

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Augsburg-Spickel: Kernsanierte 3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung



Objekt-Nr. **OM-303091**

#### Wohnung

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Beli

Carron-du-Val-Straße 00  
86161 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	340 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die attraktive Hochparterre-Wohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung. Neben zwei Schlafzimmern verfügt die Wohnung weiters über ein ca. 35 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit offener Küche, Kaminofen und Zugang zum Balkon. Das hochwertig renovierte Bad ist mit bodengleicher Dusche, Doppelwaschbecken und WC ausgestattet. Ein separates Gäste-WC befindet sich auf der gleichen Etage. Über eine Wendeltreppe im Flur gelangen Sie in den Souterrainbereich mit eigenem Waschraum, Abstellraum und einem voll ausgestatteten Wohn- oder Büroraum (ca. 15m<sup>2</sup>) mit Heizung und Fenstern zur Grünfläche. Weiters lädt der Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz und Sitzmöglichkeiten zum Aufenthalt an warmen Sommertagen in der Natur ein. Die Wohnung kann provisionsfrei von privat übernommen werden.

## Ausstattung

- ETAGE 1: Flur, Gäste-WC, Bad, Wohnzimmer mit Küche, Schlafzimmer und Gästezimmer
- hochwertige Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten
- Kaminofen
- Echtholzparkett (Eiche)
- im Flur Spachtelbetonboden
- im Bad Großformatfliesen und elektrische Bodenheizung
- moderne Flachheizkörper glatt in allen Räumen
- TV- und Computeranschluss (DD) in allen Räumen
- SOUTERRAIN: Flur, Waschraum, Abstellraum, Wohn-/Büroraum
- Vinylboden
- Waschraum gefliest
- hochwertige Glastüren
- Heizung
- TV- und Computeranschluss (DD)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Energieausweis liegt bei Bedarf zur Besichtigung vor.

## Lage

Das Objekt befindet sich im schönen Augsburger Spickel mit direkter Nähe zum Siebentischwald, Zoo und Botanischen Garten. Die Straße ist keine Durchfahrtsstraße für den gängigen Verkehr. Es gibt ausreichend Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher. In Laufnähe gibt es mehrere Buslinien und Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäcker, Metzger, etc.)

### **Infrastruktur:**

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

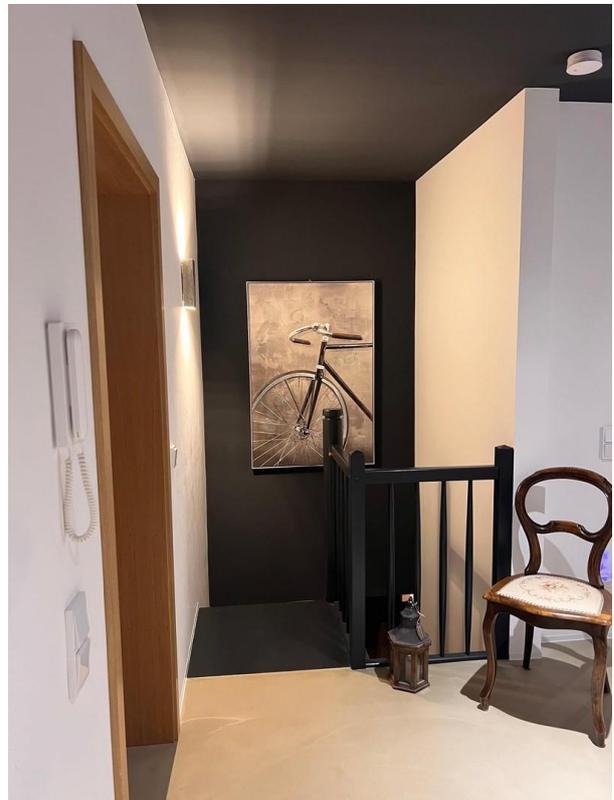
# Exposé - Galerie



Küche mit Kamin



Wohnungseingang



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



begehbbare Dusche

# Exposé - Galerie

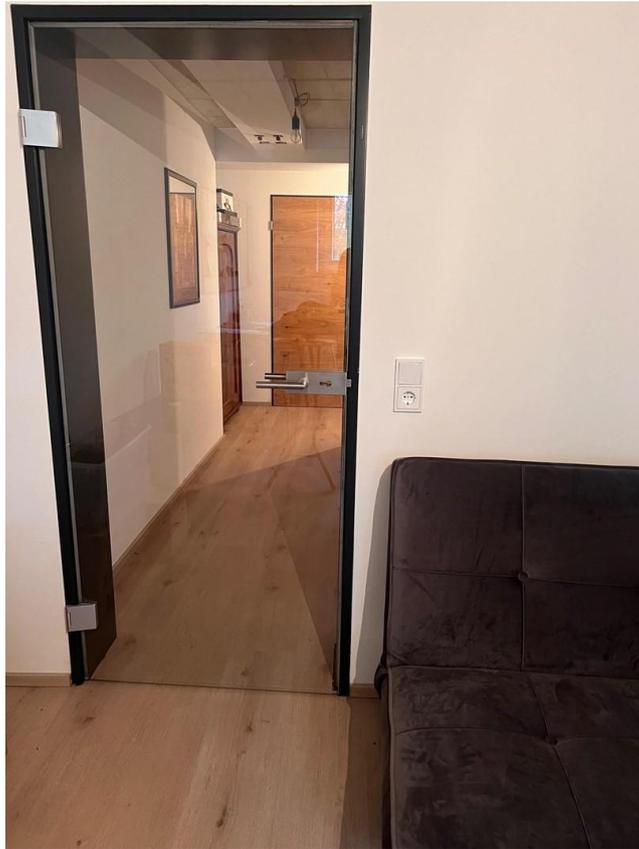


Gäste-WC



Treppe in Souterrain

# Exposé - Galerie



Flur Souterrain



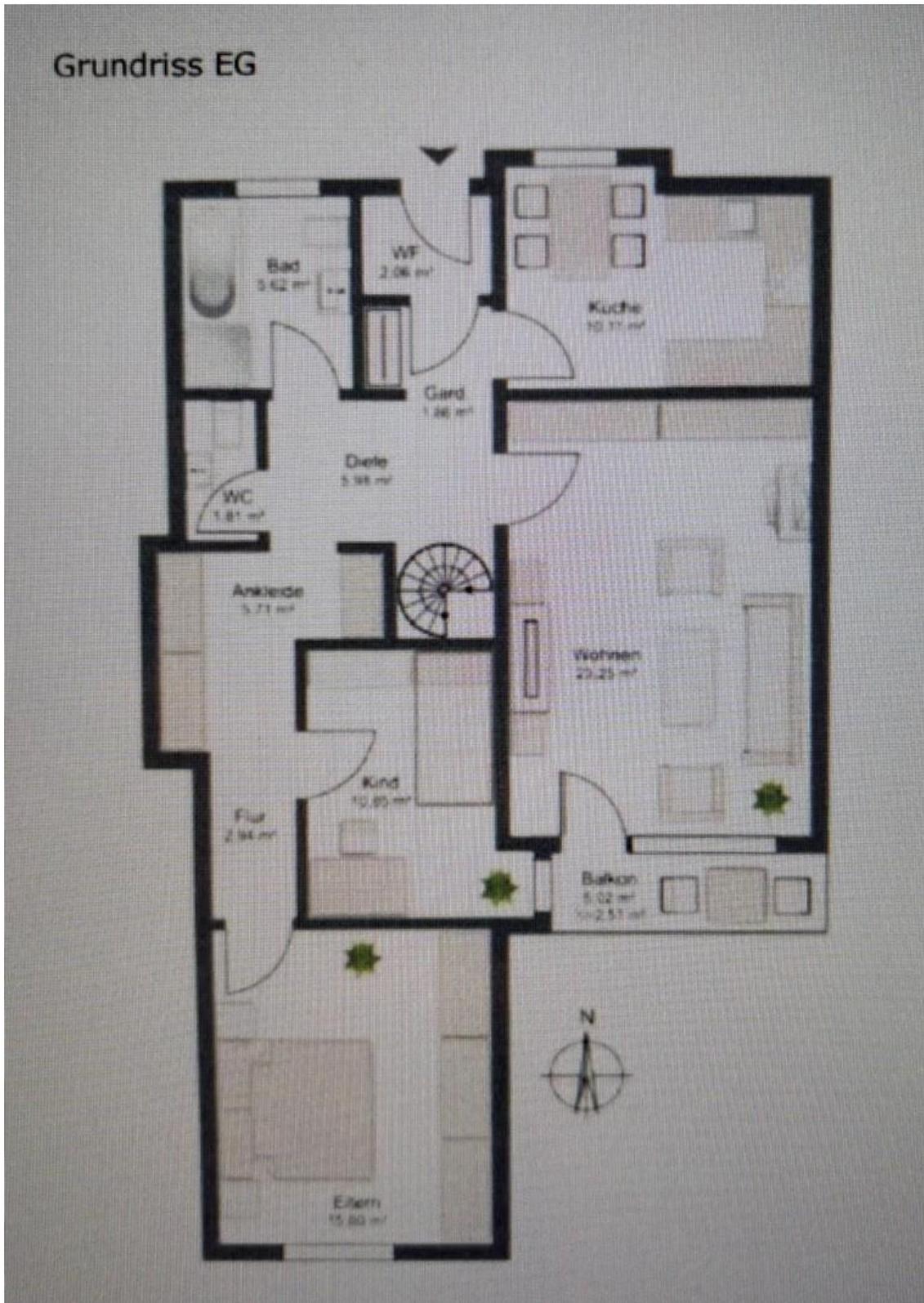
Büro/Zimmer Souterrain

# Exposé - Galerie



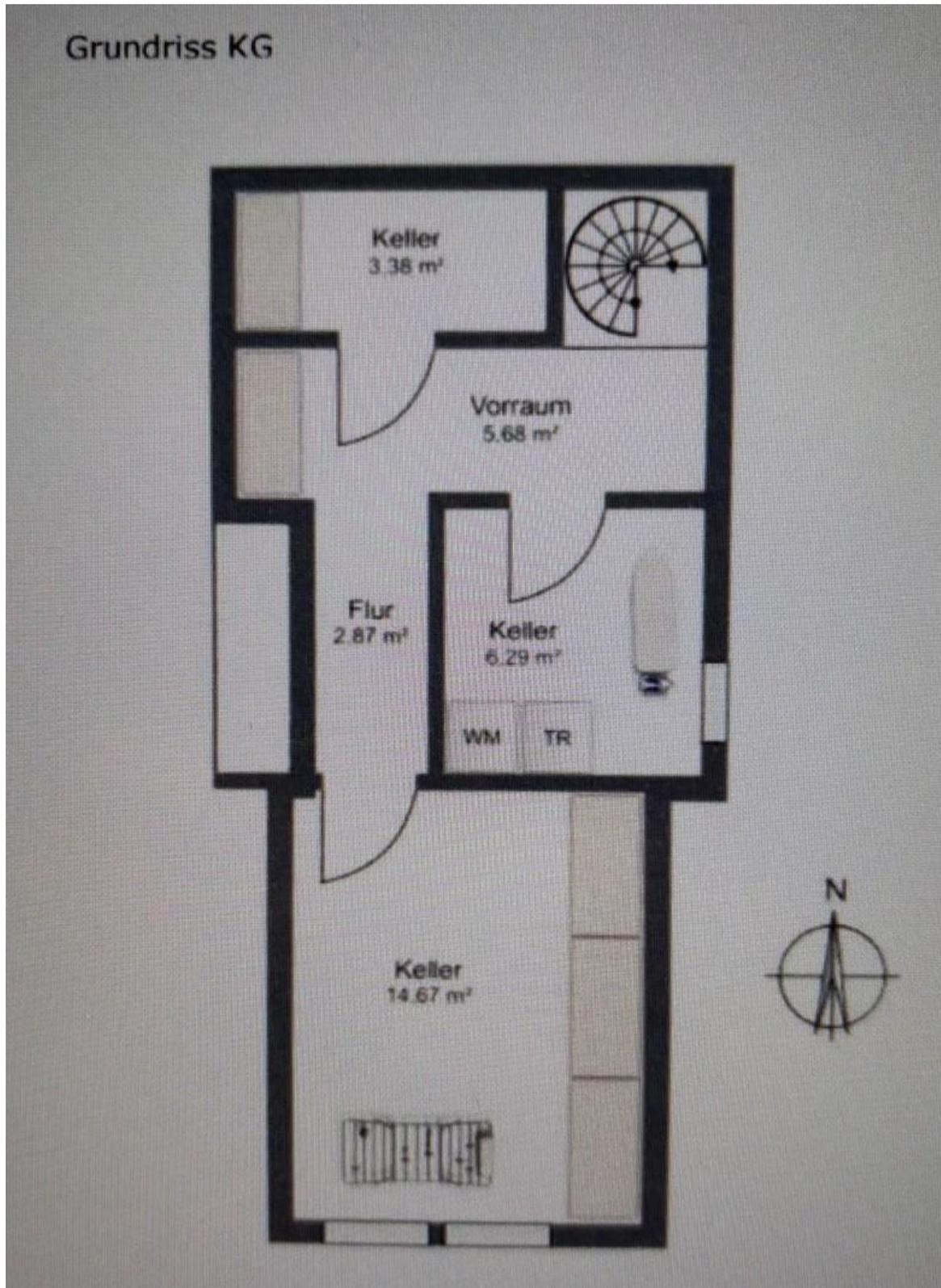
Weinkeller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG