

EXPOSÉ

**+++ VERMIETET: 4 ZKB-Wohnung in direkter
Parklage mit traumhafter Aussicht im Reesepark +++**



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 86156 Augsburg / Kriegshaber
Baujahr: 2015
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 104,25 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug
Garage: ja

VERMIETET

Wettengl + Marzahn Immobilien

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

> Etagenwohnung
> Augsburg / Kriegshaber
> 4 Zimmer

> 104,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-229



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	86156 Augsburg / Kriegshaber
Baujahr	2015
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	104,25 m ²
Kaltmiete	auf Anfrage
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Alternativ
Endenergiebedarf	47,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2024-04-01
Energieausweis Baujahr	2015
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	10,25 m ²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Alternativ
Haustiere	nein
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	neuwertig
verfügbar ab	13.09.2023

Objektbeschreibung:

Sie haben hier die seltene Gelegenheit eine moderne 4 ZKB-Wohnung mit direktem Parkblick in traumhafter und ruhiger Lage im Reesepark zu mieten.

Die Wohnung hebt sich durch Ihre hellen und großzügigen Räume sowie

Ihre luxuriöse Ausstattung deutlich von der Konkurrenz ab.

Ausstattung:

Die gesamte Wohnanlage bestehend aus 2 Häusern mit je 8 Wohnung wurde in 2016 fertiggestellt und kann zum 01.06.2022 angemietet werden.

Die Wohnanlage bzw. die einzelne Wohnung zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- * Bodentiefe Fensterelemente
- * Fußbodenheizung
- * Kontrollierte Wohnraumlüftung
- * Südausrichtung
- * Direkte Parklage
- * Massiver Parkettboden (Eiche rustikal geölt)
- * 10 m² Südbalkon
- * Elektrische Rollläden
- * Gäste WC
- * Abstellkammer
- * Bad mit Dusche, Wanne und Oberlicht

Die Wohnung wurde mit einem sehr hochwertigen Massivparkett in der Farbe Eiche rustikal ausgestattet. Bad und Gäste-WC sind hell gefleischt.

Der großzügige und nach Süden ausgerichtete Balkon verfügt über einen ansprechenden Echtholzboden.

Ebenfalls gehören ein eigener Keller sowie zwei Stellplätze in der Tiefgarage zur Wohnung.

Die auf den Bildern zu sehende Einbauküche ist nicht Bestandteil der Wohnung, kann aber auf Wunsch gern vom Vormieter gegen eine Ablöse übernommen werden.

Lagebeschreibung:

Der Reesepark liegt in Augsburg-Kriegshaber einem beliebten Stadtteil.

Durch eine Straßenbahnhaltestelle im nördlichen Teil des Parks gelangen Sie in ca. 5 Minuten zum Oberhauser Bahnhof mit dem Anschluss nach München. Zum Königsplatz brauchen sie ca. 15 Minuten.

Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 5 Minuten auf die B 17 mit Anschluss Richtung Landsberg bzw. zur Autobahn A 8.

Schulen und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.4.2024.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg / Kriegshaber
- > 4 Zimmer

- > 104,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-229



Endenergiebedarf beträgt 47.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage!

Ihr Team von Wettengl + Marzahn
Immobiliencenter-Augsburg
Immobilienmakler seit 1990

Objektbilder:



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg / Kriegshaber
- > 4 Zimmer

- > 104,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-229



Wohnen / Essen / Kochen



Kind



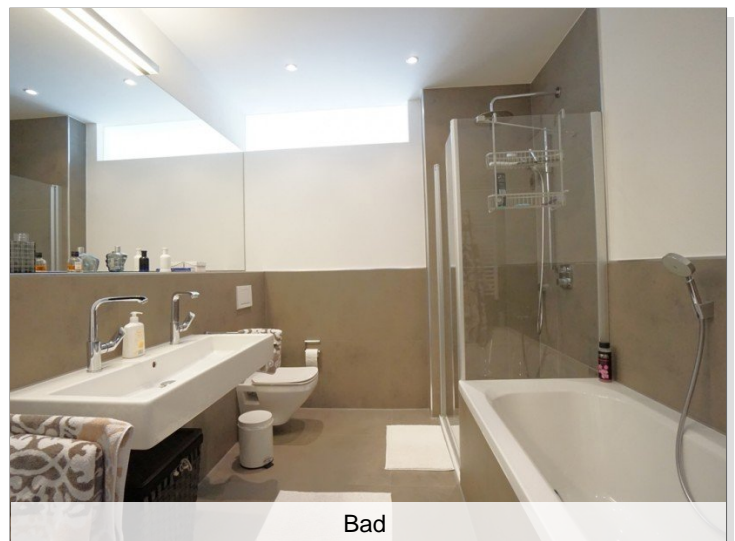
Loggia



Kind / Büro



Schlafen



Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg / Kriegshaber
- > 4 Zimmer

