

---

## Großzügige helle Wohnung mitten in der Innenstadt



---

Innenstadtlage  
Ruhiges Wohnen trotz Zentrumsnähe  
Helle Räume  
Großzügiger Grundriss  
Sehr gute Verkehrsanbindung

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>  
Verkaufspreis: EUR 146.000,00

### Courtagepassus:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über das o.g. Objekt wird eine Maklergebühr von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. von der Kaufsumme am Vertragstag fällig, unbeschadet des Entgeltes der Gegenseite (Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision von Verkäuferseite). Die Käuferprovision wird mit Vertragsabschluss fällig und ist bei Notartermin an IMMOBILIEN CLAUDIA REICHENBÄCHER zu entrichten.

### Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere **Allgemeinen Geschäftsbedingungen**. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## ECKDATEN

Objektart:	Etagenwohnung (3. OG) in 16 Parteien-Wohnanlage mit 4 Ladeneinheiten
Adresse:	XXX 86152 Augsburg
Zimmer:	3
Wohnfläche :	ca. 72 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	1 inkl. WC
Keller:	ca. 8 m <sup>2</sup>
Zustand:	gepflegt
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	1965
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsweise:	Öl
Energieausweis:	Verbrauchsausweis Kennwert: 87,00 kWh/(m <sup>2</sup> * a)
Hausgeld:	217 EUR monatl., inkl. Rücklagen, davon ca. 160 EUR umlagefähig



Großzügiges Wohnzimmer mit Platz für einen Ess-Bereich



Blick aus dem Wohnzimmer-Fenster



Blick in Wohn- und Schlafzimmer



Nahezu bodentiefe Fenster

## LAGE

Zentral und dennoch ruhig - da mit guten Fenstern ausgestattet - befindet sich die Wohnung mit einem wunderbaren Blick vom 3. Obergeschoss aus direkt am bekannten Augsburger Jakobertor. Mit der Lage des Objekts sind viele Vorteile verbunden: So sind z.B. Nahrungsmittel des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe erhältlich. Aber auch Restaurants, kleine Cafés, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten liegen der Wohnung quasi „zu Füßen“. Zu der keine Einkaufswünsche offenlassenden City-Galerie (mit Multiplex-Kino) gelangt man ebenso wie zum absolut zentral gelegenen Rathausplatz in knapp 10 Gehminuten.

Nahegelegene Parkplätze stehen den Bewohnern (Anwohner-Parkausweis ca. 30 EUR / Jahr) ausreichend zur Verfügung. Radfahrer freuen sich über den direkt am Objekt vorbeiführenden Radweg, öffentliche Verkehrsmittel sind in absoluter Nähe erreichbar.

Entspannung bietet der an der Wohnung liegende Äußere Stadtgraben mit seinen schönen Spazierwegen und Biergärten.



Blick aus dem Schlafzimmer auf das Augsburger Rathaus



Schlafzimmer mit ausreichend Stellmöglichkeiten für einen großen Kleiderschrank



Die Wohnung ist mit Laminat in einem Honigton ausgestattet

OBJEKTBE SCHREIBUNG

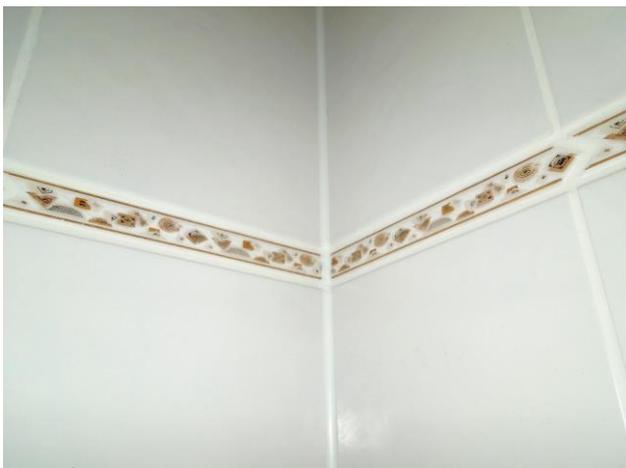
Die ca. 72 m<sup>2</sup> große und über einen Laubengang zugängliche Wohnung befindet sich im 3. Stock eines 16 Wohneinheiten und 4 Ladeneinheiten umfassenden und unter Ensembleschutz stehenden Gebäudes.

Da die Wohnung derzeit nicht vermietet ist, eignet sich diese optimal zur Selbstnutzung wie auch als Kapitalanlage.

Die Wohnung besticht vor allem durch ihren großzügigen Schnitt sowie ihre Helligkeit mit z.T. nahezu bodentiefen weißen Fenstern mit Marmorfensterbrettern.

Erst vor einigen Jahren wurde die Wohnung mit einem hellen Laminat ausgestattet und das Bad modernisiert.

Auch die Eigentümer-Gemeinschaft tätigte in der Vergangenheit zahlreiche Investitionen in das Objekt: So wurden im gesamten Objekt hochwertige Kunststofffenster eingebaut, die Heizungsanlage erneuert sowie das Dachgeschoss in Wohnungen umgewandelt.



Eine hübsche Leiste durchbricht die weißen Wandfliesen



Das funktionelle Bad verfügt über einen Waschmaschinenanschluss



Das Bad ist mit Terracotta-farbenen Bodenfliesen ausgestattet

## INNENAUSSTATTUNG

Wie alle Wohnräume ist auch das einladende Entree der Wohnung mit Laminat ausgestattet. Der Windfang bietet Platz für eine kleine Garderobe, eine Kommode oder auch einen Schuhschrank.

Die Wohnung besticht vor allem durch ihre zwei nach Süden ausgerichteten großzügige und helle Zimmer, von denen man aus einen wunderbaren Blick vorbei am Jakobertor ins Grüne hat. Im als Wohnzimmer angedachten Raum kann problemlos neben Anrichte und Couch zusätzlich ein Essplatz eingerichtet werden. Auch für einen großen Kleiderschrank ist im Schlafzimmer ausreichend Stellmöglichkeit vorhanden.

Als zusätzlicher Wohnraum kann der großzügig geschnittene Flur mit einer kleinen Nische betrachtet werden.

Das Badezimmer - mit Durchlauferhitzer (dieser wird vom Eigentümer noch durch ein neues Modell ersetzt werden) - wirkt trotz fehlendem Tageslicht einladend: Terracotta-farbene Bodenfliesen und weiße Wandfliesen vermitteln hier mediterranes Flair. Zudem ist das Badezimmer mit einer Toilette, einem Waschbecken sowie einer Badewanne ausgestattet. Auch ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.



Blick aus dem Küchenfenster in den Innenhof der Wohnanlage



Das als Kinderreich oder Büro zu nutzende dritte Zimmer



Die helle Küche bietet Platz....



...für einen kleinen Esstisch.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein geschlossenes ca. 8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil.

Das Objekt wird durch eine Hausverwaltung inkl. Hausmeisterservice betreut

ZUR INFORMATION:

Ab September 2015 steht eine weitere nebenliegende 3-Zimmer Wohnung (Wohnfläche ca. 69 m<sup>2</sup>) zum Verkauf. Grundriss ebenso hier ersichtlich – Grundriss 2 Objekt 214



Naherholung am Äußeren Stadtgraben



Das über die Jahre hinweg sanierte und gepflegte Wohngebäude mit Ladeneinheiten



Der vielseitig zu nutzende Flur



Großzügiger Windfang mit Platz für eine Garderobe etc.

GRUNDRISS 1 Objekt 213



GRUNDRISS 2 Objekt 214

