wettengl immobilien
immobiliencenter-augsburg.de

EXPOSÉ

NEU am Markt: Vermietetes Appartement mit TG-Stellplatz im Bärenkeller sucht neuen Eigentümer



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 86156 Augsburg / Bärenkeller
Baujahr: 1995
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 29,70 m²
Nutzfläche (ca.): 2 m²
Hausgeld (ca.): 167,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis € 99.000,-

© 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 / Bärenkeller
> 1 Zimmer
> 29,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-443



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	86156 Augsburg / Bärenkeller
Baujahr	1995
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	29,70 m²
Nutzfläche (ca.)	2 m²
Kaufpreis	99.000,- €
Hausgeld (ca.)	167,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Kauf 25.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	114,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2027-10-16
Energieausweis Baujahr	1995
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	4 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Fahrradraum	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3 % aus dem notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses 1-Zimmer-Appartement im Augsburger Stadtteil Bärenkeller bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer bereits langjährig vermieteten Immobilie sind.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1995 in solider Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 30 m².

Der durchdachte Grundriss umfasst einen Wohn- und Schlafbereich sowie ein Badezimmer.

Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Ebenso gehört zum Angebot ein TG-Stellplatz. Dieser kommt zum Preis des Appartements (99.000 EUR) mit 25.000 EUR hinzu.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 167 EUR. Ein Aufzug ist im Gebäude nicht vorhanden.

Die Wohnung samt TG-Stellplatz ist für 300 EUR monatlich kalt vermietet.

Ausstattung:

Die wesentlichen Ausstattungs- und Baumerkmale im Überblick:

* Baujahr 1995
* Massive Bauweise mit Stahlbetondecken
* Satteldach
* Wärme- und Schallschutz gemäß damaliger Bauausführung
* Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung
* Fußbodenheizung
* Fenster 2-fach Holz-Isolierglas
* Rollläden
* Eigenes Kellerabteil

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Augsburger Stadtteil Bärenkeller, einer gewachsenen Wohnlage im Nordwesten der Stadt.

Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, gepflegten Wohnsiedlungen und einer gut entwickelten Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Bushaltestellen in der Umgebung ermöglichen Verbindungen in die Augsburger Innenstadt sowie in die angrenzenden Stadtteile. Auch der Bahnhof Augsburg-Oberhausen ist gut erreichbar.

Für Autofahrer bietet die Lage eine verkehrsgünstige Anbindung an die Bundesstraße B17 sowie an die Autobahn A8. Damit sind sowohl die Augsburger Innenstadt als auch die umliegenden Wirtschaftsstandorte

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Augsburg / Bärenkeller
> 1 Zimmer
> 29,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-443



und überregionalen Verkehrswege gut erreichbar.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 114.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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!

Objektbilder:

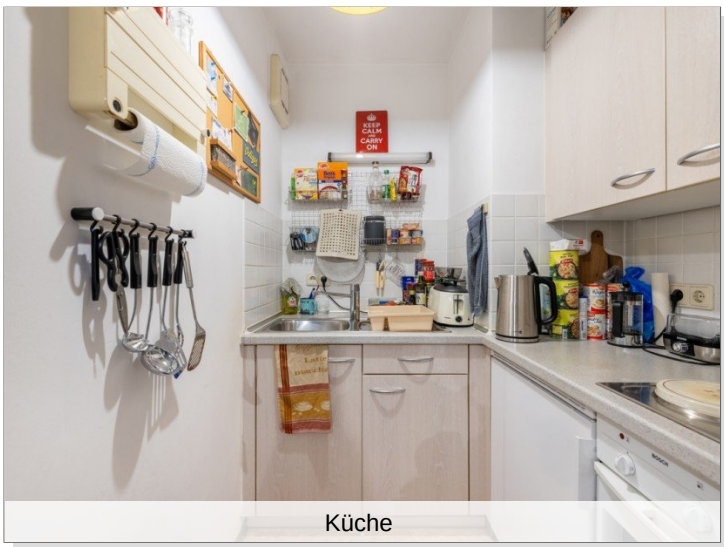




Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Küche

© 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 / Bärenkeller
> 1 Zimmer
> 29,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-443



Bad

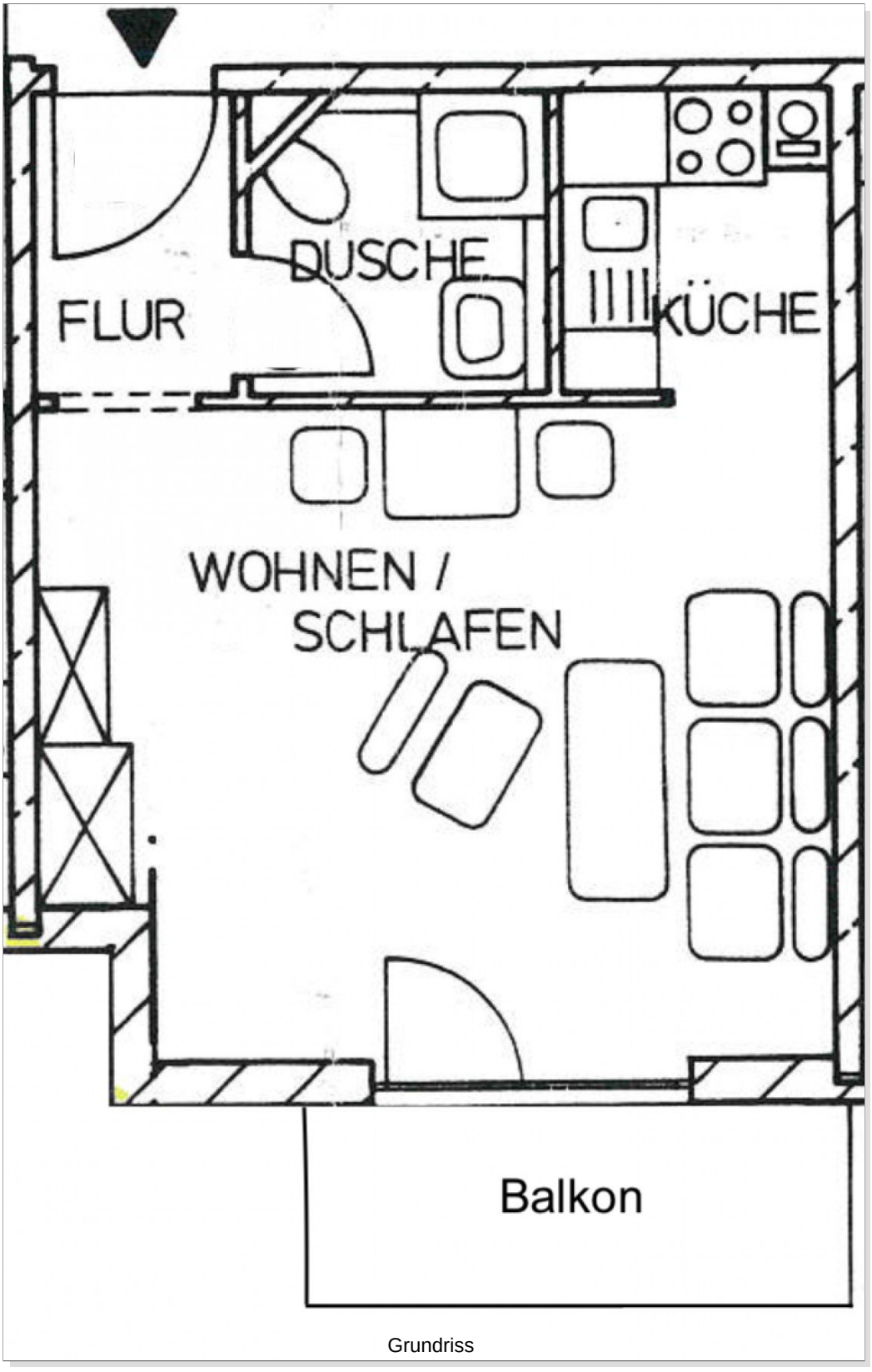
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten



> Etagenwohnung
> Augsburg / Bärenkeller
> 1 Zimmer
> 29,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-443



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 / Bärenkeller
> 1 Zimmer
> 29,70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-443



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