

EXPOSÉ

VERKAUFT: Familiengerechte 4 ZKB-Wohnung im 1. OG mit EBK, Balkon und TG-Stellplatz zum Kauf



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 86156 Augsburg / Kriegshaber
Baujahr: 1954
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 95,67 m²
Nutzfläche (ca.): 4 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3
Bauweise: Massiv

VERKAUFT

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

> 95,67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-421



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	86156 Augsburg / Kriegshaber
Baujahr	1954
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	95,67 m ²
Nutzfläche (ca.)	4 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	80,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-04-04
Energieausweis Baujahr	1954
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	8,25 m ²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Gas
Fahrradraum	ja
Zustand	gepflegt

Objektbeschreibung:

Sie haben hier die Möglichkeit eine schön geschnittene 4 Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² in Augsburg - Kriegshaber zu kaufen. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über einen Westbalkon.

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

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 355 EUR für Wohnung und

TG-Stellplatz.

Hiervon ist ein Teil i.H.v. 140 EUR nicht umlagefähig.

Die anteilige Erhaltungsrücklage für Wohnung und TG-Stellplatz zum 31.12.2024 beträgt ca. 6.800 EUR.

Ausstattung:

Die gesamte Wohnanlage wurde im Jahr 2001/2002 kernsaniert. Hierbei sind folgende Arbeiten zu nennen:

- * Badsanierung
- * Erneuerung Elektrik
- * Fassadensanierung
- * Erneuerung Fernwärmeanschluss
- * Erneuerung Innentüren
- * Erneuerung der Böden

Die auf den Bildern zu sehende Einbauküche ist Bestandteil des Angebot und im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Zur Wohnung gehört ein gemauerter Keller und ein Stellplatz in der Tiefgarage.

Die Tiefgarage wurde 2021/2022 aufwendig saniert.

Für die Bewohner des Hauses steht ein Fahrradraum und eine Waschküche mit eigenem Anschluss für die Waschmaschine und den Trockner zur Verfügung.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im begehrten Augsburger Stadtteil Kriegshaber.

Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich nur wenige Minuten entfernt und gewährleisten eine optimale Verkehrsanbindung. Die City und den Augsburger Hauptbahnhof erreichen Sie in ca. 12 Minuten.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Ärzte etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe und können bequem zu Fuß erreicht werden.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 80.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen

Eckdaten

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

- > 95,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-421



sich vor Ort von dieser attraktiven 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

Immobilienmakler seit 1990
Verkauf + Vermietung + Finanzierung

Objektbilder:



Wohnen



Essen / Kochen



Kochen



Essen / Diele / Kochen



Balkon

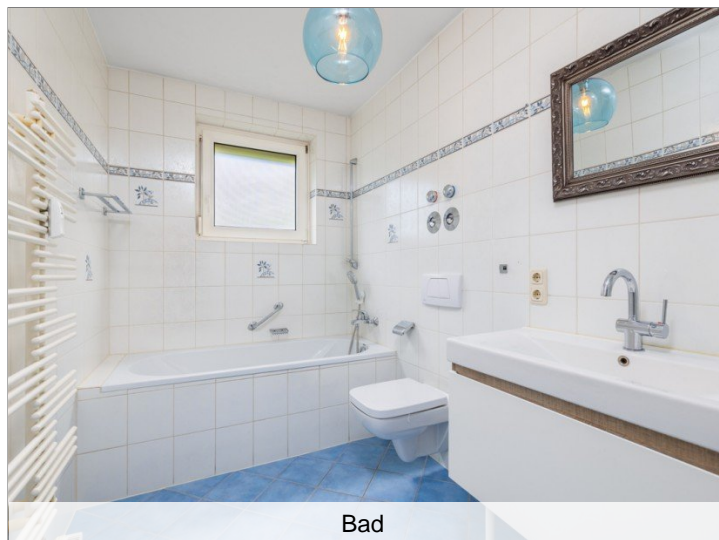
Eckdaten

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

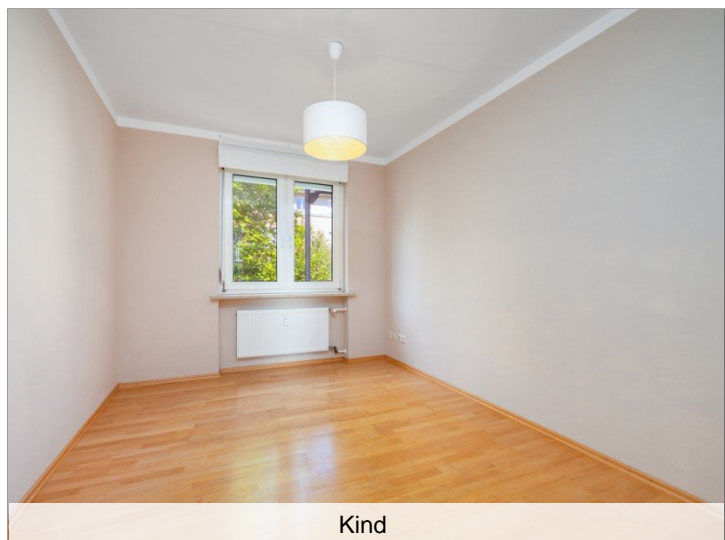
- > 95,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-421



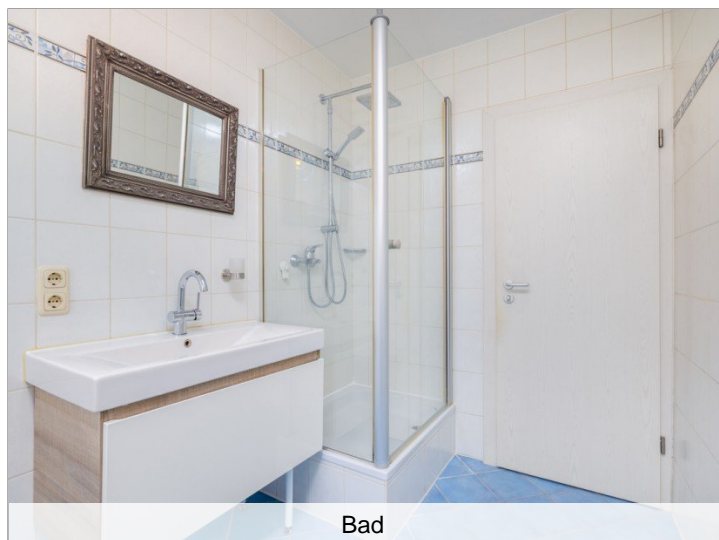
Eltern



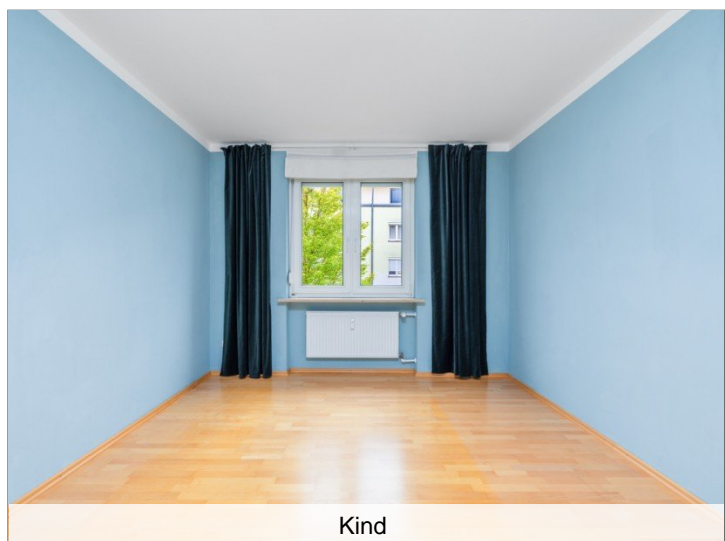
Bad



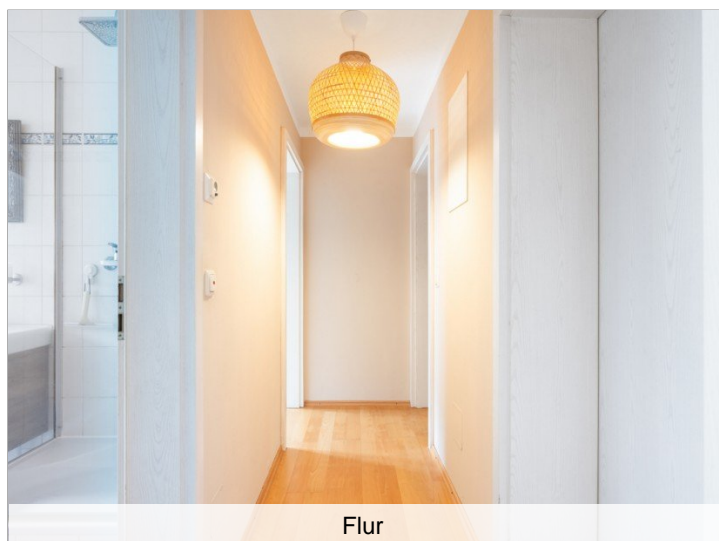
Kind



Bad



Kind



Flur

Eckdaten

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

- > 95,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-421



Hauszugang



Eckdaten

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

- > 95,67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PK-421



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

