

Exposé

Erdgeschosswohnung in Augsburg

Familienfreundliche 4 Zimmer Eigentumswohnung in exceletter Lage Erbbaurecht



Objekt-Nr. **OM-322964**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:
Christine Wittig

Biberkopfweg 20
86163 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	78,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	304 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 4-Zimmer-Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von 78 m² besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zahlreiche Komfortmerkmale. Ideal für Familien bietet die Wohnung ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer sowie eine moderne Küche und ein funktionales Badezimmer.

- Wohnzimmer: Heller, großzügiger Raum mit Zugang zum Balkon.
- Schlafzimmer: Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer, ideal für Familien.
- Küche: Schöne Einbauküche mit modernen Elektrogeräten, die keine Wünsche offenlässt.
- Badezimmer: Modernisiertes Bad mit Wanne

Die Wohnung wurde 2006 umfassend saniert und verfügt teilweise über Parkettböden, und zweifach verglaste Kunststofffenster. Die Gaszentralheizung sorgt für eine effiziente und behagliche Wärme.

Ausstattung

Es handelt sich um eine Wohnung mit Erbbaurecht. Ein Erbbauzins fällt nicht an.

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Wittig&Fritz Immobilien GmbH & Co KG

Ingeborg-Bachmann-Straße 27

89134 Blaustein

Telefon: (0163) 7343591, (0178)7147703

E-Mail: eigentum@t-online.de

Registergericht: AG Ulm HRA 727927

Vertretungsberechtigter: Wittig&Fritz Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz: Ingeborg-Bachmann-Straße 27

89134 Blaustein

Registergericht: AG Ulm HRB 743473

Geschäftsführer: Stephan WITTIG, Paul-Dieter FRITZ

Lage

Hochzoll liegt im Südosten Augsburgs und wurde im Jahr 1913 in das Stadtgebiet eingemeindet. Im 377 Hektar großen Stadtteil Hochzoll leben über 20.000 Einwohner. Hochzoll gliedert sich in die Stadtbezirke „Hochzoll-Nord“ und „Hochzoll-Süd“. Die beiden Stadtbezirke werden durch die Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt voneinander getrennt.

Verkehrsanbindung

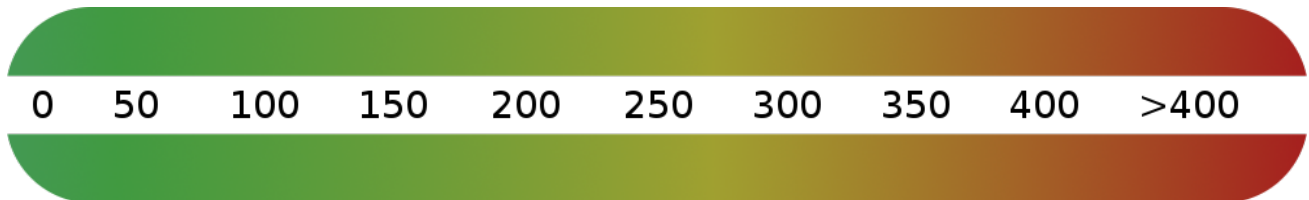
Hochzoll ist durch einen eigenen Bahnhof hervorragend an das Bahnnetz Richtung München, Ulm und Ingolstadt, sowie in wenigen Minuten an den Hauptbahnhof Augsburg angebunden.

Auch die Autobahn A 8 Richtung München und Ulm ist über die Bundesstraße 300 und die Kreisstraße AIC 25 nur wenige Kilometer entfernt. Aufgrund der Nähe zum Naherholungsgebiet Kuhsee ist auch das Geh- und Radwegenetz gut ausgebaut. Der öffentliche Nahverkehr in Richtung Augsburger Innenstadt erfolgt über die Straßenbahnlinie 6, die Ende 2010 ihren Betrieb aufnahm. Im Stadtteil verkehren die Buslinien 30, 31 und 29 als Zubringer zur Straßenbahn.

Hochzoll weist viele positive, so genannte „weiche Standortfaktoren“ und somit einen hohen Wohnwert auf. Hier sind insbesondere die Lage am Naherholungsgebiet Lech und der Kuhsee zu erwähnen. Außerdem ist mit dem Rudolf-Diesel-Gymnasium eine weiterführende Schule im Stadtteil vorhanden.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	196,10 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Balkone

Exposé - Galerie



Ansicht Eingangsseite



Exposé - Galerie



Küche



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie

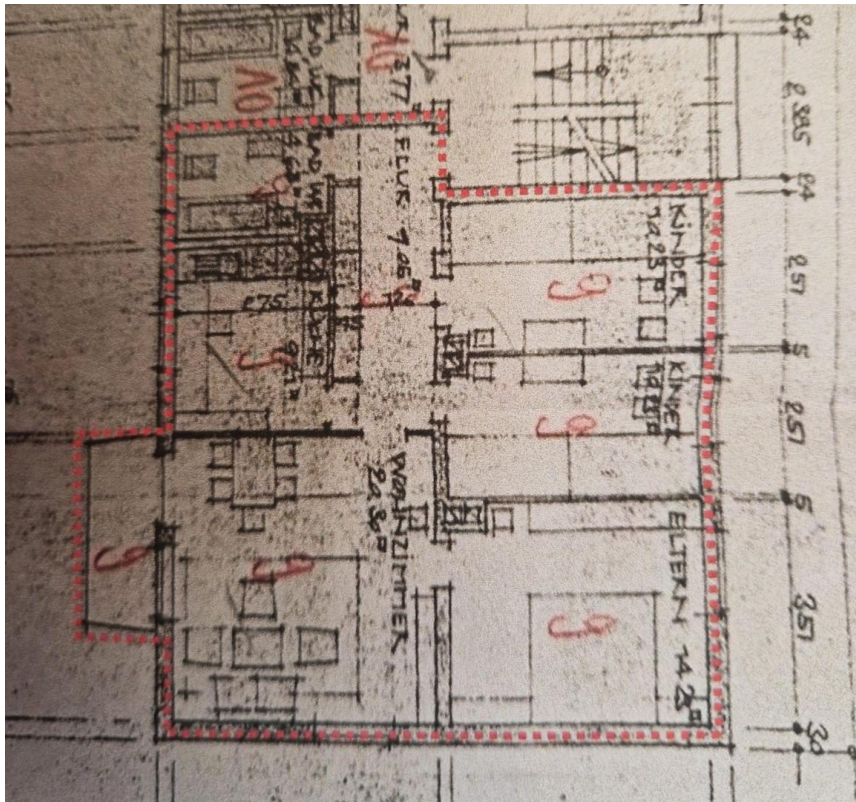


Zimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss