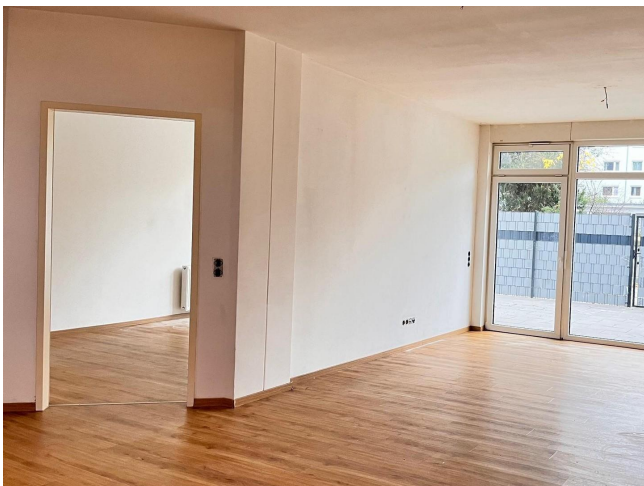


Exposé

Erdgeschosswohnung in Augsburg

***Extravagante Whg.
+Banktresor+Pendlertraum+Terrasse***



Objekt-Nr. **OM-207242**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.550 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Rauner
Telefon: 0173 2979277

Donauwörther Str. 121
86154 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Etagen	2	Mietsicherheit	4.000 €
Zimmer	3,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	116,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	67,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	290 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	2
Summe Nebenkosten	440 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und wirklich einzigartige Wohnung eignet sich perfekt für die Familie + zum Pendeln + fürs Homeoffice + zum Arbeiten in der Stadt. Die Wohnung wurde in 2021 komplett saniert und erstreckt sich über zwei Ebenen.

Die Kaltmiete setzt sich folgendermaßen zusammen: 12 € pro m² im EG = ca. 1.380 € zzgl. Miete für die große Nutzfläche im UG = 170 € / Gesamt: 1.550 €

Außergewöhnlich... im UG befindet sich ein begehbaren Banktresor (ca. 9m²)! Diesen können Sie flexibel nutzen.

Der offene Koch-, Ess- und Wohnbereich lädt zu gemütlichen Stunden alleine oder mit Freunden ein. Über die bodentiefen Fenster gelangt man zur großen nach Westen orientieren Terrasse.

Der Elternbereich lässt alle Frauenherzen höher schlagen. Sie betreten diese Erholungszone im Schlafbereich. Eine zusätzliche Zone können Sie zur Entspannung oder als Büro nutzen. Über die große Ankleide gelangen Sie in das Elternbad mit Doppelwaschtisch, Spiegelschrank, einer Badewanne sowie einem WC. Im EG ist ein weiterer Wohnraum.

Im Untergeschoss befinden sich drei schöne Kellerräume (keine Schlafräume) sowie ein kleiner Abstellraum.

Da jeder Raum über einen Internet sowie TV-Anschluss verfügt ist man langfristig für viele zukünftige Situationen gewappnet.

Übers Treppenhaus oder per Lift gelangen Sie direkt in den Keller mit Zugang zur Tiefgarage.

Vor der Sanierung war diese Wohnung eine Bankfiliale. Daher ist ein besonderes Flair garantiert.

Es können bis zu drei Tiefgaragenstellplätze für je 60 €/m gemietet werden. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind bereits nach zwei Minuten zu Fuß erreichbar.

Ausstattung

++ Altersgerechte Wohnung (Türen >90 cm, bodenebene Dusche, Bewegungsflächen 120 x 120 cm)

++ Banktresor mit alter Tresortüre im Untergeschoss

+ sehr große Terrasse in Richtung Westen > perfekt um den Feierabend zu genießen

+ Bodentiefe Fenster im Wohnbereich

+ Schallschutzfenster in den Schlafräumen

+ neue Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

+ elektrische Rollläden

+ Raumhöhe mit 2,8 m

+ unempfindlicher und hochwertiger Vinylboden in Eicheoptik

+ Helle moderne Fliesen im Bad

+ Hochwertige Sanitärausstattung von Markenherstellern

+ ein Bad mit Doppelwaschbecken, Spiegelschrank, Badewanne und WC

+ ein Bad mit Waschbecken, Spiegelschrank, flächenbündiger Dusche und WC

+ Handtuchheizkörper

- + Waschmaschinen und Trockneranschlüsse im Bad
- + in jedem Raum Internet sowie TV Anschluss = Perfekt fürs Homeoffice!
- + innenliegende Briefkastenanlage
- + innenliegender Zugang zur Tiefgarage
- + Abstellraum
- + extra breite Türen mit einer Durchgangsbreite von größer 90 cm

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Barrierefrei

Lage

Durch die optimale Lage hat man direkt vor Ort sehr viele Einkaufsmöglichkeiten und ist über die nahe Straßenbahnhaltestelle zudem sehr schnell in der Innenstadt.

Zur Autobahn A8 München-Stuttgart sind es nur wenige Fahrminuten. Für Pendler nach München ist das wirklich ein Traum!

- + Straßenbahnhaltestelle: 2 Minuten zu Fuß
- + Autobahn: 4 Minuten mit dem Auto
- + B17: 3 Minuten mit dem Auto
- + Geschäfte des täglichen Bedarfs: 2 Minuten zu Fuß
- + Wertach (Spaziergang in der Natur): 6 Minuten zu Fuß
- + Innenstadt: ca. 9 Minuten mit dem Auto
- + Bahnhof Oberhausen: ca. 10 Minuten per Straßenbahn
- + Baumarkt/Fastfood/Möbelhaus/Elektronik etc.: ca. 3 Minuten per Auto
- + Apotheke: 1 Minute zu Fuß
- + München: etwas über 40 Minuten mit dem Auto oder ca. 45 Minuten mit dem ÖV
- + Realschule: 2 Minuten zu Fuß

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



EG Flur

Exposé - Galerie

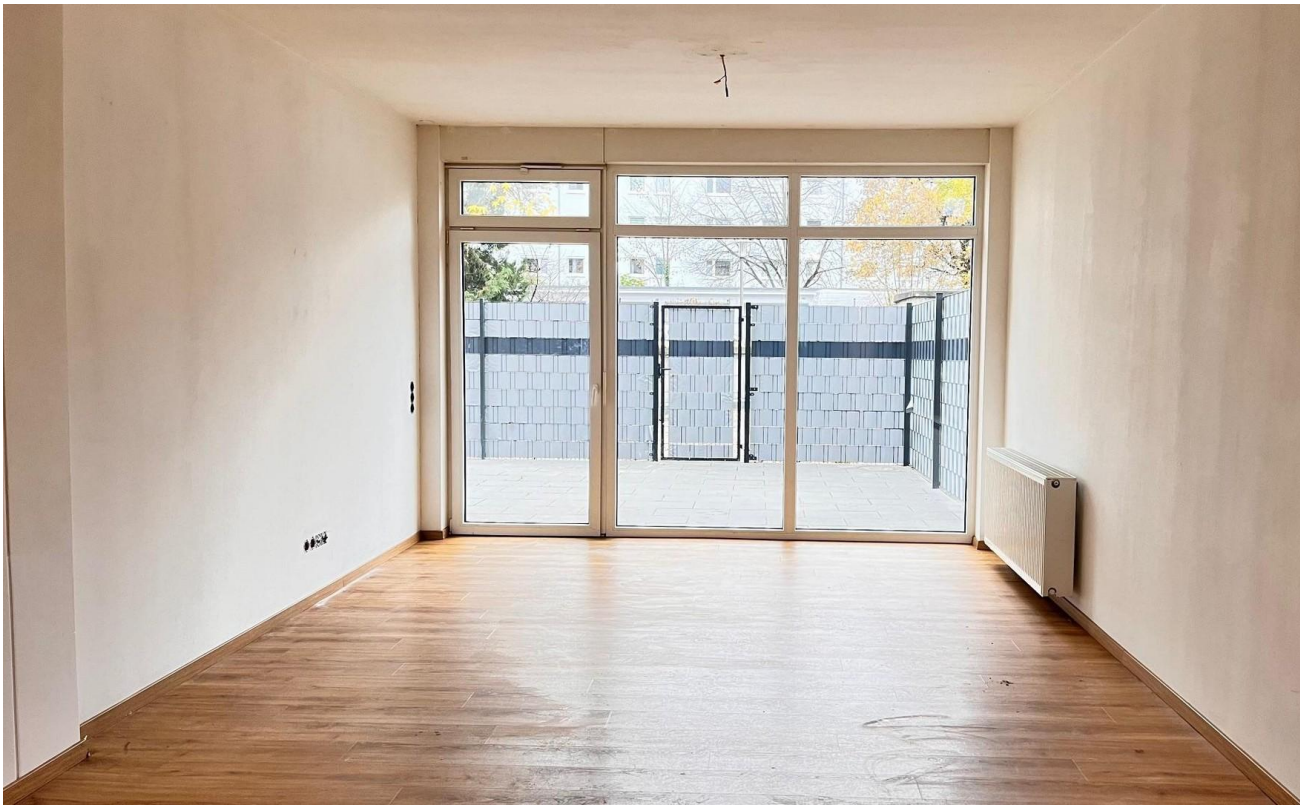


EG Küche / Flur



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnen



Terrasse

Exposé - Galerie



EG Bad 1



EG Schlafen 1

Exposé - Galerie



EG Schlafen 1



EG Schlafen 1

Exposé - Galerie



EG Schlafen 1 Ankleide



EG Masterbad

Exposé - Galerie



EG Schlafen 2



EG Schlafen 2

Exposé - Galerie



KG Flur



KG Flur

Exposé - Galerie



KG Tresortüre



KG Tresor



KG Keller 1

Exposé - Galerie



KG Keller 2



KG Keller 3

Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Gebäude Eingangsseite

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



UG (keine Wohnfläche)

Exposé - Grundrisse

