

Kapitalanlage in Augsburg mit hohem AfA-Steuvorteil: 2-Zimmer-Wohnung, klimafreundlicher Neubau



Kaufpreis  
**459.900 €**

Wohnfläche  
**56,53 m²**

Zimmer  
**2**

Ihr Ansprechpartner  
**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer  
08801914852  
info@flemmer-immobilien.de

| Flächen & Zimmer         |          |
|--------------------------|----------|
| Wohnfläche               | 56,53 m² |
| Zimmer                   | 2        |
| Balkone / Terrassen      | 1        |
| Badezimmer               | 1        |
| Schlafzimmer             | 1        |
| Balkon / Terrassenfläche | 11,52 m² |

| Preise & Kosten        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Kaufpreis              | 459.900 €          |
| Ausstattung            |                    |
| Bad                    |                    |
| Bodenbelag             | Fliesen<br>Parkett |
| Küche                  | Einbauküche        |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| unterkellert           | JA                 |
| Stellplatzart          | Tief-Garage        |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN        |

| Zustand        |             |
|----------------|-------------|
| Zustand        | Erstbezug   |
| Energieausweis |             |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |

Objekt-Titel

Kapitalanlage in Augsburg mit hohem AfA-Steuvorteil: 2-Zimmer-Wohnung, klimafreundlicher Neubau

Lage-Beschreibung

STANDORT FÜR RÜCKENWIND & KURZE WEGE.

VIVA liegt in Augsburg-Haunstetten, Bayerns drittgrößter Stadt und laut Glücksatlas zweitglücklichster deutscher Großstadt. Nahversorgung mit EDEKA, Drogerie und Bäcker liegt fußläufig vor der Haustür, Stadtwald und Ilseesee sind in rund 5 Radminuten erreichbar. Große Arbeitgeber wie Airbus, KUKA und die Universität Augsburg liegen nur wenige Autominuten entfernt, München ist ab Augsburg-Hauptbahnhof in 26 Minuten mit dem ICE erreichbar.

.....  
Online-ID:  
YDEYSSVT  
.....

Objekt-Nr.:  
Viva | III-028  
.....



## Ausstattungs-Beschreibung

---

KLARHEIT TRIFFT WOHLGEFÜHL.

VIVA bietet hochwertige Ausstattung mit Mehrwert für jeden Tag:

- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
  - Stilvolles Eichenparkett & Feinsteinzeug
  - Bodengleiche Duschen mit Echtglaskabinen & Markensanitärobjekte
  - 3-fach-isolierverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
  - Vielfach bodentiefe Verglasungen & französische Balkone
  - Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung, zusätzl. Handtuchheizkörper in den Bädern
  - Glasfaseranschluss & Videogegensprechanlage
  - 100 % regenerative Energieversorgung: Luft-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaik, Pelletheizung (Spitzenlastkessel)
  - Vorrüstung für Wallboxen in der Tiefgarage
- u. v. m.

## Sonstiges

---

**WOHNEN FÜR DAS LEBEN VON MORGEN:**

**FERTIGSTELLUNG BEREITS IM SOMMER 2027 +**

**EINBAUKÜCHE JE WOHNUNG INKLUSIVE**

Investieren, wo Zukunft bereits eingezogen ist – und bereits gebaut wird, was morgen Wert trägt: Ein Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor und nachhaltigen Mehrwerten für Eigennutzer. Eine Vermögensanlage mit solider Substanz und hohem Wertentwicklungspotenzial für Kapitalanleger.

Grün und zugleich ideal vernetzt zwischen Univiertel und Lechfeld gelegen, entstehen in Haunstetten im Süden Augsburgs aktuell Wohnlösungen, die heute wie morgen am stärksten nachgefragt werden:

- Hochwertig ausgestattete 1,5- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Grundrisse von ca. 32-94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Private Freibereiche als Terrassen, Balkone und Loggien
- KfW-40-EE-Standard mit QNG-PLUS-Zertifizierung – geringe Energiekosten & doppelter Steuervorteil\*
- 100 % regenerative Energie für eine TOP-Energiebilanz
- Separate Hauszugänge für ein familiäres Wohngefühl
- Teil eines stilvollen Neubauquartiers mit Grünanger und begrünten Innenhöfen als Rückzugsorte & Treffpunkte
- Tiefgarage mit 258 Stellplätzen & viele Fahrradstellplätze
- Maximale Planungssicherheit mit Bezugsfertigkeit im Sommer 2027

\* 5 % degressive AfA + 5 % Sonder-AfA für Kapitalanleger möglich.

## Objektbeschreibung

---

Wer auf der Suche nach einer Wohnung mit durchdachtem Grundriss und angenehmen Raumgrößen ist, wird sich hier sofort wohlfühlen. Diese attraktive 2-Zimmer-Neubauwohnung im 2. Obergeschoss bietet rund 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt mit einem harmonischen Zusammenspiel aus Wohnkomfort, Funktionalität und moderner Architektur.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 25 m<sup>2</sup> bildet das Zentrum der Wohnung und schafft einen einladenden Lebensraum für den Alltag. Die großzügige Gestaltung ermöglicht vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und sorgt zusammen mit den großen Fensterflächen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Das Schlafzimmer verfügt über fast 14 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Schlafbereich mit großzügigem Kleiderschrank. Ergänzt wird die Wohnung durch ein modern gestaltetes Badezimmer sowie eine geräumige Diele, die bereits beim Eintreten ein angenehmes Raumgefühl vermittelt und zusätzliche Stellflächen schafft.

Mit ihrer ausgewogenen Raumaufteilung, dem attraktiven Balkon und der hochwertigen Neubauqualität eignet sich diese Wohnung gleichermaßen für Eigennutzer und Kapitalanleger. Ein Zuhause, das modernes Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit und nachhaltiger Wohnqualität verbindet.

## sonstige Angaben

---

Unsere Musterwohnung ab sofort für Sie geöffnet!

Öffnungszeiten unseres Info-Büros, Königsbrunner Str. 85 in 86179 Augsburg:

Dienstag und Donnerstag 16:00 - 19:00 Uhr

Samstag und Sonntag 14:00 - 17:00 Uhr

oder jederzeit gerne nach Terminvereinbarung.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Impressionen

---



