

EXPOSÉ

NEU am Markt: Großzügiges Reihenmittelhaus in Augsburg/Kriegshaber - Nähe Uniklinik ab 01.07.2026



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 86156 Augsburg
Baujahr: 2016
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 141,14 m²
Nutzfläche (ca.): 50 m²
Grundstücksfläche (ca.): 134 m²
Nebenkosten (ca.): 175,- €
Garage: ja

VERMIETET
€ 1.925,-

Wettengl + Marzahn Immobilien

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

> Reihenmittelhaus
> Augsburg
> 5 Zimmer

> 141,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PM-371



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	86156 Augsburg
Baujahr	2016
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	141,14 m ²
Nutzfläche (ca.)	50 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	134 m ²
Kaltmiete	1.925,- €
Nebenkosten (ca.)	175,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Kautions	6.000,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Miete 75,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	13,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2026-10-16
Energieausweis Baujahr	2016
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Haustiere	nein
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
verfügbar ab	01.07.2026

Objektbeschreibung:

Sie haben die seltene Möglichkeit ein modernes und hochwertig ausgestattetes Reihenmittelhaus in gewachsener Wohnlage im westlichen Stadtgebiet von Augsburg in Kriegshaber zu mieten. Das Haus wurde 2017 fertiggestellt und erstmals bezogen.

Das großzügige Haus hat eine Wohnfläche von über 141 m² und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss steht Ihnen neben Flur, Garderobe und Gäste WC eine offene Küche und ein großzügiger Wohn/Essbereich zur Verfügung. Über eine große Schiebetüre erreichen Sie die sonnige Süd/Westterrasse mit elektrischer Markise und Ihren Garten.

Im 1. Obergeschoss befinden sich 2 große Schlafzimmer und ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und großer begehbare Dusche.

Im ausgebauten Dachstudio stehen Ihnen 2 weitere Schlafräume und ein zusätzliches Bad mit begehbare Dusche zur Verfügung. Zur optimalen Belichtung des Treppenhauses wurde eine Lichtkuppeln mit solar - elektrischer Beschattung eingebaut. Eine zusätzliche fast 10 m² große, teilweise überdachte Dachterrasse mit Markise, rundet das großzügige Raumangebot ab.

Im Kellergeschoss befindet sich ein großer beheizter Hobbykeller (mit TV - Anschluss und Saunavorbereitung), ein Vorratskeller und der Technikraum mit Anschluß für die Waschmaschine und den Trockner. Ihren PKW parken Sie bequem in einer Einzelgarage.

Ausstattung:

- KfW-Energieeffizienzhaus 55 (EnEV 2016) mit dreifachverglasten Fenstern
- Beheizung durch eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- energiesparende Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung im kompletten Haus
- elektrische Rollläden und 2 Markisen
- großzügige Elektroausstattung mit Sprechanlage
- gesunde massive Ziegelbauweise (Außenmauern mit 42 cm Ziegel)
- Garten und Terrassen mit sonniger Süd/Westausrichtung
- hochwertige Ausstattung - Parkettböden, massive Buchenholztreppe, usw.

Das REH wird ohne Einbauküche vermietet. Die auf den Bildern zu sehende Einbauküche kann aber gern von den Vormietern abgelöst werden.

Lagebeschreibung:

Im Stadtteil Kriegshaber genießt man besten City- und Verkehrsanschluss. Mit Straßenbahn und Bus haben Sie beste öffentliche Anbindung an die City, den Augsburger Hauptbahnhof und das Klinikum - der künftigen Uniklinik. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die B17, die B 300 und die Autobahn A8.

Mehrere Kindergärten, die Grundschule sowie sämtliche Geschäfte des

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg
- > 5 Zimmer

- > 141,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-371



täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung Ihres neuen Hauses.

Die Naherholungsgebiete "Westliche Wälder" und "Wertach Vital" sowie der nahegelegene "Osterfeldpark" und "Reesepark" laden zu ausgedehnten Spaziergängen in der Natur ein.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2026.
Endenergiebedarf beträgt 13.50 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Das Haus kann ab dem 01.07.2026 bezogen werden.

Das Haus wird mit einem Staffelmietvertrag mit insgesamt 2 Staffeln vermietet. Die Kaltmiete steigt je nach 2 Jahren jeweils um mtl. 75 EUR.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Ihr Team von Wettengl + Marzahn
Immobiliencenter Augsburg

Immobilienmakler seit 1990
Verkauf + Vermietung + Finanzierung

Objektbilder:



Essen / Wohnen



Wohnen



Wohnen / Essen

Wettengl + Marzahn Immobilien

Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg

Tel.: 0821 / 9075390

info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg
- > 5 Zimmer

- > 141,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-371



Terrasse + Garten



Kind Ost OG



Einbauküche



Kind West OG



Einbauküche



Eltern DG

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg
- > 5 Zimmer

- > 141,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-371



Dachterrasse



Bad OG



Bad OG

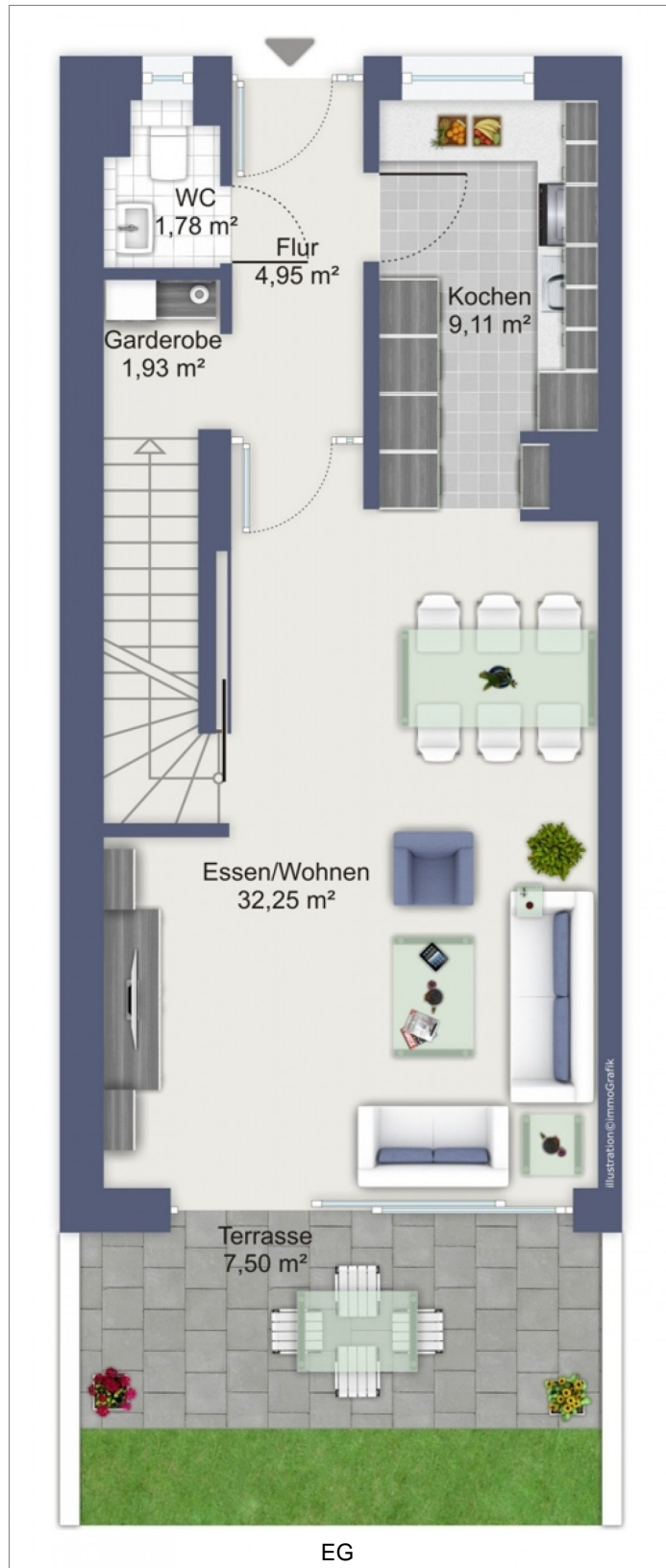


Einbauküche

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg
- > 5 Zimmer

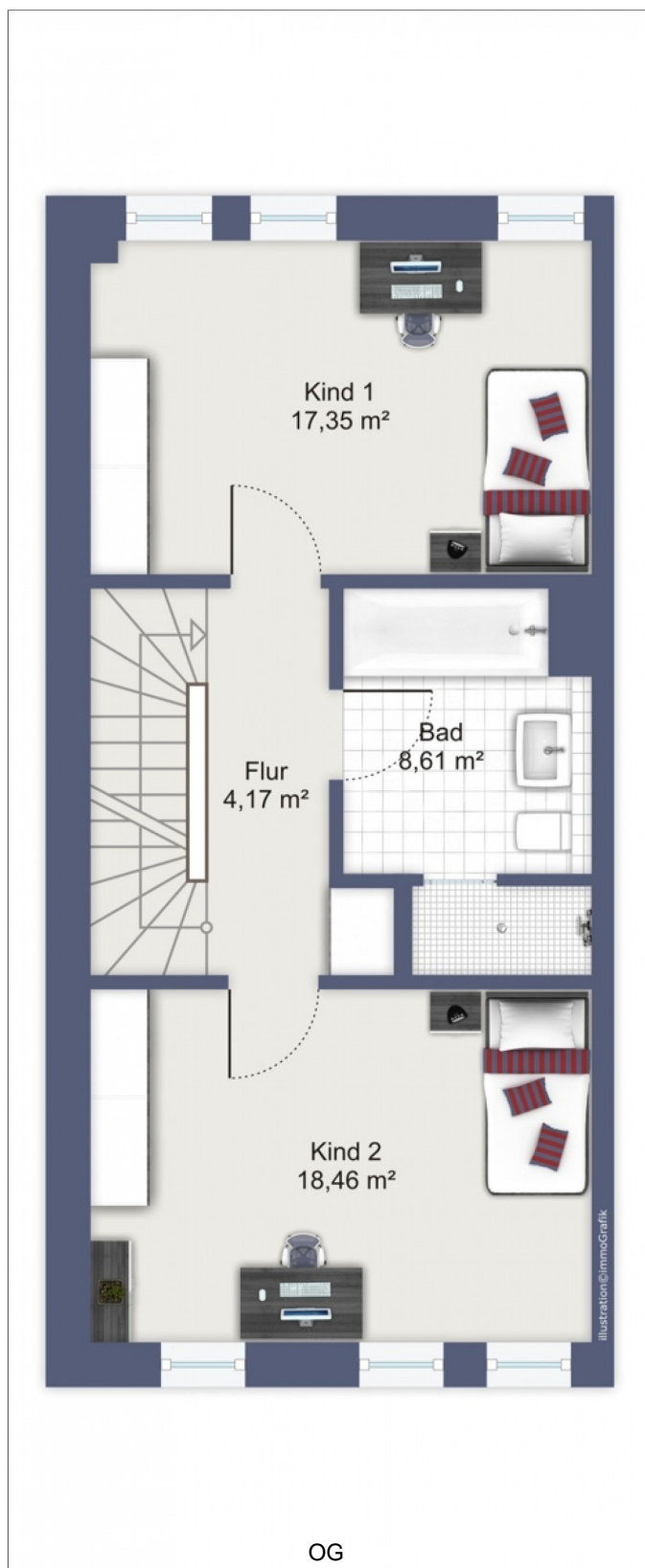
- > 141,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-371



