

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### Moderne gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage in Hochzoll-Süd



Objekt-Nr. OM-314167

#### Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

86163 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.700 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63m<sup>2</sup> und sonnigem West-Balkon (renoviert) in Hochzoll-Süd ist lichtdurchflutet, modern und freundlich. Die Böden sind mit hellem Eichenparkett ausgelegt. Das Wohnzimmer hat eine breite Fensterfront und sorgt mit viel Licht für ein Wohlfühlambiente. Die Wohnung überzeugt mit ihrer großen modernen offenen Wohnküche (voll ausgestattet: Kühlschrank, Herd, Spülmaschine) und einem eleganten Bad inklusive Dusche und Badewanne. Küche und Bad sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Fenster sind neu und auf dem modernsten Stand eingebaut.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Elektroheizung (unsere Heizkosten betragen monatlich ca. 120€).

Parkmöglichkeiten gibt es genügend vor dem Haus oder in direkter Nähe. Nach Absprache kann eine Mietgarage übernommen werden.

## Ausstattung

Die Wohnung ist teilweise möbliert, die voll ausgestattete Küche inkl. Geräte ist im Preis inbegriffen. Die anderen Möbel können nach Absprache auch mit übernommen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist bezugsfrei. Bei dem Angebot handelt es sich um eine befristete Vermietung bis zum 30.06.2025 oder nach Vereinbarung. Zeiträume von 6 bis 12 Monaten sind möglich. Eine Verlängerung ist ebenso denkbar.

An alle privaten Kaufinteressenten: telefonisch sind wir Mo-Sa 14-16 Uhr erreichbar. Mögliche Besichtigungstermine: jeweils Mittwochs oder Freitags 15-19 Uhr (oder nach Vereinbarung). Danke!

## Lage

Ruhige Lage. Die Nachbarschaft ist sehr freundlich. Die Nähe zum Naherholungsgebiet Kuhsee und zum Lech lädt zu erholsamen Wanderungen am Wasser oder zahlreichen Sport- und Freizeitaktivitäten ein.

Ca. 5 Gehminuten zum Hochzoller Bahnhof. Haltestellen in wenigen Gehminuten erreichbar, sehr gute Anbindung zur Stadtmitte Augsburg sowie an die B300, B17 und A8.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kitas und Kindergärten, Ärzte in unmittelbarer Nähe.

Optimal für kleine Familien oder Berufstätige in Friedberg, Ingolstadt oder München.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	139,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



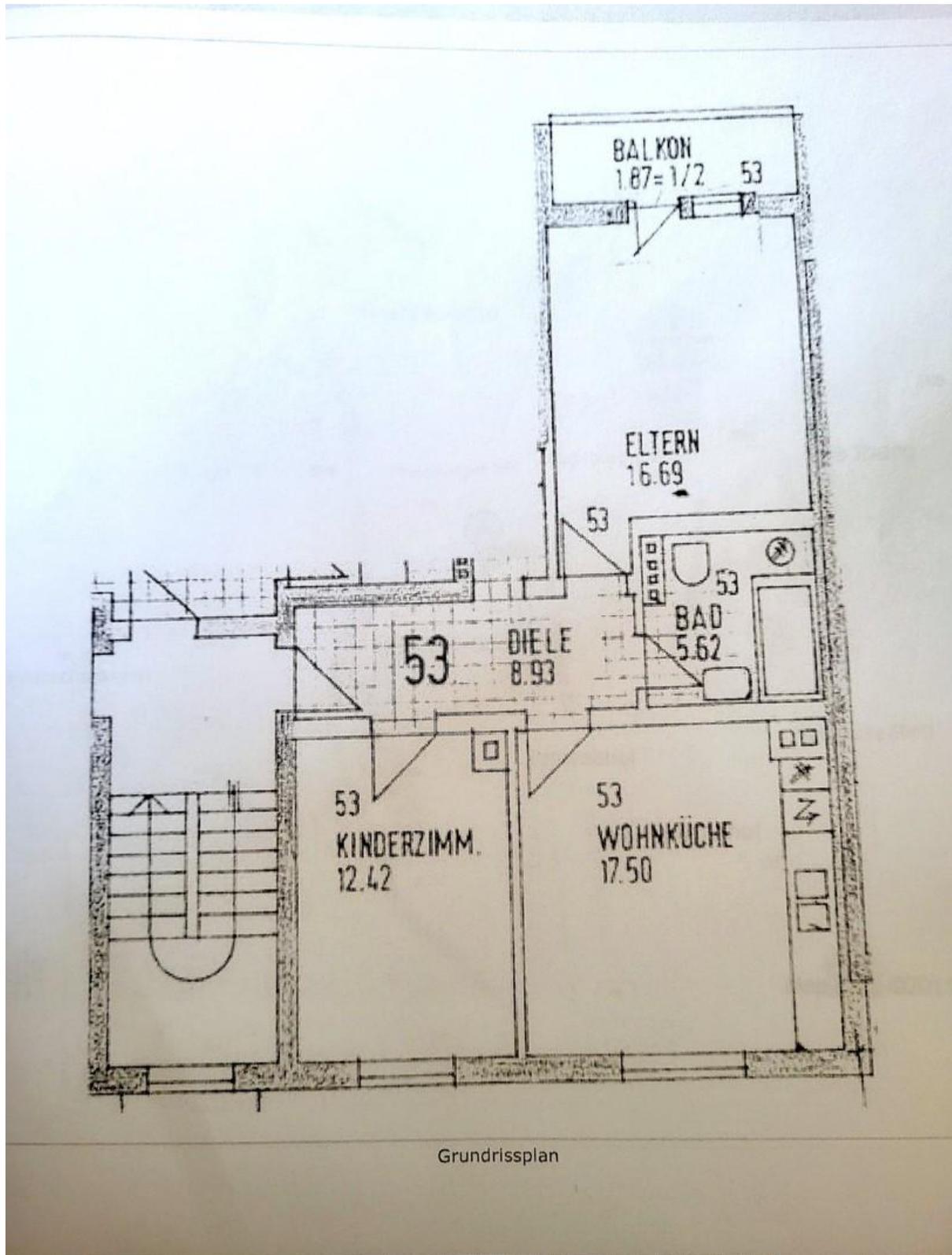
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundrissplan