86165 Augsburg

Charmantes Appartement mit sonniger Terrasse und TG-Stellplatz



Kaufpreis
235.000 €

Wohnfläche
49 m²

Zimmer
1

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Valentina Müller
089 66 67 68 90
schwabing@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	56,09 m²
Wohnfläche	49 m²
Zimmer	1
Gesamtfläche	56,09 m²
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	49.0

Preise & Kosten

Hausgeld	335,31 €
Kaufpreis	235.000 €
Außencourtage	2,75 % inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	20.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1992
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	24.02.2027
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	136.10

Zustand

Baujahr	1992
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung
Stellplatzart	Tief-Garage
seniorengerecht	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Charmantes Appartement mit sonniger Terrasse und TG-Stellplatz

Lage-Beschreibung

Online-ID: KAZRFBBS

Objekt-Nr.: 8447-VM

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Wohnung befindet sich im beliebten Augsburger Stadtteil Lechhausen, einer gewachsenen Wohnlage im Nordosten der Stadt. Der Stadtteil verbindet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einer verkehrsgünstigen Lage und einem vielseitigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitaktivitäten. Das unmittelbare Umfeld ist durch eine abwechslungsreiche Bebauung mit gepflegten Wohnhäusern, modernen Mehrfamilienhäusern und etablierten Gewerbestandorten geprägt.

Die Augsburger Innenstadt ist von hier aus in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahe gelegene Anschlussstelle Augsburg-Ost besteht eine direkte Anbindung an die Autobahn A8 mit Anschluss in Richtung München und Stuttgart. Auch für Berufspendler bietet der Standort attraktive Voraussetzungen: Vom Augsburger Hauptbahnhof bestehen regelmäßige Direktverbindungen in die bayerische Landeshauptstadt, wobei die Fahrzeit teilweise weniger als 30 Minuten beträgt.

Eine umfassende Nahversorgung ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld gewährleistet. Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche Unternehmen und bedeutende Arbeitgeber im Stadtgebiet und den angrenzenden Wirtschaftsstandorten.

Auch in puncto Freizeit und Erholung hat die Umgebung einiges zu bieten. Die Grünflächen entlang des Lechs sowie die angrenzenden Spazier- und Radwege laden zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig bietet die Augsburger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, einem abwechslungsreichen Gastronomieangebot sowie zahlreichen Einkaufs- und Kultureinrichtungen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Kombination aus gewachsener Wohnstruktur, guter infrastruktureller Versorgung, überregionaler Verkehrsanbindung und einem attraktiven Freizeitangebot macht Augsburg-Lechhausen zu einem gefragten Wohnstandort. Die unterschiedlichen Standortqualitäten sprechen sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an.

Ausstattungs-Beschreibung

- Moderne und gepflegte Wohnanlage (Baujahr 1992)
- Großzügige, sonnige Terrasse mit direktem Zugang zur Wohnung
- Helles und freundliches Wohnambiente durch großzügige Fensterflächen
- Überdurchschnittliche Raumhöhe von bis zu ca. 3 m
- Separater Wohnungszugang über eine abschließbare Gartentüre
- Vollständiger Neuausbau des Innenbereichs im Jahr 2017
- Erneuerung der Fenster- und Eingangselemente im Jahr 2017
- Überwiegend frisch gestrichene Wohnräume im Juli 2026
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Gas-Zentralheizung
- Moderner und pflegeleichter Vinylboden
- LED-Einbauspots in der gesamten Wohnung
- Elektrische Rollläden an den Fensterelementen mit komfortabler Funkfernbedienung
- Hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2017 mit Cerankochfeld, Backofen, Einbau-Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler und Schubladen mit Soft-Close-Funktion
- Modernes Badezimmer aus dem Jahr 2017 mit großzügiger Dusche

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Augsburg-Lechhausen präsentiert sich dieses moderne und großzügig geschnittene 1-Zimmer-Appartement mit ca. 49 m² Wohnfläche. Eine sonnige Terrasse zur alleinigen Nutzung sowie ein eigener, separater Zugang verleihen der Wohnung einen besonderen Charakter.

Besonders hervorzuheben sind die außergewöhnliche Raumhöhe von bis zu ca. 3 m, die großzügigen Fensterflächen und die hochwertige Ausstattung, die gemeinsam für ein helles und angenehmes Wohnambiente sorgen.

Die Erdgeschosswohnung wurde im Jahr 2017 im Innenbereich vollständig neu ausgebaut und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Der offen konzipierte Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück des Appartements und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf. Das stilvolle Badezimmer mit großzügiger Dusche und eleganter Glasabtrennung ergänzt das ansprechende Gesamtbild. Eine durchgängige Fußbodenheizung, pflegeleichte Vinylböden und dezente LED-Einbauspots unterstreichen den zeitgemäßen Wohnkomfort.

Der separate Zugang über eine abschließbare Gartentüre ermöglicht einen komfortablen und unabhängigen Zugang zur Wohnung und bietet zugleich ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Im Juli 2026 wurden die Wohnräume überwiegend frisch gestrichen. Derzeit ist das Appartement an einen zuverlässigen Mieter vermietet und stellt insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit dar. Ferner bietet das Appartement auch für Interessenten, die eine Eigennutzung in Betracht ziehen, eine attraktive Perspektive.

Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz kann optional für 20.000 € zusätzlich erworben werden und rundet dieses Immobilienangebot ab.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.2.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 136.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,75% inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

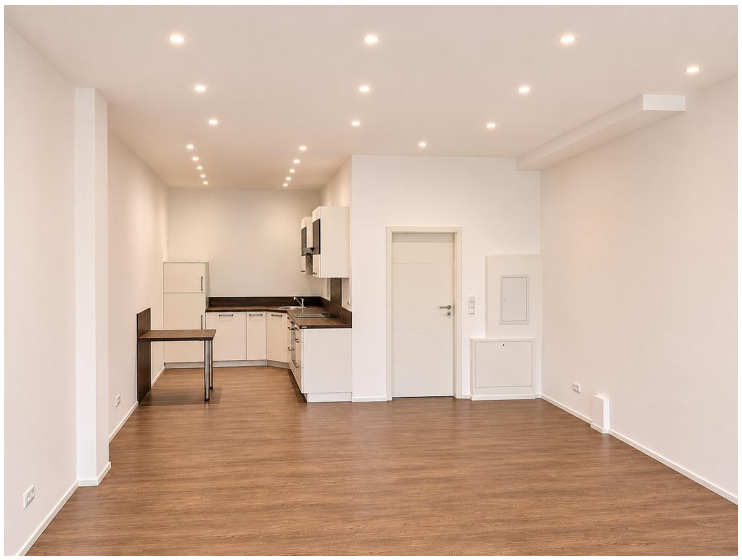
Impressionen
























GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Valentina Müller
Vertrieb
M +49 176 728 709 27
valentina.mueller@grafimmo.de