- > 104,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-229



Bad



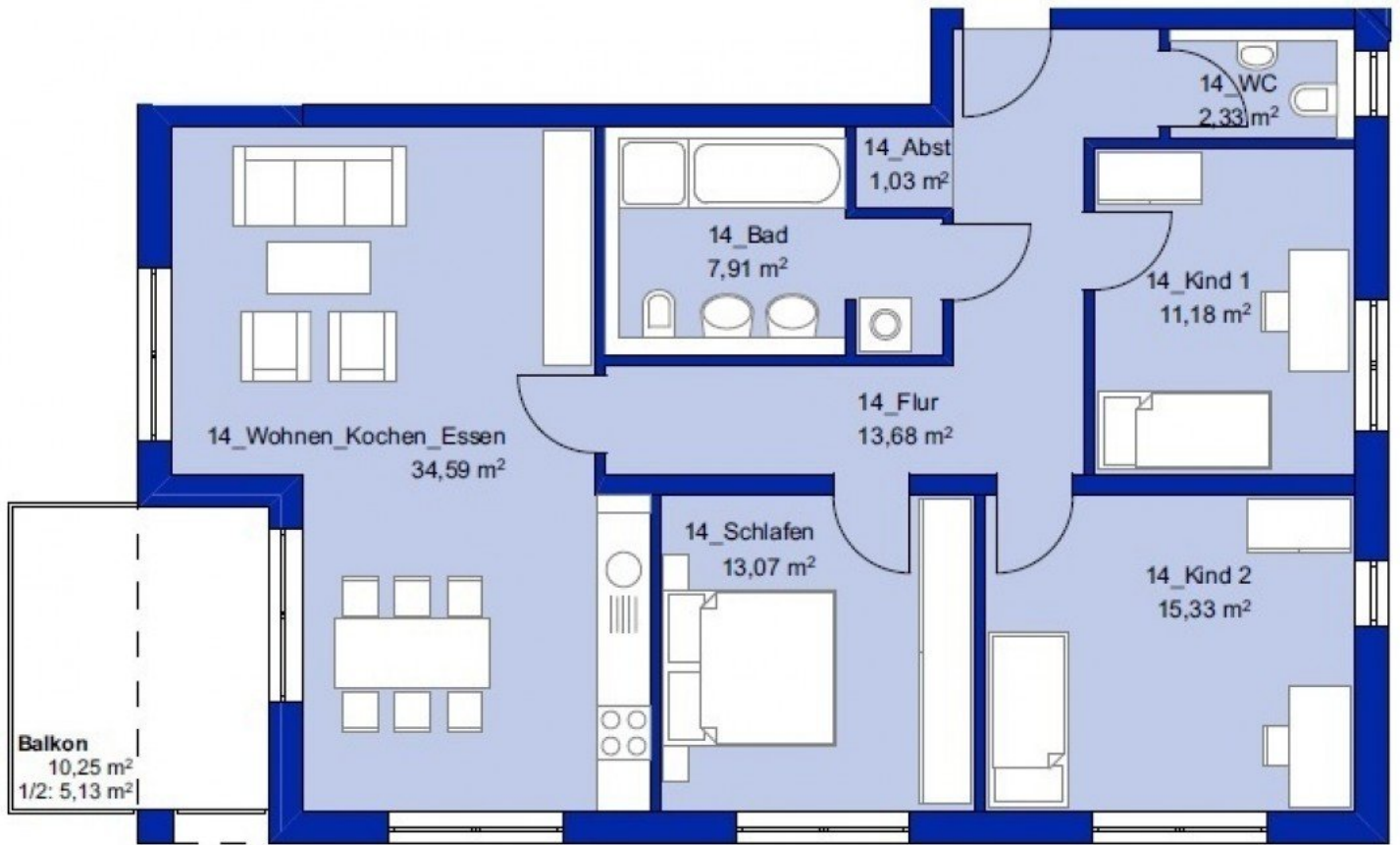
Flur



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Augsburg / Kriegshaber
- > 4 Zimmer

- > 104,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-229



Grundriss

