

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Neubau - helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-307057

### Wohnung

Vermietung: **1.225 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kathrin Wörle  
Telefon: 08205 9599316

86179 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Miete Garage/Stellpl.	80 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	66,18 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	66 €	Etage	1. OG
Heizkosten	110 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	176 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser Neubauprojekt befindet sich in Haunstetten in der Olympiastraße und wird im Oktober 2024 fertiggestellt.

Die Wohnanlage verfügt über 21 Wohnungen, die sich auf 4 Etagen verteilen.

Die Wohnanlage ist in einer schönen Wohngegend, direkt neben einer Schule. Sie verfügt über eine Tiefgarage, einen Fahrradkeller, einen Kinderwagenraum und über einen eigenen Spielplatz.

Die Wohnungen werden im Flur sowie dem Wohn- und Schlafzimmer mit pflegeleichtem Vinylboden in warmer Holzoptik ausgestattet und verfügen über einen Waschmaschinenanschluss. Die Grundrisse aller Wohnungen sind offen und hell gestaltet. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse mit Garten, die Etagenwohnungen über einen Balkon und die Dachwohnungen über eine Dachterrasse.

Hohen Komfort bietet der Lift in der Anlage, der den großen Kellerbereich mit den einzelnen Stockwerken verbindet.

Eine Besonderheit in dieser Wohnanlage ist der sogenannte Eisspeicher. Dieses hochmoderne Heizsystem hält die Energiekosten für den Mieter sehr gering und im Sommer kann die kühlende Funktion genutzt werden.

## Ausstattung

Die 2-Zimmer-Wohnung (№ 12) befindet sich im 1. Obergeschoss und ist aufgrund der Fensterseiten nach Süd, Ost und Nord besonders lichtdurchflutet.

Der großzügige offene Wohn-/Ess- und Kochbereich ist hell und Richtung Süden ausgerichtet. Der große Balkon schenkt dem Wohnbereich noch mehr Weite.

Der Kochbereich ist mit einer hochwertigen Einbauküche mit Elektrogeräten ausgestattet.

Über die Diele im Eingangsbereich erreicht man das Schlafzimmer auf der Nordseite.

Im Schlafzimmer ist genug Platz für ein großes Doppelbett und es gibt ausreichend Stauraumöglichkeiten in einer großen Schrankwand.

Im Badezimmer befindet sich neben der bodengleichen Dusche eine schöne Badewanne, eine Toilette und ein großer Waschtisch. Ausreichend Platz für die Waschmaschine bringt zusätzlichen Wohnkomfort.

Weitere 2-Zimmer Wohnungen in verschiedenen Größen befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss mit Balkon, sowie im Dachgeschoss mit Dachterrasse. Fragen Sie uns gerne danach!

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Sonstiges

Sehr geehrte Mietinteressenten,

bitte beachten Sie, dass wir leider nicht jede Anfrage einzeln beantworten können.

Nachrichten mit einigen persönlichen Angaben (z.B. Anzahl einziehender Personen, Beruf, usw.) werden bevorzugt von uns bearbeitet.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Die moderne Wohnanlage liegt in einer ruhigen Umgebung im Augsburger Stadtteil Haunstetten. Dieser befindet sich südlich des Stadtkerns. Durch seine direkte Lage am Siebentischwald bietet er eine hohe Lebensqualität und eignet sich perfekt für gemütliche Spaziergänge oder angenehme Fitnessrouten. Es sind zahlreiche Ausgehmöglichkeiten geboten, sowie viele Restaurants von guter Hausmannskost, bis hin zu chinesisch oder italienisch.

Das schöne Haunstetten zeichnet sich vor allem aus durch eine top Infrastruktur, eine sehr gute Nahversorgung, sowie Kindergarten und Schulen vor Ort.

Außerdem besitzt der Ortsteil eine schnelle und gute Anbindung in das Stadtzentrum von Augsburg. Dies ermöglichen zwei Straßenbahnverbindungen und einige Bushaltestellen.

Pendler haben auch einen großen Vorteil: schnelle Verbindung über die B17 auf die A 8 oder A 96.

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Augsburg.

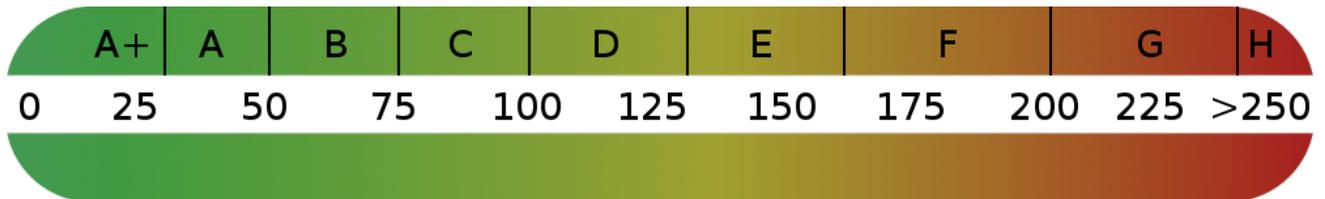
Uniklinik ist in ca. 10 und Uni Augsburg in ca. 12 min mit ÖPNV und noch schneller mit Fahrrad zu erreichen.

Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Zu Fuß erreichen Sie einige Restaurants, Supermärkte, zwei Bäckereien, zwei Ärzte und ein Café. Außerdem gibt es einige Fitnessstudios, Friseure, ein Modegeschäft, einen Physiotherapeuten und eine Postannahmestelle.

**Infrastruktur:**  
Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,57 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



# Exposé - Grundrisse



Wohnung 12  
1.0bergeschoss  
65,93 m<sup>2</sup>

Grundriss mit ca.-Angaben WF