

Exposé

Maisonette in Augsburg

Maisonette in Top Lage! Moderne Wohnanlage in zentraler Lage, naturnah - direkt am Lech ...



Objekt-Nr. **OM-325707**

Maisonette

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Christiane H.

86163 Augsburg
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 2020 | Übernahme | ab Datum |
| Zimmer | 3,00 | Übernahmedatum | 01.04.2025 |
| Wohnfläche | 117,14 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme | Tiefgaragenplätze | 2 |
| Summe Nebenkosten | 360 € | Stellplätze | 1 |
| Miete Garage/Stellpl. | 220 € | Heizung | Zentralheizung |
| Mietsicherheit | 5.700 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Top Lage! Moderne Wohnanlage in zentraler Lage, naturnah - direkt am Lech ...

Ausstattung

Ausstattung

- hochwertige Einbauküche inkl. Waschmaschine (Ablöse erforderlich)
- Schiebetüre Alu (Balkon und Dachterrasse)
- elektrische Rollläden mit Funk
- Zip-Screen Dachterrasse
- Videogegensprechanlage
- ebenerdige Dusche mit Glaswand
- Badewanne
- Bad mit Handtuchheizkörper
- separates Gäste-WC
- Deckenspots
- Aufzug je Eingang
- Auto- und Fahrrad-Lademöglichkeit beim Stellplatz
- Kellerabteil (Alu)
- hochwertige Motorradstellplatzbox

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Fahrstuhl, Einbauküche

Sonstiges

Es handelt sich bei dieser Immobilie um eine Etagenwohnung (OG-/DG), eingebettet in einer perfekten Lage bietet sie einerseits Natur und zusätzlich alles was Sie zur Deckung Ihres täglichen Bedarfs benötigen. In der nahen Umgebung finden Sie diverse Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Apotheken, Drogerien sowie Ärzte. Ein Spielplatz in unmittelbarer Nähe und drei Kindergärten, die Werner-von-Siemens-Grund- /Mittelschule sowie das Rudolf-Diesel-Gymnasium sind zu Fuß gut erreichbar. Auch die Universität erreichen Sie durch die hervorragende Anbindung der Straßenbahn (Haltestelle an der Friedberger Straße, ca. 5 Minuten Fußweg) innerhalb kürzester Zeit. Interessant für Münchenpendler: ab Bahnhof Hochzoll sind Sie in ca. 30 Min. am Münchner Hauptbahnhof. Mit dem PKW finden Sie die nächstgelegenen Anschlussstellen der Autobahn München-Stuttgart (A8) in nur ca. 15 Min.

Zudem finden Sie gleich in der Nähe den Kuhsee und egal ob Sie mit dem Pkw fahren oder als Naturliebhaber per Rad oder zu Fuß am Lech entlang fahren/laufen, dieser See hat einiges zu bieten: Spielplatz mit Klettergerüsten, Schaukeln, Kletterwand, Wasserwacht und für den gemütlichen Ausklang ein Restaurant direkt am See. Der Siebentischwald lädt zu einem wundervollen Spaziergang oder einem Zoobesuch ein. Der daneben liegende Botanische Garten, Naturidyll und Ruheoase zugleich, bietet regelmäßig Veranstaltungen an. Dort blühen und grünen über 3000 Pflanzenarten – verteilt auf verschiedene Themengärten. Und für alle die etwas mehr "Action" mögen, können am Friedberger See Wasserski und Wakeboard fahren. Abschließend sei noch der Eiskanal erwähnt. Er ist die erste künstliche Kanu-

Wildwasserstrecke Deutschlands. Olympiasieger sowie Hobbysportler trainieren dort regelmäßig für Weltcups, Europa-/ Weltmeisterschaften.

Überzeugen Sie sich am besten selber von den vielen Vorteilen dieser Wohngegend. Falls Sie sich für die Wohnung interessieren, melden Sie sich ganz einfach per E-Mail und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Folgende Unterlagen sind vor einer Besichtigung erforderlich:

- Aktuelle Wohnadresse
- Mietzahlungsbestätigung der letzten 12 Monate
- Beschäftigungsnachweis vom Arbeitgeber (mind. für die nächsten 12 Monate)
- Bonitätsauskunft der Schufa

Lage

Die moderne Neubauwohnanlage (KfW 40), von 10 Wohneinheiten, befindet sich direkt am Lech, in einer Nebenstraße von Hochzoll-Nord, eines der beliebtesten Stadtteile von Augsburg. Sie finden hier direkt vor der Tür einerseits Natur und andererseits wohnen Sie zentral. Somit perfekt für Pendler und Naturliebhaber, die gleichzeitig schnell in der City sein wollen. Top Lage! Moderne Wohnanlage in zentraler Lage, naturnah - direkt am Lech ...

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 22,16 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



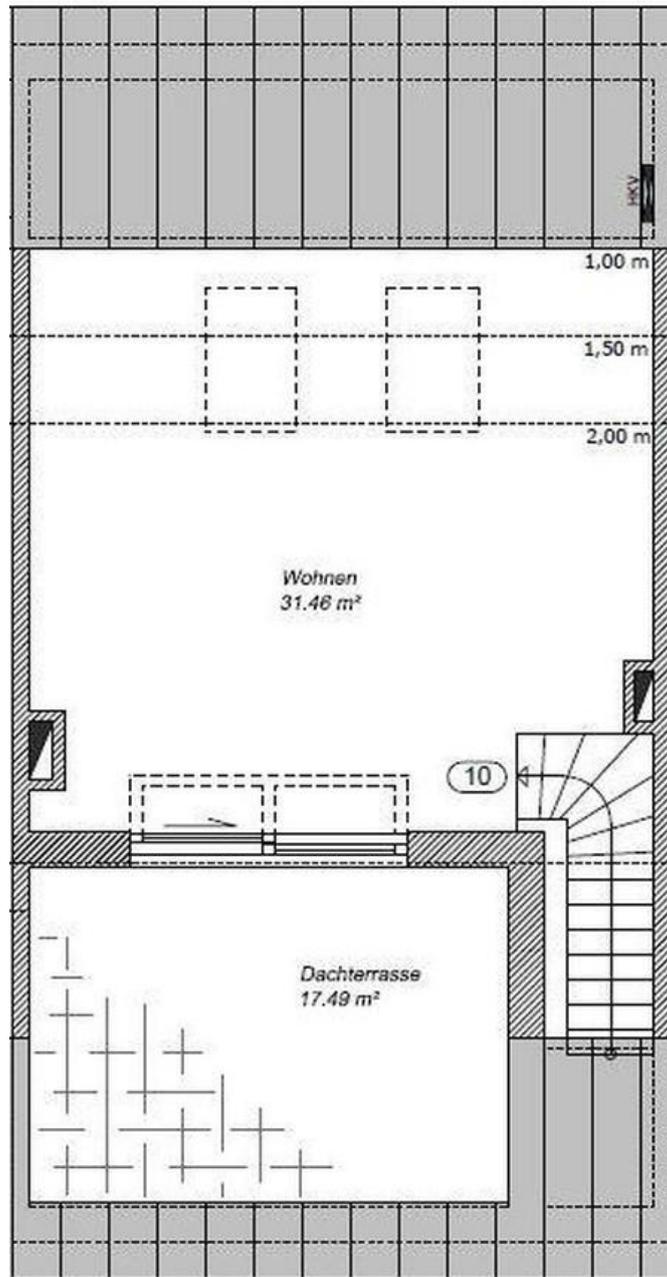
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

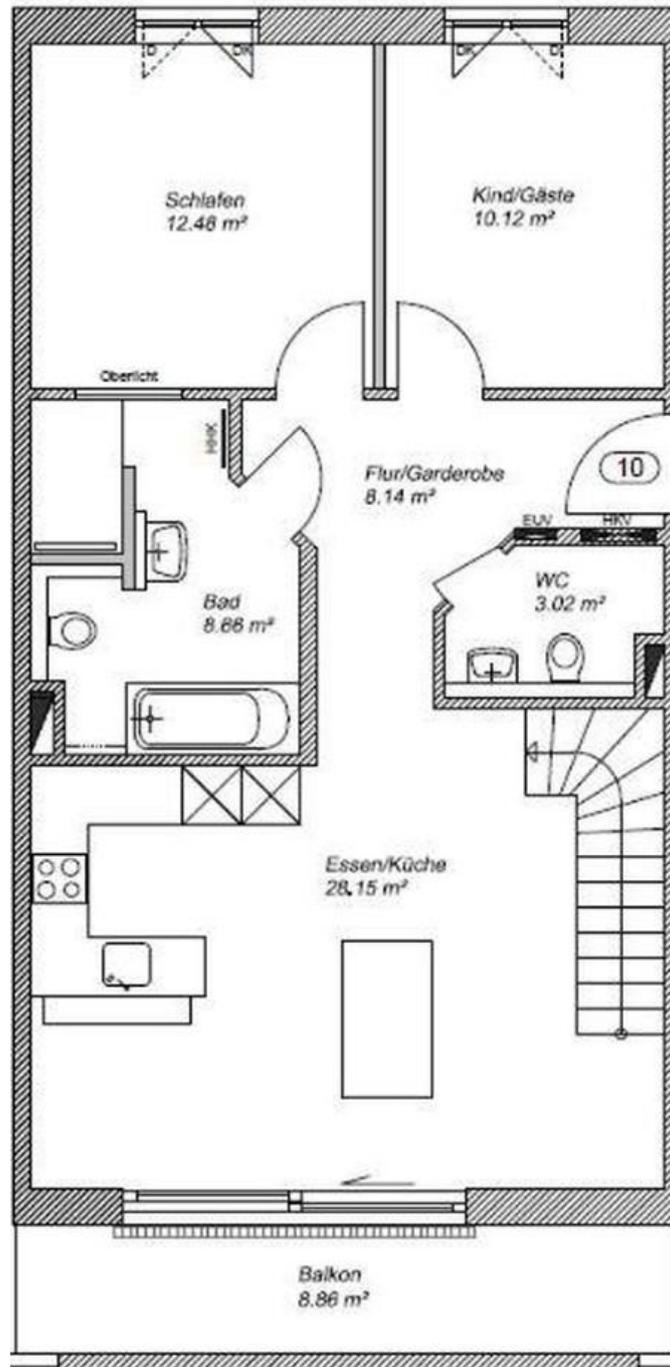


Grundriss
Dachgeschoss
Wohnung 10



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss
Obergeschoss
Wohnung 10



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Grundriss KG / TG

Maße/Flächen sind Rohbaumaße/
Rohbauflächen (ohne Putzstrich).
Abweichungen aufgrund von
stattdenen und/oder technischen
Änderungen VORBEHALTEN.

