

# Exposé

## Penthouse in Augsburg

### Zentral gelegene Penthouse-Wohnung in exklusiver Wohnanlage



Objekt-Nr. **OM-307261**

### Penthouse

Verkauf: **957.250 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Fährmann  
Mobil: 01522 1615651

86153 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	150,27 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	158,27 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	52.750 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	664 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr praktisch geschnittene und flexibel nutzbare 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. und 4. Stock des großzügig und repräsentativ gestalteten Mehrfamilienhauses. Erstellt wurde die Wohnanlage mit insgesamt fünf Geschossen im Jahr 2000. Das Heizen erfolgt über Fernwärme.

Das helle Treppenhaus schafft eine angenehme und moderne Wohnatmosphäre. Der Aufzug endet direkt in der Maisonette-Penthouse-Wohnung (im 3. Stock). Nach unserer Information ist lediglich eine kleine bauliche Veränderung nötig, um die Wohnung auch direkt im 4. Stock mit dem Aufzug zu erreichen.

Alle Wohn- und Schlafzimmer sind nach Westsüdwest ausgerichtet. Das Badezimmer liegt gegenüber dem großen Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon im 4. Stock. Die Küche schließt an das Wohn- und Esszimmer an und ist modern offen gestaltet. Der Grundriss lässt jedoch auch eine Abtrennung der Küche zu, z.B. durch eine Schiebetür.

Sowohl das Wohn- und Esszimmer als auch das große Schlafzimmer sind mit einer Klimaanlage (inkl. Wärmepumpe) ausgestattet, die ganzjährig eine individuelle Temperatursteuerung und Wohnraumlüftung ermöglicht. Die Wohnung verfügt außerdem über eine ganzflächige Fußbodenheizung.

Der Zugang zur Dachterrasse erfolgt durch das Wohnzimmer. Das an der Westseite der Dachterrasse anschließende Mehrfamilienhaus ist eine Etage niedriger. Durch die baulichen Gegebenheiten ist die Dachterrasse gut abgeschirmt bietet sich hervorragend zur Schaffung eines persönlichen Refugiums an, z.B. mit Sonnensegeln in den Sommermonaten. Zudem ist der Innenhof der Wohnanlage über die Wohn- und Schlafzimmerfenster sowie von Terrasse und Balkon aus erhabener Position sehr gut zu überblicken.

Eine von vielen Besonderheiten ist der sehr gut nutzbare Hauswirtschaftsraum im 3. Stock in Verbindung mit dem großen und trockenen Kellerraum. Zum Schutz vor neugierigen Blicken und zur Erhöhung der Sicherheit wurden die beiden zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplätze vollständig verkleidet und mit einem elektrisch öffnenden Tor versehen.

Die beiden Stellplätze verbinden somit die Vorteile einer Tiefgarage mit denen einer eigenen Doppelgarage, während die Wohnung die Vorteile eines eigenen Hauses mit den Vorteilen einer Wohnung in Einklang bringt.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird von Privat verkauft. Wir, als Family Office Fuchs, unterstützen „Friends & Family“ bei derartigen Transaktionen.

Der uns aus dem familiären Umfeld bekannte Eigentümer der Immobilie ist aus persönlichen und familiären Gründen bereits aus Augsburg weggezogen und bat uns daher um unsere Mithilfe bei einem für alle Beteiligten fairen und transparenten Verkauf.

Die Inanspruchnahme klassischer Makler-Dienstleistungen soll bewusst vermieden werden.

Wir pflegen einen guten Kontakt zum Eigentümer und freuen uns auf die Begegnung mit Interessenten, die die Einzigartigkeit der exklusiven Wohnung in hervorragender Lage in Augsburg ebenso zu schätzen wissen, wie er es tat.

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich im Augsburger Stadtbezirk „Am Schöfflerbach“, welcher im westlichen Stadtkern zu verorten ist. Er verbindet die Innenstadt mit dem Lech und zählt mit

seinem umfangreichen Angebot an Kultureinrichtungen, Freizeitbeschäftigungen und Einkaufsmöglichkeiten zu den attraktivsten Wohngebieten der Fuggerstadt.

Die Lage bietet eine exzellente Anbindung an die Autobahn A8 Richtung München bzw. Stuttgart sowie an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Bushaltestelle City-Galerie/VHS (fünf Minuten zu Fuß), die Tramlinie 6 (acht Minuten, Gärtnerstraße) sowie der Regionalbahnhof Haunstetterstraße (zwanzig Minuten) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Wohnung ist also auch für Pendler mit Betriebsstätte in München geeignet.

Die vielseitige Struktur der Umgebung verspricht mit diversen gewerblichen Angeboten und den grünen Wohnanlagen einen hohen Wohnwert. Sie spricht damit Menschen an, die den exklusiven Lebensstil einer Großstadt nicht missen wollen, aber gleichzeitig Wert auf ein ruhiges Umfeld legen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein modernes Einkaufszentrum (zwei Minuten zu Fuß zur City-Galerie), Banken, Ärzte und Gastronomie sind in unmittelbarer Nähe in kaum vergleichbarer Häufigkeit vorhanden. Der nahegelegene Stadtkern komplettiert das Angebot des Stadtbezirks mit zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten.

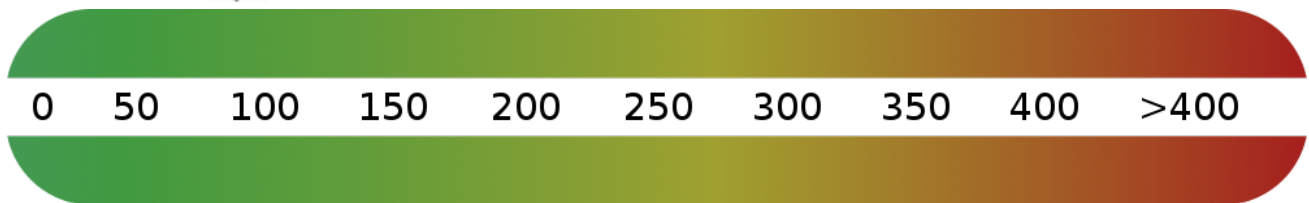
Die Wohngegend punktet zudem mit einem umfassenden Bildungsangebot von der Kindertagesstätte bis zur Volkshochschule sowie einem lebendigen sozialen Miteinander. Wer außerhalb der Wohnung jedoch abseits des Großstadtrubels entspannen will, kann dafür die private Wohnanlage inklusive Teich und Spielplatz sowie die attraktiven Parkanlagen in direkter Umgebung nutzen. Auch die Seenlandschaft im Münchner Süden ist mit dem PKW gut zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Blick auf St. Ulrich nachts



