Markt: 2 ZKB-Wohnung mit Südbalkon im Reese-Park in Augsburg zum 01.01.2027 +++



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 86156 Augsburg
Baujahr: 2014
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 54,82 m²
Nutzfläche (ca.): 4 m²
Nebenkosten (ca.): 155,- €
Warmmiete (ca.): 1.100,- €
Anzahl Etagen: 2

VERMIETET
€ 875,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg ° Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Augsburg
> 2 Zimmer
> 54,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-198



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	86156 Augsburg, Annegert-Fuchshuber-Weg 14
Baujahr	2014
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	54,82 m²
Nutzfläche (ca.)	4 m²
Kaltmiete	875,- €
Nebenkosten (ca.)	155,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.100,- €
Kaution	2.835,- €
Anzahl Etagen	2
Aufzug	Personenaufzug
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 70,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Alternativ
Energieverbrauchskennwert	50,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-03-10
Energieausweis Baujahr	2014
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	9 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Alternativ
Haustiere	nein
Fahrradraum	ja
Zustand	gepflegt
verfügbar ab	01.01.2027

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Augsburg
> 2 Zimmer
> 54,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-198



Objektbeschreibung:

Hier haben Sie die seltene Chance eine tolle 2 ZKB-Wohnung im 1. OG mit schönem Südbalkon zu mieten.

Die Wohnung kann zum 01.01.2027 angemietet werden.

Die auf den Bildern zu sehende Einbauküche kann gern von den Vormietern für 1.800 EUR abgelöst werden.

Die Wohnung wird nur an einen Haushalt bestehend aus max. 2 Personen und ohne Haustiere vermietet.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung ist sehr hochwertig:

- anspruchsvolle Architektur
- massives Energiesparhaus (Energieeffizienzhaus 70 nach EnEV 2009)
- umweltfreundliche Fernwärme der Stadtwerke Augsburg
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- barrierefreier Zugang von der Tiefgarage und Hauseingang bis zur Wohnung
- elektrische Rollläden
- Aufzug
- Holzböden in allen Wohnräumen
- Malerarbeiten mit Silikatfarbe innen
- Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- Bad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss

Zur Wohnung gehört ein TG-Stellplatz sowie ein eigener Keller.

Lagebeschreibung:

Das Mehrfamilienhaus mit nur 14 Wohnungen verteilt auf 2 Hauseingängen befindet sich in ruhiger Lage mitten im Reese Park.

Im Stadtteil Kriegshaber zwischen der Ulmer Straße und der Bürgermeister-Ackermann Straße gelegen, genießt man hier besten City- und Verkehrsanschluss.

Straßenbahn Linie 2, Buslinie 32 und 35 fahren direkt am Reese Areal vorbei und bieten beste öffentliche Anbindung zum Hauptbahnhof Augsburg, zur City, zum Zentralklinikum oder zum zoologischen und botanischen Garten.

Mit dem Auto ist in wenigen Minuten die B17 und die Autobahn A8 erreichbar.

In der näheren Umgebung gibt es bereits gute Einkaufsmöglichkeiten. Ein zusätzliches Nahversorgungszentrum ist im Norden des Areals an der Ulmer Straße geplant.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 50.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren mit Ihnen eine Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere attraktive Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobiliencenter-augsburg.de

Ihr Team von Wettengl + Marzahn
Immmobiliencenter Augsburg

Objektbilder:



Wohnen / Essen / Kochen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Augsburg
> 2 Zimmer
> 54,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-198





Wohnen / Essen / Kochen



Schlafen



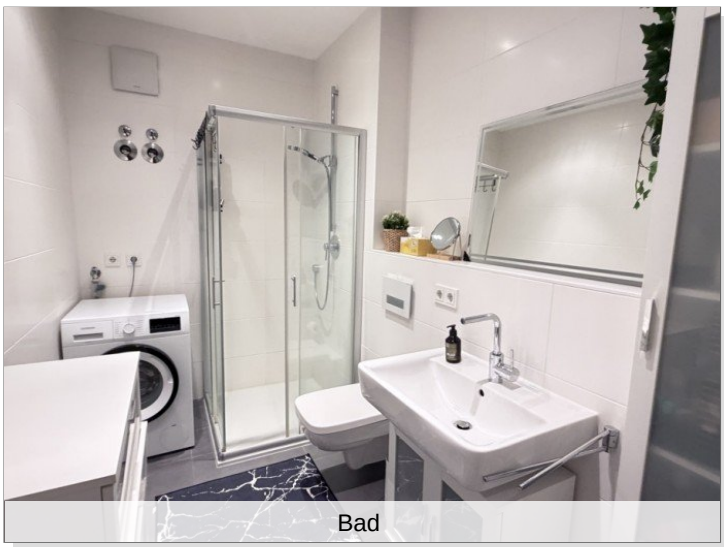
Wohnen / Essen / Kochen



Schlafen



Einbauküche



Bad

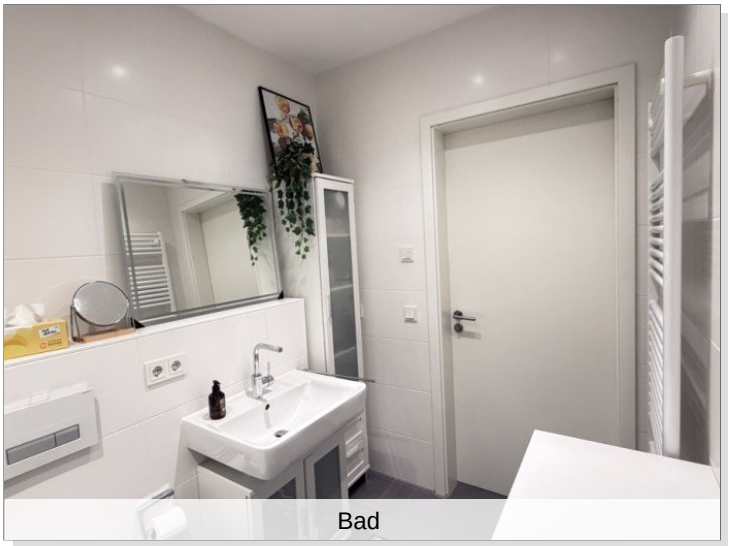
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

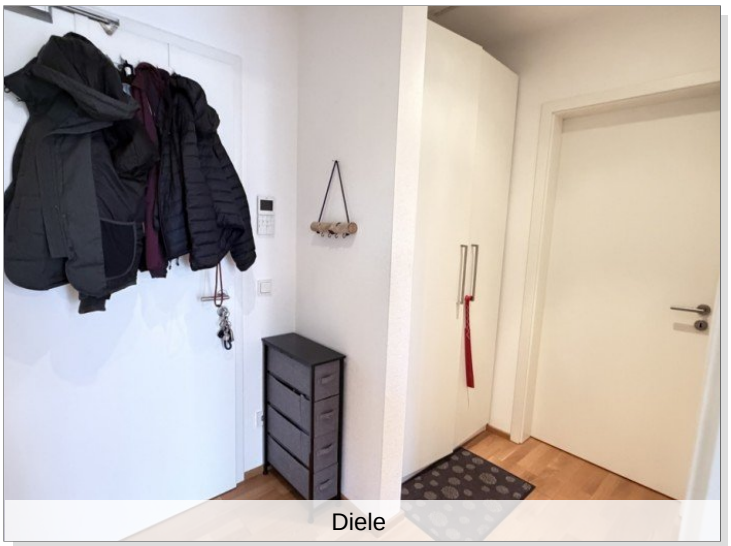
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Augsburg
> 2 Zimmer
> 54,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-198





Bad



Diele



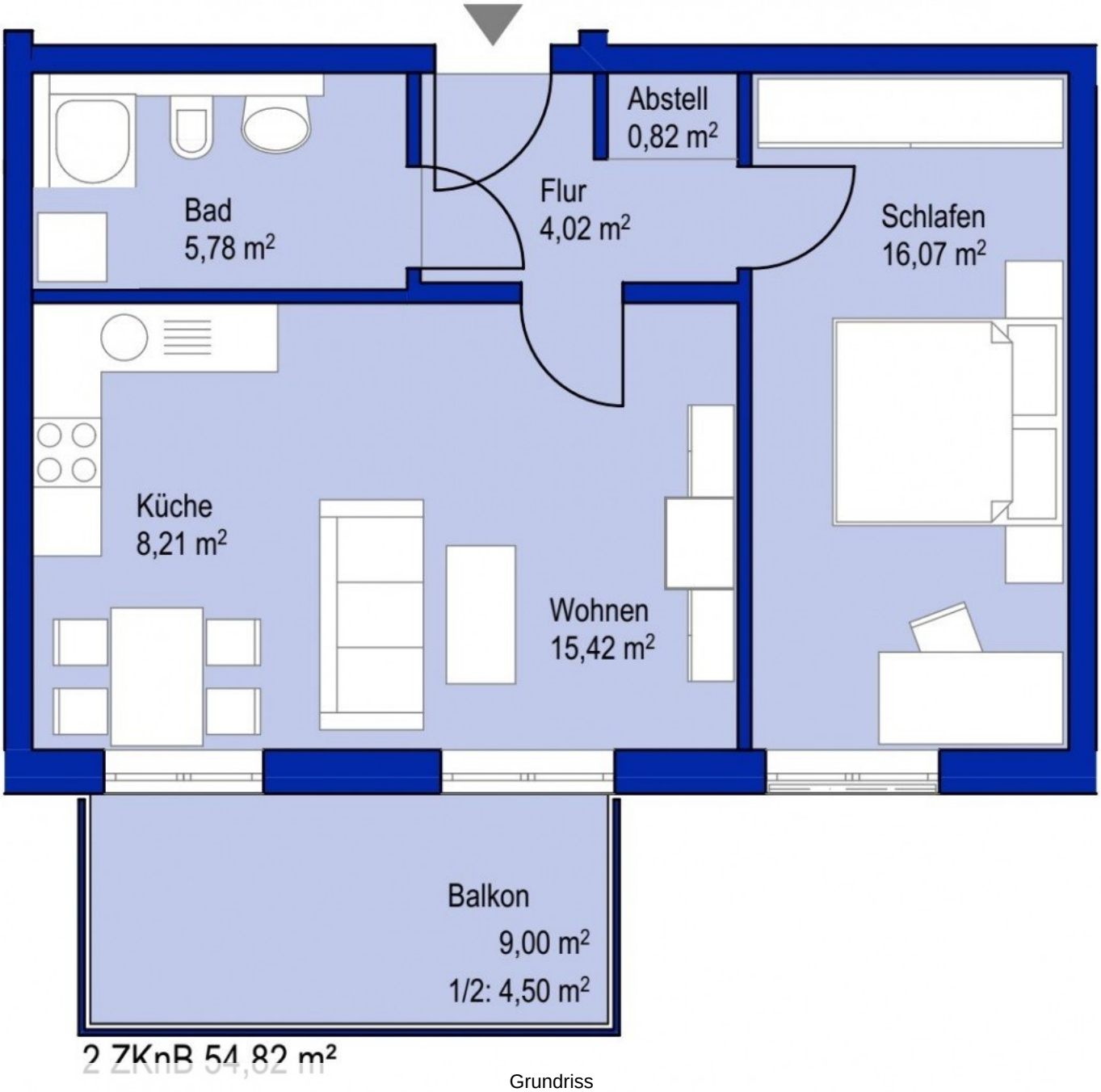
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Augsburg
> 2 Zimmer
> 54,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-198





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Augsburg
> 2 Zimmer
> 54,82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-198



Ansprechpartner:



Herr Dennis Marzahn

Telefon: 00498219075390
Mobil: 004917620496354
E-Mail:
marzahn@immobiliencenter-augsburg.de

Firmendaten:

Wettengl Immobilien
Inh. Herr Wolfgang Wettengl
Augsburger Straße 17
86157 Augsburg

Telefon: 0821 - 90 75 390
Telefax: 0821 - 90 75 391
E-Mail: wettengl@immobiliencenter-augsburg.de
Web: www.immobiliencenter-augsburg.de

Vertretungsberechtigter: Wolfgang Wettengl
Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeerlaubnis gemäß § 34 c GewO wurde vom Landratsamt Augsburg, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg erteilt.
USt.ID: DE 102 287 40077
Kammer: IHK Augsburg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026