

# Exposé

## Maisonette in Augsburg

**\*besonderes FLAIR\* 3,5 Zimmer Maisonette Wohnung im Univiertel**



Objekt-Nr. OM-311198

### Maisonette

Vermietung: **1.195 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Rauner

Josef-Priller-Str. 53  
86159 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Mietsicherheit	3.400 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.10.2024
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	190 €	Etage	3. OG
Heizkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gepflegte Anlage "Sonnengrün" mit 134 Wohneinheiten und einem idyllischen Innenhof wurde im Jahr 1987 fertiggestellt und erstreckt sich über 4 Etagen. Das Objekt ist komplett unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage, die sich direkt unter der Wohnanlage befindet.

Diese schöne und lichtdurchflutete Etagenwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (OHNE Aufzug) und erstreckt sich über 3 Ebenen. Die Wohnbereiche sind in Richtung Westen orientiert. Die Abendsonne kann man auf dem Balkon genießen. Die beiden Schlafräumen orientieren sich in der zweiten Ebene in Richtung Osten. Auf Wunsch wird man von der Morgensonne geweckt. Die Fenster sind alle mit elektrischen Rollläden oder Jalousien ausgestattet. Auf der zweiten Ebene finden Sie noch einen großzügigen Flur für z.B. Fitnessgeräte oder einen zweiten Aufenthaltsbereich. Jede Ebene verfügt über ein Bad mit Badewanne oder Dusche. Die Böden sind aus Echtholzparket oder Fliesen.

## Ausstattung

Die Wohneinheit besteht aus:

1. Ebene:

- + Wohnzimmer
- + Westbalkon
- + Küche mit Essbereich
- + Flur
- + Bad mit Badewanne

2. Ebene:

- + großzügiger Flur
- + 2x Schlafzimmer

Allgemein:

- + Kellerabteil
- + TG Stellplatz
- + Fahrradabstellmöglichkeit in der Tiefgarage

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Das Objekt befindet sich in einem der begehrtesten Stadtgebiete von Augsburg. Das Universitätsviertel ist der 32. Stadtbezirk von Augsburg und wird als Planungsraum XVII bezeichnet. Er liegt südlich von der Innenstadt und besitzt ca. 11000 Einwohner. Wichtigste Institution im Viertel ist die namensgebende Augsburger Universität, welche sich seit 1974 dort befindet. Zuvor erstreckte sich auf dem weitläufigen Gelände der Alte Flugplatz. Daher tragen viele Straßen im Viertel den Namen bekannter Piloten und Flugpioniere. In nur ca. 10 Fahrminuten erreichen Sie die Innenstadt. Auf die B17 Auffahrt mit Anbindung an die A8 und A96 gelangen Sie in ca. 3 Fahrminuten. Sehr gute Infrastruktur. Die Straßenbahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Schulen, Kindergärten, etc. sind in unmittelbarer Nähe. Aktuell entsteht in der Nähe der bekannte Innovationspark, welche viele neue Möglichkeiten bietet. Die neue WWK-Arena des FC Augsburg ist fußläufig erreichbar.

Naherholungsgebiete wie z.B. der Siebentischwald, laden zum Spazieren gehen, Radfahren und zum Relaxen ein und sind ebenfalls fußläufig in einigen Minuten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon | Westen

# Exposé - Galerie



Flur



Bad 1

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



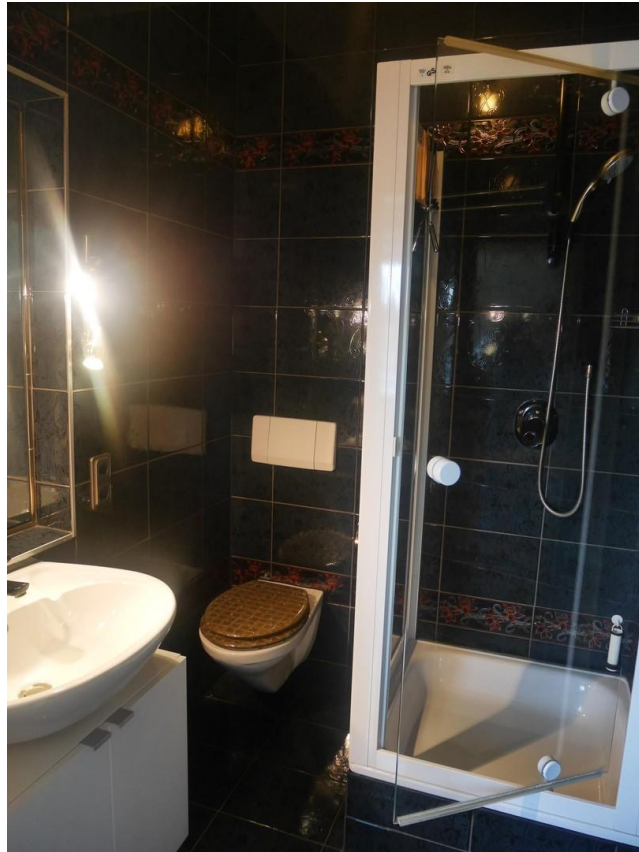
Treppe



Flur



# Exposé - Galerie



Bad 2



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellraum

# Exposé - Grundrisse

## 3 1/2 ZIMMER - MAISONETTE - WHG.

1.+2. Dachgeschoß ( gesamte Wohnfläche )

Eingang H Mitte Nr. 87

1. DG

WOHNEN	24.91 qm
KOCHEN + ESSEN	17.40 qm
BAD 1	5.10 qm
DIELE	2.99 qm
FLUR	2.76 qm
BALKON 1/2	3.47 qm

56.63 qm

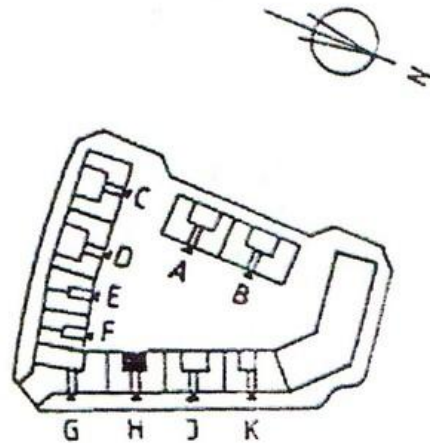
+ 3% PUTZ 1.70 qm

1.DG WOHNFL. 54.94 qm

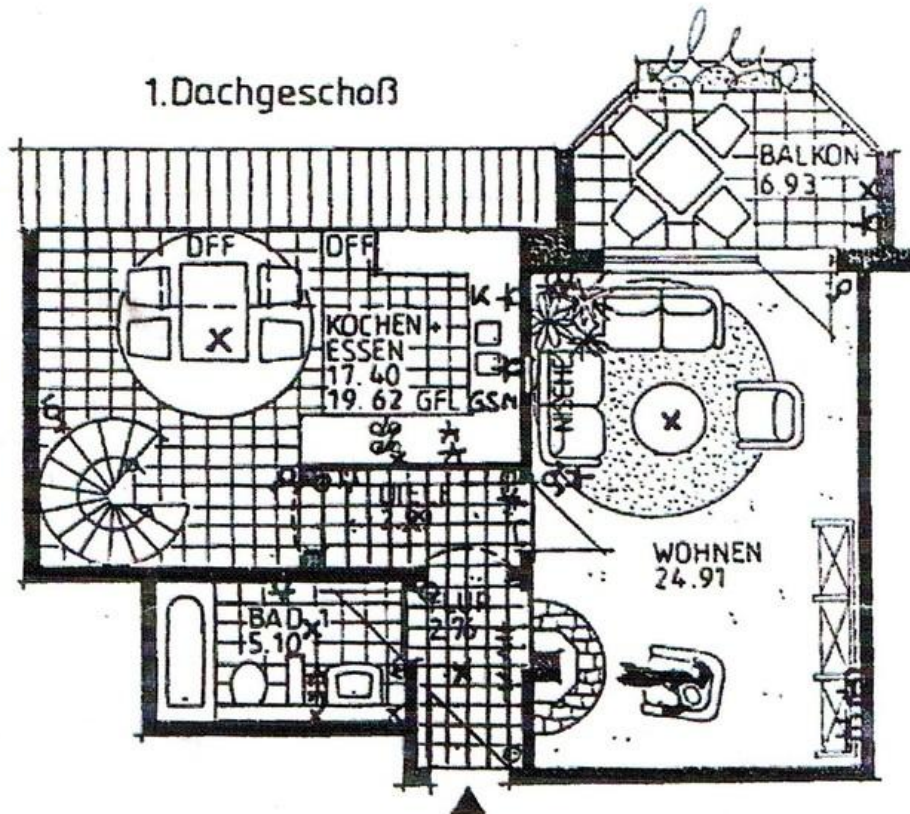
1. DG 54.94 qm

2. DG 37.03 qm

GESAMTE WOHNFL. 91.97 qm



### 1. Dachgeschoß



# Exposé - Grundrisse

Eingang H Mitte Nr. 87

2. DG

KIND 10.34 qm

SCHLAFEN 14.51 qm

BAD 2 2.94 qm

GALERIE 7.46 qm

ABSTELLRAUM 2.93 qm

---

38.18 qm

+ 3% PUTZ 1.15 qm

---

2.DG WOHNFL. 37.03 qm

---

