

86156 Augsburg

Bezugsfrei & vollmöbliert – modernes Apartment mit Balkon nahe Uniklinikum



Daniel Dinic
Immobilienmakler (IHK)

Kaufpreis
172.000 €

Wohnfläche
24,39 m²

Zimmer
1

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Daniel Dinic
089904204680
sd@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	2,25 m²
Wohnfläche	24,39 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	4,85 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	152 €
Kaufpreis	172.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	1700 0.0

Zustand

Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-09-03
Endenergiebedarf	68.60
Primär-Energieträger	FERN

Objekt-Titel

Bezugsfrei & vollmöbliert – modernes Apartment mit Balkon nahe Uniklinikum

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in Kriegshaber, einem etablierten und zugleich stark nachgefragten Stadtteil im Westen Augsburgs. Die Lage überzeugt durch ein gewachsenes Wohnumfeld, eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und wichtige Arbeitgeberstandorte.

Online-ID:
SSKTRBYQ

Objekt-Nr.:
1000-253



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Ausrichtung der Wohnungen zu den begrünten Innenhöfen der angrenzenden Wohnanlagen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Drogerien sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Tram- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt. Auch die Nähe zur B17 und zur Autobahn A8 bietet optimale Voraussetzungen für Pendler und Berufstätige.

Zusätzliche Standortqualität entsteht durch die Nähe zum Universitätsklinikum Augsburg sowie zu Hochschulen und weiteren Arbeitsstandorten. Dadurch profitiert die Lage von einer nachhaltig stabilen Wohnraumnachfrage und spricht sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger gleichermaßen an.

Eine Lage, die Alltagstauglichkeit, gute Erreichbarkeit und langfristige Attraktivität auf überzeugende Weise vereint.

Entfernungen im Überblick:

- Tram- und Bushaltestellen: wenige Gehminuten
- Bahnhof Augsburg-Oberhausen: ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad
- Autobahn A8 (Augsburg-West): ca. 10 Fahrminuten
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs: fußläufig erreichbar
- Universitätsklinikum Augsburg: ca. 5 Fahrminuten
- Innenstadt Augsburg: ca. 15 Minuten mit der Tram
- Osterfeldpark: fußläufig erreichbar

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklerprovision: 3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Die angegebene Wohnfläche wurde durch einen aktiven Laserscan sowie durch eine professionelle Wohnflächenberechnung eines externen, spezialisierten Dienstleisters überprüft. Eine Haftung für Flächenangaben Dritter übernehmen wir nicht. Auch die Grundstücksfläche wurde unsererseits nicht nachgemessen oder überprüft.

Bitte beachten Sie, dass sämtliche Objektinformationen nicht von uns selbst erhoben wurden, sondern von Dritten (wie z. B. Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen oder Eigentümern) stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Baujahr konnte nicht zweifelsfrei ermittelt werden; auf Basis der vorliegenden Bauunterlagen gehen wir davon aus, dass das ursprüngliche Gebäude um 2022 errichtet wurde. Die im Exposé enthaltenen energetischen Angaben basieren auf den Daten des vorliegenden Energieausweises.

Dieses Exposé ist ausschließlich für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Sämtliche Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten. Die Immobilie wird im Rahmen eines qualifizierten Alleinauftrags durch unser Haus vermarktet.

Die Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten trägt der Käufer.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Hotline: 089 628 28 306

Ausstattungs-Beschreibung

- Effizient geschnittenes 1-Zimmer-Apartment mit Tiefgaragenstellplatz
- Voll möbliert inkl. Einbauküche, Arbeitsplatz & Stauraum
- Balkon in sonniger Südost-Ausrichtung
- Fußbodenheizung & bodengleiche Dusche
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Personenaufzug im Gebäude
- Eigenes Kellerabteil & Fahrradstellplatz
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Highspeed-Internet (Glasfaser M-net)
- Energieeffizienzklasse B
- Mehr Informationen finden Sie im Exposé

Objektbeschreibung

Modern wohnen, direkt einziehen oder unkompliziert vermieten – dieses kompakte Apartment in Augsburg-Kriegshaber bietet auf ca. 24,39 m² ein durchdachtes Wohnkonzept mit moderner Ausstattung und eigenem Balkon.

Die Wohnung wird vollständig möbliert angeboten und eignet sich damit sowohl für Eigennutzer, die ohne großen Aufwand einziehen möchten, als auch für Kapitalanleger, die eine sofort nutzbare und attraktiv vermietbare Einheit suchen.

Der helle Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch seine effiziente Raumaufteilung und die bodentiefen Fenster, die viel Tageslicht in das Apartment bringen. Der angrenzende Balkon mit Südost-Ausrichtung erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Blick ins grüne Umfeld. Trotz der kompakten Wohnfläche entsteht so ein überraschend offenes und freundliches Wohngefühl.

Die integrierte Einbauküche fügt sich platzsparend in den Wohnbereich ein und ist bereits mit Kochfeld, Mikrowelle und Kühlschrank ausgestattet. Maßgefertigte Einbauschränke, eine Schlafmöglichkeit sowie ein Arbeitsplatz sorgen dafür, dass die vorhandene Fläche optimal genutzt wird. Ein moderner Design-Vinylboden unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Auch das Badezimmer präsentiert sich modern und funktional. Eine bodengleiche Dusche, Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper bieten zeitgemäßen Komfort. Die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sowie eine dezentrale Wohnraumlüftung ergänzen die technische Ausstattung.

Zum Angebot gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der für 17.000 € zusätzlich zum Kaufpreis erworben wird. Ein Personenaufzug, Fahrradstellplätze und der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum runden das Gesamtangebot ab.

Durch die Kombination aus moderner Ausstattung, vollständiger Möblierung, Balkon und guter Anbindung bietet das Apartment insbesondere für Singles, Studierende und Berufstätige ein interessantes Wohnkonzept. Gleichzeitig machen die kompakte Größe, die gute Vermietbarkeit und die Nähe unter anderem zum Universitätsklinikum Augsburg die Wohnung auch für Kapitalanleger interessant.

Impressionen