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg
- > 5 Zimmer

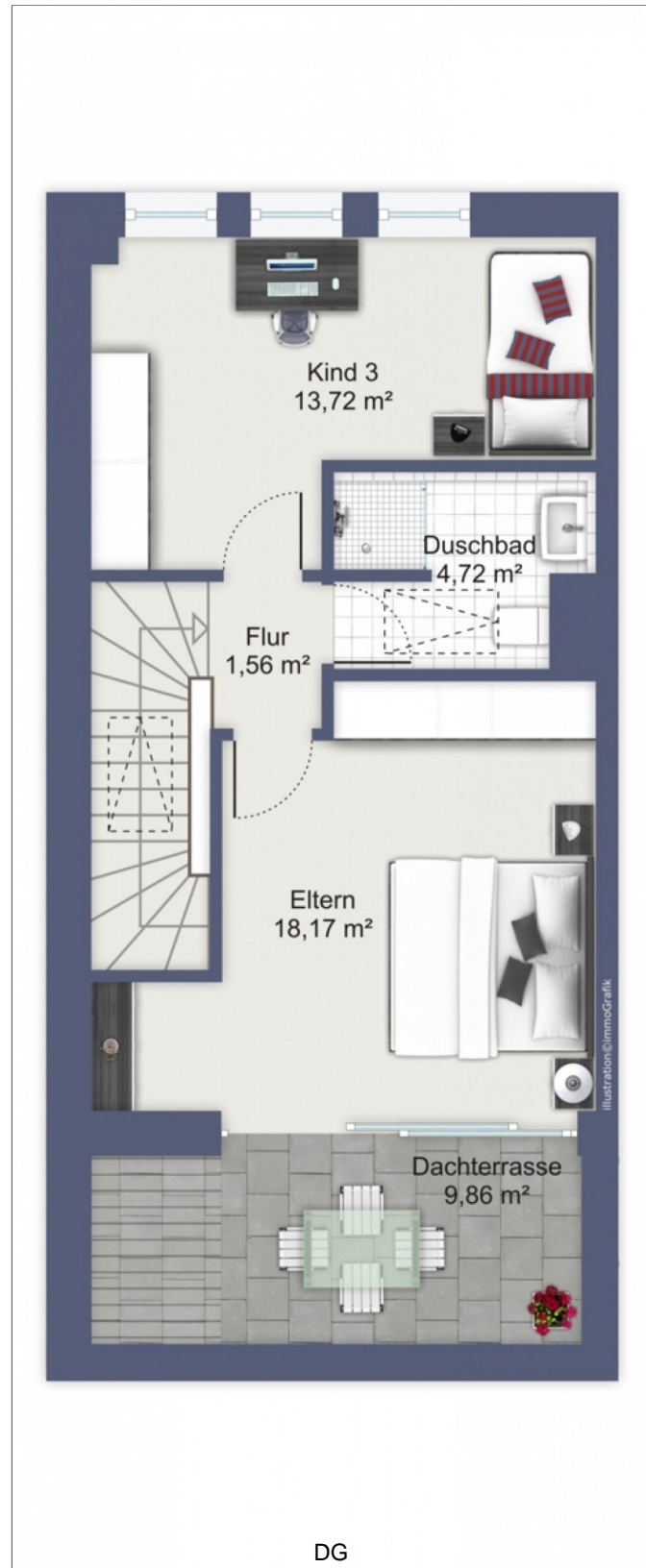
- > 141,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-371



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg
- > 5 Zimmer

- > 141,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-371



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Augsburg
- > 5 Zimmer

- > 141,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-371

