

Exposé

Erdgeschosswohnung in Augsburg

3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten (ca. 226 qm), Terrasse und TG-Stellplatz in Hochzoll



Objekt-Nr. OM-322447

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.130 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Schnierle

Peterhofstr. 4
86163 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	3.585 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	80,00 m ²	Übernahmetermin	01.02.2025
Nutzfläche	226,00 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	105 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	110 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	215 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	65 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über eine große Terrasse und einen privaten Garten mit ca. 227 m² Fläche sowie eine praktische Gartenhütte, ideal für Gartenutensilien oder als Stauraum.

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet auf 79,57 m² Wohnfläche eine perfekte Mischung aus Komfort und Funktionalität. Der moderne Grundriss umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine große Garderobe, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Große Fenster sorgen für helle Räume und eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Wohnung befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage mit insgesamt elf Parteien und besticht durch ihre ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage.

Ausstattung

- Bodenbeläge: Wohnräume mit hochwertigem Parkett, Fliesen in Flur und den Sanitärräumen
- Sanitäreinrichtungen: Modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken; separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Außenbereich: Die Wohnung verfügt über eine große Terrasse und einen privaten Garten mit ca. 227 m² Fläche sowie eine praktische Gartenhütte, ideal für Gartenutensilien oder als Stauraum.
- Waschküche und Fahrradabstellplatz: Eine gemeinschaftliche Waschküche und ein Fahrradabstellplatz stehen zur Verfügung.
- Stellplatz: Ein Tiefgaragenstellplatz (Miete: 65 €) sorgt für bequemes und sicheres Parken.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

- Bei Interesse an einem Besichtigungstermin hinterlassen Sie bitte folgende Daten:
- Anzahl der Mieter
- Telefonnummer
- Emailadresse
- Beschäftigungsverhältnis
- Haushaltsnettoeinkommen
- möglicher Einzugstermin
- Die Wohnung kann von maximal 4 Personen bezogen werden.
- Haustiere: In dieser Wohnung sind Haustiere leider nicht erlaubt
- Besichtigung: Besichtigungstermine sind nach Absprache möglich – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Die Wohnung liegt ideal im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage in der Peterhofstraße 4, Augsburg. Nur wenige Minuten entfernt finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Auto: Die nahe gelegene B300 und die Autobahn A8 erreichen Sie in ca. 10 Minuten, sodass Sie beispielsweise München insgesamt 40 Minuten erreichen können.

•Öffentlicher Nahverkehr: Die nächste Straßenbahnhaltestelle (Rudolf-Diesel-Gymnasium) ist nur etwa 2 Gehminuten entfernt, und der Bahnhof Augsburg-Hochzoll ist in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar. Von dort aus beträgt die Fahrzeit nach München nur etwa 35 Minuten und zum Augsburger Hauptbahnhof etwa 5 Minuten.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten und macht diese Wohnung auch für Familien und Pendler besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Garten 2

Exposé - Galerie



Garten 3



Garten 4

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Flur 1

Exposé - Galerie



Hausansicht 1



Küche 1

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Tiefgarage 1

Exposé - Grundrisse

