

## Familiengerechte Zentrumsnahe Wohnung

86161 Augsburg



# EXPOSÉ



---

Zimmer:	4
Wohnfläche ca.:	87 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	329.000 EUR
Etagenanzahl:	3
Etage(n):	1
Keller	✓
Balkon/Terrasse	✓
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1923
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2018
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerungsart:	Gas
Endenergiebedarf:	134,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugsfrei ab:	sofort
Bezugsfrei ab:	sofort
Hausgeld:	90 EUR
Provision:	3,57 % inkl. MwSt

---

Objektbeschreibung:

Es handelt sich um eine gepflegte, familiengerechte und gut geschnittene Wohnung in schöner Wohnlage von Augsburg. Zu Fuß erreichen sie in wenigen Minuten das Zentrum von Augsburg. Auch das große Einkaufszentrum "City Gallerie" ist in wenigen Minuten fussläufig zu erreichen.

Die Wohnung ist an das öffentlichen Verkehrsnetz mit Bus und Straßenbahn bestens angebunden und außerdem durch Leerstand sofort beziehbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Das Wohngebäude aus dem Jahre 1923 mit 2 Eingängen und insgesamt 14 Wohnungen wurde vom Eigentümer regelmässig saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Größere Sanierungsrückstände sind nicht vorhanden.

In den letzten Jahren wurden folgende Sanierungen am Gebäude vorgenommen

- Treppenhaus
- Eingangstüren
- komplette Sanierung der Außenfassade
- Elektrik

Vor kurzem wurde die Immobilie in einzelne Wohnungen aufgeteilt.

Die Wohnfläche dieser Wohnung gliedert sich auf in:

Wohnzimmer: 20,57 qm

Schlafzimmer: 16,62 qm

Kinderzimmer 1: 18,73 qm

Kinderzimmer 2: 7,67 qm

Küche: 8,90 qm

Bad: 4,57 qm

Flur: 8,17 qm

Abstellraum: 0,84 qm

Balkon: 1/2 0,61 qm

Gesamt: 86,68 qm

**Bild**



**Bild**



**Bild**



**Bild**



**Bild**



**Bild**



**Bild**



**Bild**



**Bild**



**Bild**

