86165 Augsburg

Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und TG-Stellplatz



Kaufpreis
265.000 €

Wohnfläche
56,8 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	62,2 m²
Wohnfläche	56,8 m²
Zimmer	2
Gesamtfläche	62,2 m²
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	56.8

Preise & Kosten

Hausgeld	276,85 €
Kaufpreis	265.000 €
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	teil- / vollrenoviert
Verkaufstatus	offen

Austattung

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

Lage-Beschreibung

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.

Online-ID:
EEMHLDZA

Objekt-Nr.:
8446-VM

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

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.

Objekt-Titel

Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und TG-Stellplatz

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 2016
- Erneuerung der Fenster- und Eingangselemente im Jahr 2016
- Umfassende Renovierung im Juli 2026:
- Sämtliche Wände frisch gestrichen
- Neue Bodenbeläge in der gesamten Wohnung
- Badezimmer vollständig erneuert
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Gas-Zentralheizung
- Elektrische Rollläden mit komfortabler Funkfernbedienung
- Moderne Einbauküche mit Cerankochfeld und Geschirrspüler
- Integrierter Essplatz im Küchenbereich
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Praktischer Abstellraum

Objektbeschreibung

Diese im Juli 2026 umfassend renovierte 2-Zimmer-Wohnung in Augsburg-Lechhausen überzeugt durch ihre großzügige Raumgestaltung, eine außergewöhnliche Deckenhöhe und eine zeitgemäße Ausstattung. Auf ca. 57 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit separatem Schlafzimmer, einem einladenden Wohn- und Essbereich sowie einer sonnigen, nach Osten ausgerichteten Terrasse.

Besonders prägend ist das großzügige Raumgefühl, das durch die Raumhöhe von bis zu ca. 3,00 m und die bodentiefen Fensterelemente unterstrichen wird. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die großen Fensterfronten sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall und eröffnen einen direkten Zugang zur Terrasse. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Das separate Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Badezimmer, das im Zuge der Renovierung vollständig erneuert wurde. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot.

Im Juli 2026 wurde die Wohnung umfassend renoviert. Neben dem Badezimmer wurden auch die Bodenbeläge erneuert und die Wände frisch gestrichen.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer und bietet durch ihre moderne Ausstattung und die attraktive Raumaufteilung vielseitige Nutzungsperspektiven.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für 20.000 € erworben werden und rundet dieses ansprechende 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:

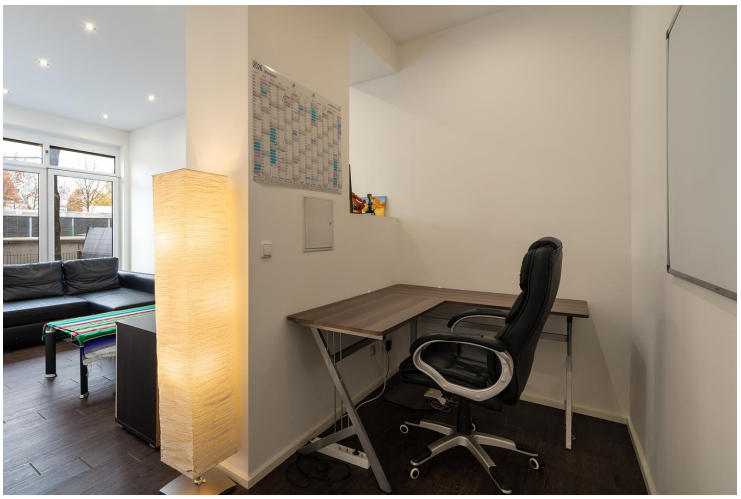
Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,75% inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen 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