

EXPOSÉ

++ NEU am Markt: Zum Selbstbezug oder Kapitalanlage - großzügige 3 ZKB-Wohnung mit Loggia und TG ++



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 86161 Augsburg
Baujahr: 1981
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 91,72 m²
Hausgeld (ca.): 382,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 4
Aufzug: Personenaufzug

**Kaufpreis
€ 379.000,-**

Wettengl + Marzahn Immobilien

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

> Etagenwohnung
> Augsburg
> 3 Zimmer

> 91,72 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-430



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	86161 Augsburg
Baujahr	1981
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	91,72 m ²
Kaufpreis	379.000,- €
Hausgeld (ca.)	382,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Kauf 20.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	85,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-01-30
Energieausweis Baujahr	1981
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	8,74 m ²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % aus dem notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Entdecken Sie diese Eigentumswohnung einem südlichen Stadtteil von Augsburg.

Die Wohnung aus dem Jahr 1981 bietet auf 92 m² eine Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern.

Es gibt zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit zusätzlichem Gäste-WC sowie einer Abstellraum.

Das Wohnzimmer ist geräumig und die Küche ist funktional. Zudem steht ein Keller als Stauraum zur Verfügung.

Die Wohnung steht leer und kann entweder selbst bezogen oder vermietet werden.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf rund 382 EUR.

Die anteilig Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2024 beläuft sich auf ca. 4.300 EUR.

Ausstattung:

Die Wohnanlage wurde 1981 von einem lokalen Bauträger erstellt und zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- * Massive Ziegelbauweise
- * Aufzug
- * Holzfenster
- * Fußbodenheizung
- * Südausrichtung

Folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren in der Anlage bereits durchgeführt:

- * Heizungserneuerung 2003
- * Fassadenanstrich 2021

Innerhalb der Wohnung wurden bereits folgende Arbeiten ausgeführt:

- * Bad- und WC-Sanierung in 2000
- * Laminatböden 2010
- * Wechsel der Verglasung der Fenster in 2022
- * Erneuerung Sicherungskasten 2025

Die Wohnung verfügt über einen gemauerten Keller sowie einen Stellplatz in der TG.

Lagebeschreibung:

Die Eigentumswohnung liegt im begehrten Stadtteil Hochfeld an der Grenze zu Haunstetten in Augsburg.

Die Lage kombiniert urbanen Komfort mit einem naturnahen Lebensstil. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinische Einrichtungen sind

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 3 Zimmer

- > 91,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-430



bequem erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur B17 erleichtern Pendlern den Weg ins Augsburger Stadtzentrum. Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 2 (Sportanlage Süd P+R) ist fußläufig in 4 Minuten erreichbar.

Familien finden in der Umgebung Schulen und Kindergärten vor. Parks und Grünflächen (Sportanlage-Süd und der Siebentischwald) laden zu Freizeitaktivitäten ein.

Diese Lage verbindet städtischen Komfort mit naturnahem Wohnen und passt zu verschiedenen Lebensstilen.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 85.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen sich vor Ort von dieser Immobilie.

Wir unterstützen Sie selbstverständlich gerne auch beim Verkauf Ihrer jetzigen Immobilie - nutzen Sie dabei unsere langjährige Erfahrung.

Ihr Team von Wettengl + Marzahn
Immobiliencenter Augsburg

Objektbilder:



Loggia



Wohnen / Essen

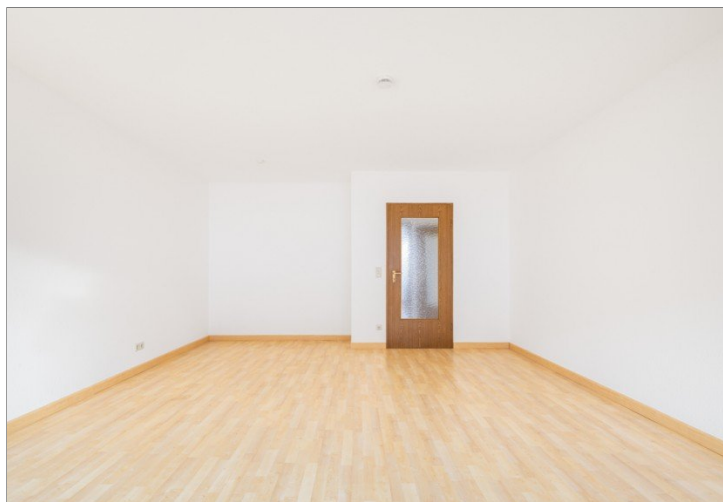


Wohnen / Essen

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 3 Zimmer

- > 91,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-430



Wohnen / Essen



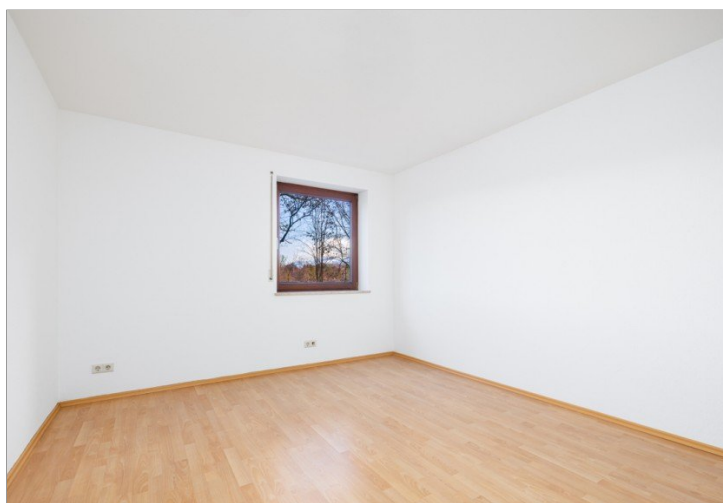
Küche



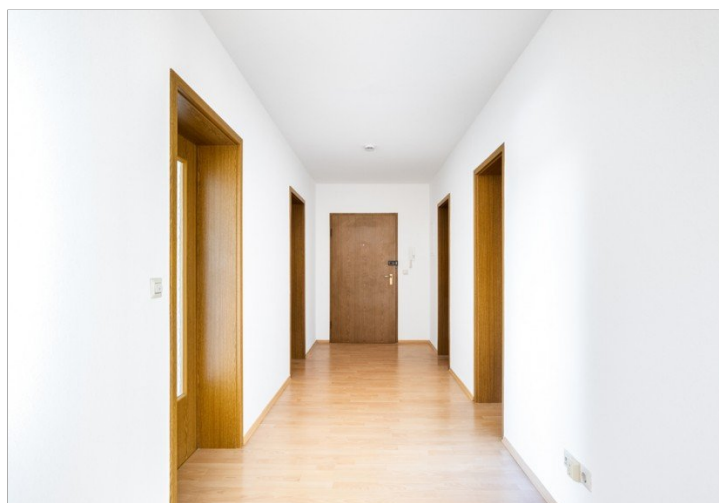
Eltern



Bad



Kinder



Diele

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 3 Zimmer

- > 91,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-430



WC

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg
- > 3 Zimmer

- > 91,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-430