# Exposé - Galerie



Hausfront von außerhalb



Blick von Innenhof mit Filter



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Blick auf privaten Innenhof



# Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Loggia



# Exposé - Galerie



Blick auf City-Galerie



Badezimmer



# Exposé - Galerie

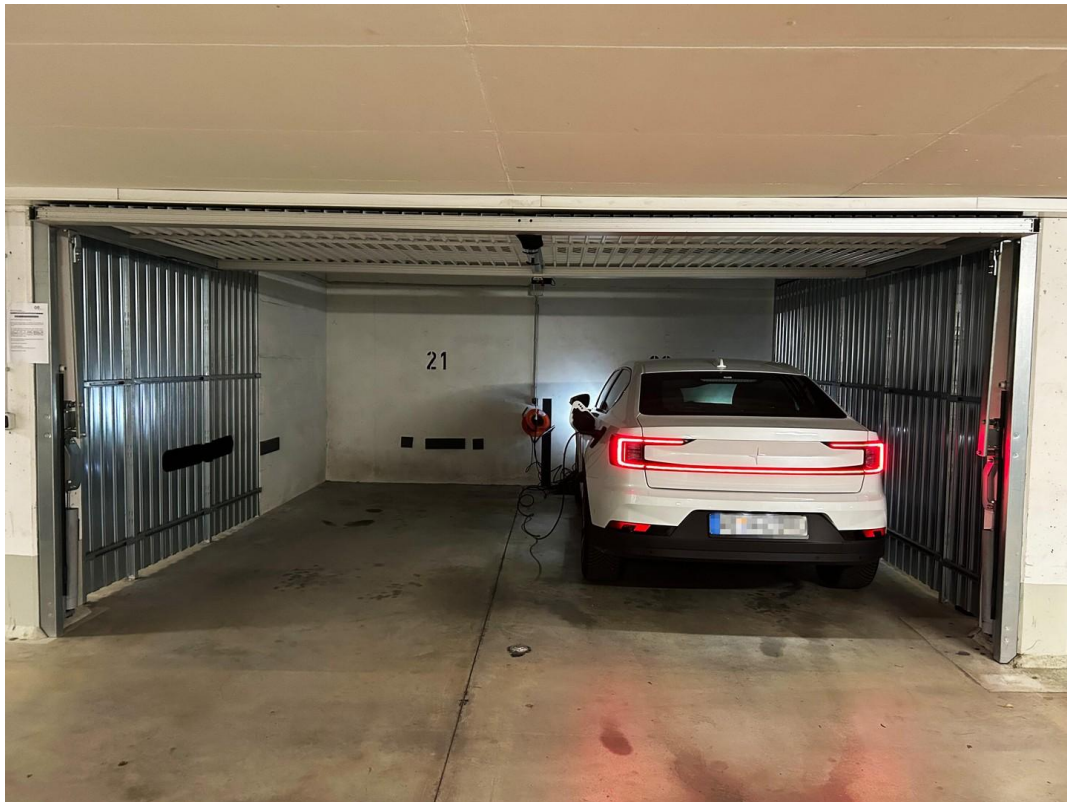


Kinderzimmer



Blick auf St. Ulrich

# Exposé - Galerie

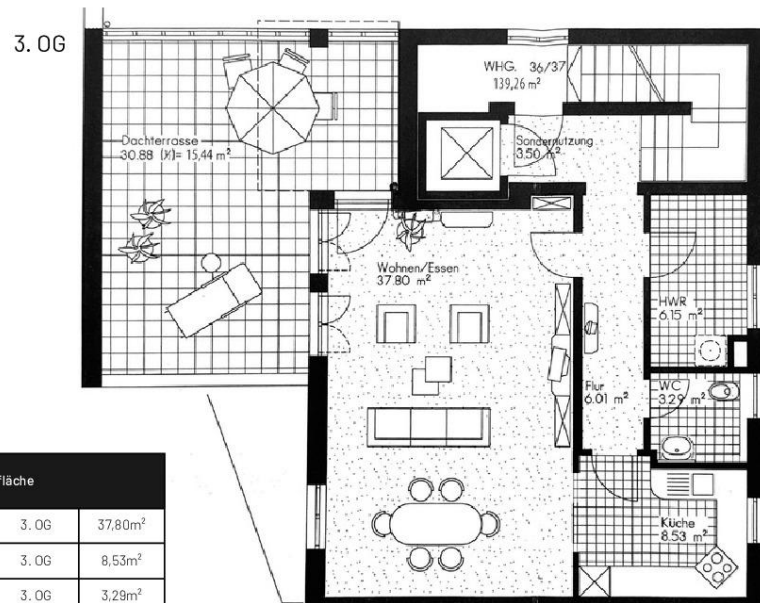


Stellplätze

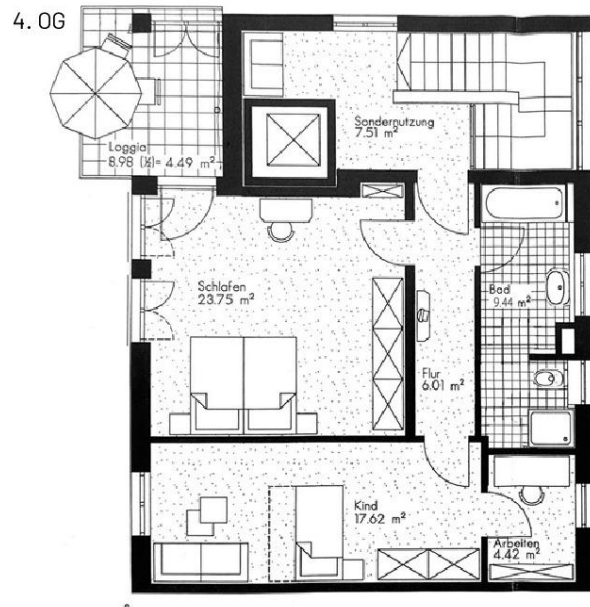
# Exposé - Grundrisse



## Grundrisse



Wohnfläche		
Wohnen/ Essen	3. OG	37,80m <sup>2</sup>
Küche	3. OG	8,53m <sup>2</sup>
Gäste-WC	3. OG	3,29m <sup>2</sup>
Flur1	3. OG	6,01m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	3. OG	6,15m <sup>2</sup>
Schlafen	4. OG	23,75m <sup>2</sup>
Kind	4. OG	17,62m <sup>2</sup>
Arbeiten	4. OG	4,42m <sup>2</sup>
Flur2	4. OG	6,01m <sup>2</sup>
Bad	4. OG	9,44m <sup>2</sup>
/.3% Putz	gesamt	-3,69m <sup>2</sup>
SNR Treppenhaus	gesamt	11,01m <sup>2</sup>
Dachterrasse 30,88 (1/2)	3. OG	15,44m <sup>2</sup>
Loggia 8,96(1/2)	4. OG	4,49m <sup>2</sup>
Wohnfläche(nach WoFIV)	gesamt	150,27m <sup>2</sup>
Keller	gesamt	≈8m <sup>2</sup>
Wohn- & Nutzfläche	gesamt	158,27m <sup>2</sup>



7