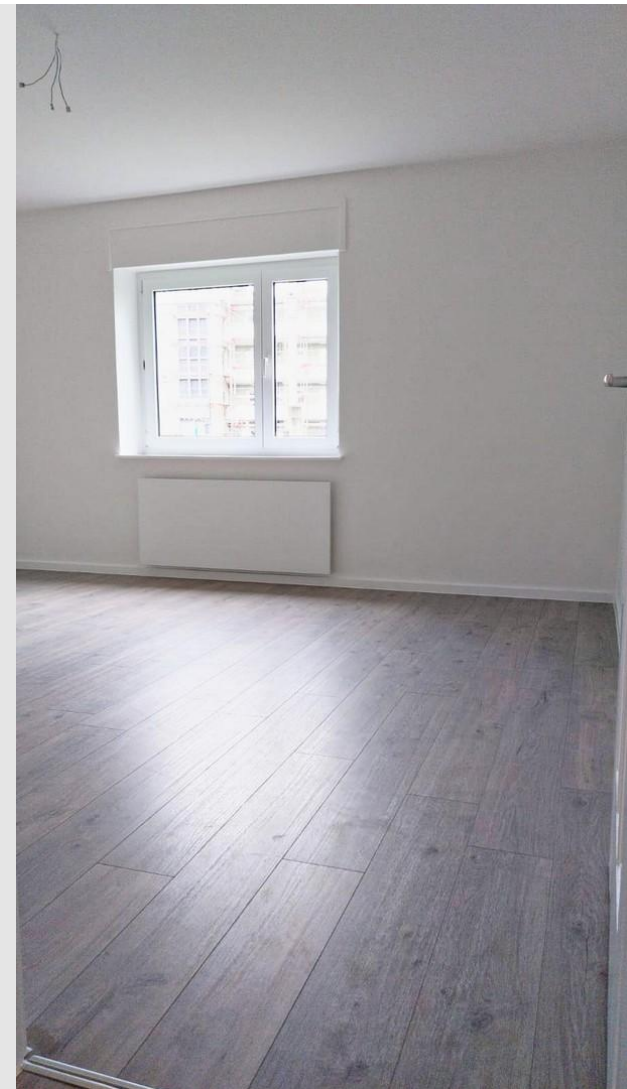


Exposé

Erdgeschosswohnung in Augsburg

2 Zi Wohnung in Uninähe | Modernisiert & provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-301457

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Sabrina Tschöpel

86159 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	38,21 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	190 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im schönen südlichen Zentrum Augsburg | Uninähe | 2 Zimmer | Top Für WG, Eigenbedarf & Vermietung | Provisionsfrei!

Willkommen in Ihrer neuen, stilvollen 2-Zimmer-Wohnung im wunderschönen südlichen Augsburger Zentrum! Diese moderne Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus & bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Mit einer Wohnfläche von ca. 38,21 qm ist sie ideal für Singles & Paare die das urbane Leben lieben, als Wohngemeinschaft, oder als Rendite-Objekt.

Die letzte hochwertige MODERNISIERUNG fand aktuell im Juni 2024 statt. Die mit Liebe zum Detail renovierte Immobilie glänzt durch neu verlegte Design Laminatböden im gesamten Wohnbereich. Im neu renovierten Badezimmer - mit Fenster - befindet sich ein hochwertiger Steinboden, eine wasserabweisende, fugenlose Steinverkleidung an den Wänden & neue Sanitäranlagen. Hier haben Sie auch Platz für Ihre eigene Waschmaschine.

Im Zuge der Renovierung wurden außerdem die Installation und Elektrik durch deutsche Meisterbetriebe erneuert (Sicherungskasten, Steckdosen & Lichtschalter mit E-Check)!

Zur Wohnung gehört außerdem ein abschließbarer Kellerraum.

Überzeugen sie sich selbst - kommen sie zur Besichtigung!

Gepflegtes Gebäude

Rücklagen

Kellerraum

Modernisierung 2024

Provisionsfrei

Wertsteigerung: Die Fassade der Wohn-Anlage wird gerade komplett saniert. Die Kosten hierfür sind bereits bezahlt.

Ausstattung

o Steinboden im Badezimmer & wasserabweisende, fugenlose Steinverkleidung an den Wänden

o neue Sanitäranlagen

o neu verlegte Design-Laminatböden in allen Wohnräumen

o neue Elektrik mit Prüfung

o Kellerraum

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Barrierefrei

Lage

In unmittelbarer Nähe finden sie alles, was sie brauchen:

- Parkanlagen, Zoo

- Lebensmittelläden

- Restaurants, Cafés, Bars

- Kindergärten, Schulen & Universität, FOS/BOS

- Ärzte

Die Wohnung liegt im wundervollen Augsburg-Hochfeld & bietet durch die nahegelegenen vielfältigen Möglichkeiten, absoluten Komfort.

Fußläufig von der Immobilie entfernt erreichen Sie

Restaurants, Supermarkt, Spielplatz & Ärzte. Auch einige Grün- und Parkanlagen gibt es in näherer Umgebung. Die Wohnung hat eine vorteilhafte Lage, sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Augsburger Innenstadt, sowie dem Universitätsviertel & Messegelände.

Von hier aus können Sie nicht nur das Naherholungsgebiet Siebentischwald besuchen, Restaurants, Bars & Cafés entdecken & verschiedene Einkaufsmöglichkeiten nutzen, sondern haben ebenso eine optimale Verkehrsanbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, oder mit dem Auto.

schnelle Erreichbarkeit von B17 & A8

Straßenbahnlinien 2 & 3, sowie weitere Buslinien führen direkt in die Innenstadt.

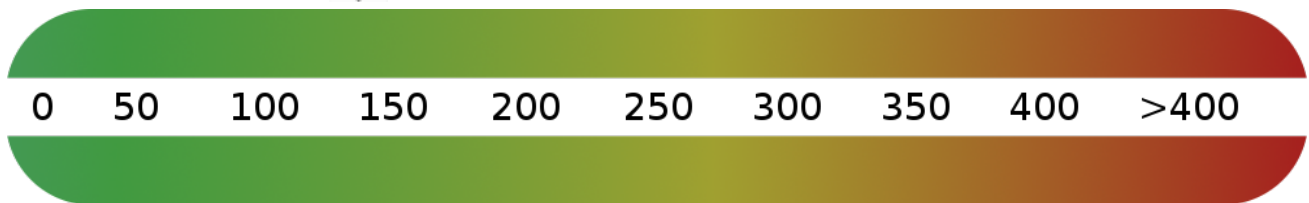
8 Min. mit dem Auto in die Innenstadt!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	138,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnen & offene Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenster



Badezimmer mit Fenster

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

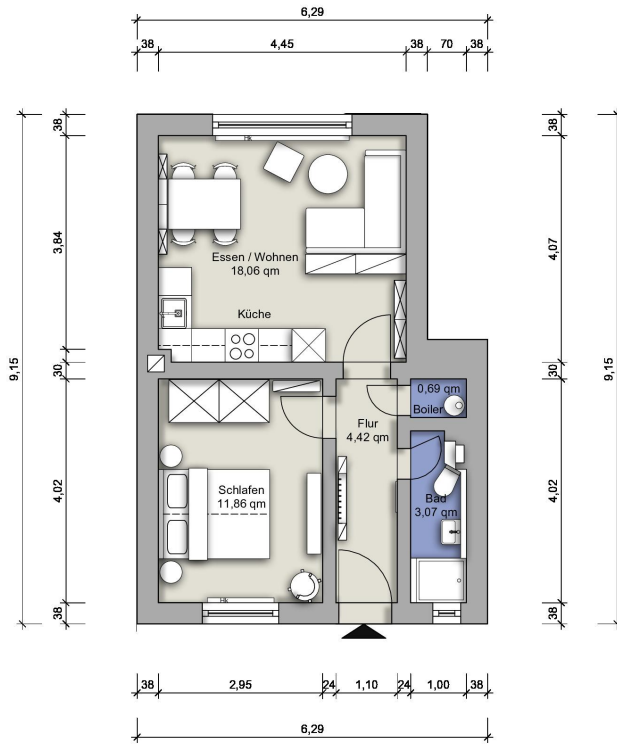


Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Wohnung	
Essen / Wohnen	18,06 qm
Schlafen	11,86 qm
Flur	4,42 qm
Kammer / Boiler	0,69 qm
Bad	3,07 qm
Gesamt	38,10 qm

Vor Ausführung der Arbeiten sind alle Maße zu prüfen. Nur am Plan zu messen. Für die Richtigkeit der Informationen verantwortlich. Plan- und Messabweichungen können vor der Ausführung mit dem Auftragnehmer geklärt werden. Der Plan ist fehlerfrei zu betrachten.

Objekt:

Von Paraseval Str. 3

Augsburg

Auftraggeber:

IKA Amann

Fürstentfeldbruck

Plan:

Grundrisse EG

Datum:

03.08.2024

Format:

DIN A 3

IT

Maßstab:

1:50

Überzeichnung:

03_24_AAA_Von Paraseval 3 M R 82 Altpfl

PLANUNG BAUAK DESIGN

AMM - GUTENBERG STR.

85438 MÜNCHEN

Telefon: +49 89 15 85 18

Fax: +49 89 15 85 18

www.planungbauakdesign.de

