wettengl immobilien
immobiliencenter-augsburg.de

EXPOSÉ

NEU am Markt: Bezugsfreie 2 ZKB Wohnung in Pfersee an der Wertach nach Kernsanierung zum Kauf

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 86157 Augsburg / Pfersee
Baujahr: 1983
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 54,54 m²
Nutzfläche (ca.): 4 m²
Hausgeld (ca.): 310,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 7

Kaufpreis € 260.000,-

© 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 / Pfersee
> 2 Zimmer
> 54,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-440

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	86157 Augsburg / Pfersee
Baujahr	1983
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	54,54 m²
Nutzfläche (ca.)	4 m²
Kaufpreis	260.000,- €
Hausgeld (ca.)	310,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	7
Aufzug	Personenaufzug
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Alternativ
Energieverbrauchskennwert	98,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-03-30
Energieausweis Baujahr	1983
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	3,88 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Alternativ
Fahrradraum	ja
Zustand	teil / vollsaniert
Provision für Käufer	3,57 % aus dem notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese 2-Zimmer-Etagenwohnung in Augsburg/Pfersee vereint eine attraktive Lage mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet Ihnen den Vorteil des Erstbezugs nach Sanierung.

Das Mehrfamilienhaus in solider Massivbauweise stammt aus dem Baujahr 1983 und umfasst insgesamt 7 Etagen - ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger, die Wert auf ein nachhaltiges und gut vermietbares Wohnkonzept legen.

Auf ca. 55 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss und angenehm proportionierte Räume.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Das separate Schlafzimmer ermöglicht eine klare Trennung von Wohnen und Ruhe, während das Badezimmer funktional und passend zum sanierten Gesamtzustand der Wohnung gestaltet ist.

Ausstattung:

Die Immobilie wurde 1983 in massiver Bauweise von einem lokalen Bauträger errichtet. Das Gebäude überzeugt durch eine solide Ziegelbauweise in HLZ-Ausführung, Stahlbetondecken sowie eine effiziente Fernwärmeversorgung. Die vorhandenen Holzfenster sind 2-fach verglast und tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei.

In 2026 wurde zudem der Aufzug vollständig erneuert.

Im Zuge der aktuellen Kernsanierung der Wohnung wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

* Badsanierung
* Erneuerung der kompletten Elektrik
* Streichen und verputzen der Wände
* Einbau eines neuen Design-Vinylbodens in der gesamten Wohnung
* Fensteranstrich innen und außen
* Lackierung der Heizkörper

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerabteil. Ein Stellplatz für ein Auto ist nicht vorhanden.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einem der gefragten Wohngebiete von Augsburg, im beliebten Stadtteil Pfersee.

Die Lage überzeugt durch ihre sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt.

Besonders attraktiv ist die fußläufige Nähe zum Augsburger Hauptbahnhof, wodurch sich der Standort ideal für Berufspendler und Stadtliebhaber eignet.

Zugleich bietet die Umgebung mit der nahegelegenen Wertach ein angenehmes Maß an Erholung und Freizeitqualität. Die grüne Flusslandschaft lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und entspannten Stunden im Freien ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weitere Angebote des urbanen Lebens befinden sich in komfortabler Reichweite.

© 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 / Pfersee
> 2 Zimmer
> 54,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-440

Insgesamt verbindet die Lage eine zentrale, gut angebundene Wohnqualität mit einem hohen Erholungswert und macht die Immobilie zu einer besonders interessanten Adresse im Augsburger Westen.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 98.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
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 freuen uns auf Ihre Anfrage!

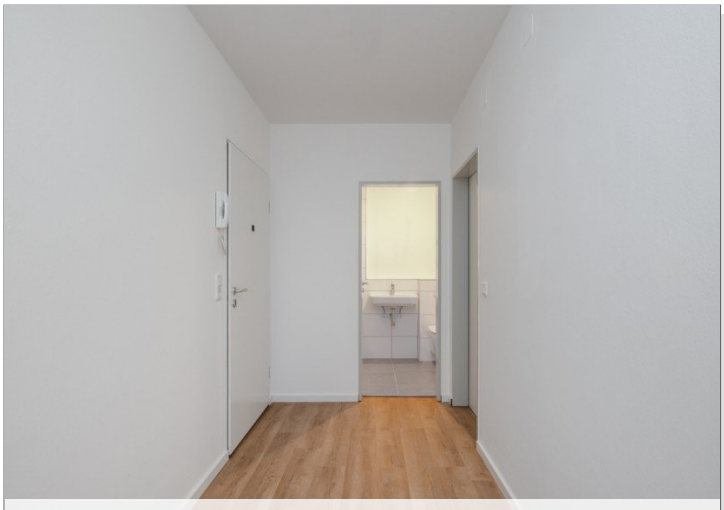
Ihr Team von Wettengl + Marzahn
Immobiliencenter Augsburg

Objektbilder:

Wohnen

Kochen

Schlafen



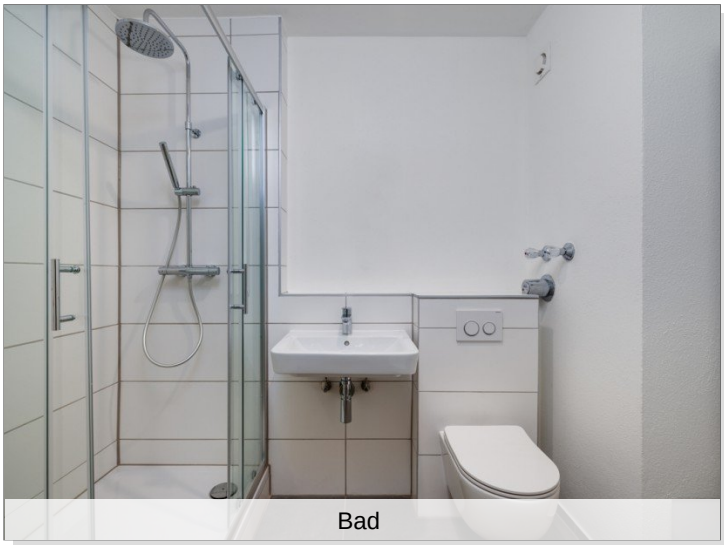
Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

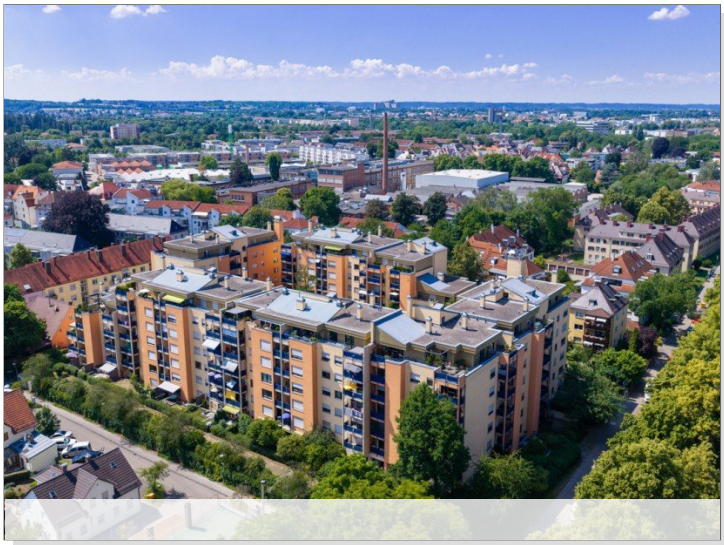
Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Augsburg / Pfersee
> 2 Zimmer
> 54,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-440



Bad



Loggia

Hauszugang

© 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 / Pfersee
> 2 Zimmer
> 54,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-440

Grundriss

© 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 / Pfersee
> 2 Zimmer
> 54,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-440

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