



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CK-52784

**Exklusive EG-Wohnung mit herrlichem Parkblick und großem Gartenanteil**

### **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>1.100,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>275,00 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>1.375,00 €</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>67,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2009</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Luxus</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.01.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>81 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.01.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Herzlich Willkommen in der Richard-Wagner-Straße, einem lebendigen und dynamischen Wohnort im charmanten Augsburg. Diese Adresse punktet besonders bei Immobilieninteressenten durch ihre großzügige und attraktive Lage.***

***Das Bildungsangebot in Ihrer direkten Umgebung ist hervorragend. Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie das renommierte Gymnasium und die Realschule Maria Stern, die Berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahmen sowie die Berufsfachschule für Altenpflege.***

***Zu den Vorzügen dieser Adresse zählt außerdem die überdurchschnittlich gute medizinische Versorgung mit nahgelegenen Arztpraxen wie zum Beispiel das nahegelegene Ärztehaus mvzschwaben diversen Ärzten und naher Apotheke.***

***Zur Nahversorgung stehen Ihnen attraktive Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. In unmittelbarer Umgebung des Objekts fahren einige Bus- und Straßenbahnlinien. Zu Fuß erreichen Sie einige Ärzte, Restaurants, Supermärkte, Bäckereien und Cafés.***

***Die sportlichen Aktivitäten kommen in der unmittelbaren Umgebung dieser Immobilie nicht zu kurz. Rund um die Wohnung liegen attraktive Sporteinrichtungen. Und wenn es Sie ins Grüne zieht, lädt der nahe gelegene Kurhaus Park zu erholsamen Spaziergängen ein. Weitere Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege an den Wertachauen und in den nahe gelegenen Westlichen Wäldern, Tennisplätze, Biergärten und zahlreiche Bademöglichkeiten sind direkt vor der Haustüre.***

***Die Richard-Wagner-Straße verbindet das Leben in einer ruhigen und grünen Wohngegend mit den Annehmlichkeiten urbanen Lebens. Mit ihren attraktiven Einrichtungen und der hervorragenden Anbindung ist diese Adresse in Augsburg ideal für Immobilieninteressenten jeglicher Couleur.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Lassen Sie sich entführen ins Herz von Augsburg, genauer gesagt zur Richard-Wagner-Str.. Lassen Sie den Zauber dieses charmanten Hauses Ihre Sinne verzaubern und Fürst in Ihr Leben eintreten. Liebhaber der Innenstadtnähe werden hier Ihre Freude daran haben, einen eigenen Rückzugsort zu bekommen ohne auf die Lebendigkeit und Infrastruktur der Innenstadt verzichten zu müssen.*

*Für monatlich 1100 Euro Kaltmiete eröffnet sich Ihnen eine Wohnwelt auf 67.4 qm verteilt auf zwei ansprechend gestaltete Zimmer. Die gut durchdachte Aufteilung bietet Freiraum für kreative Einrichtungsideen. Hier können Sie sich Ihren Wohntraum erfüllen und Ihre persönliche Wohlfühloase schaffen.*

*Aber nicht nur im Inneren glänzt dieses Haus, sondern es hat auch einiges zu bieten, was Ihr neues Zuhause von vielen abhebt. Eigens zu diesem Objekt gehört ein Gartenanteil, der zum entspannten Verweilen und gemütlichen Grillabenden einlädt.*

*Zu dem hervorzuhebenden Angebot, wird Ihr Wohlbefinden durch einen sonnige Terrasse gesteigert, die Ihnen vor allem in den warmen Monaten Freiluftgenuss bietet - eine ideale Möglichkeit, den Tag bei einem abendlichen Glas Wein ausklingen zu lassen.*

*Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen geräumiges Kellerabteil..*

*Die Richard-Wagner-Str. in Augsburg bietet den zukünftigen Mieter, mehr als nur eine einfache Immobilie. Es ist ein Ort zum Leben, Lachen und Wohlfühlen. Lassen Sie sich diese außergewöhnliche Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.*

*Die Immobilie liegt in einem prominenten und gewachsenen Wohnviertel mit gehobener Bebauung und weitläufigen Gartenanlagen.*

*Alle Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege an den Wertachauen und in den nahe gelegenen Westlichen Wäldern, Tennisplätze, Golfplatz, Biergärten und zahlreiche Bademöglichkeiten sind direkt vor der Haustüre. Das berühmte Gögginger Kurhaus-Theater in dem prachtvollen Jugendstilgebäude ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.*

*In unmittelbarer Umgebung des Objekts fahren einige Bus- und Straßenbahnlinien. Zu Fuß erreichen Sie einige Ärzte, Restaurants, Supermärkte, Bäckereien und Cafés.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

- *Einbauküche (50 €, in Nebenkosten enthalten)*
- *Parkett- und Fliesen Böden*
- *Tageslichtbad mit tiefergelegter Badewanne und Dusche*
- *Terrasse*
- *elektrische Rollläden und Shuter*
- *elektrische Markise*
- *Aufzug*
- *Kellerabteile*
- *Waschraum*
- *Fußbodenheizung*
- *Heizung wird mit Gas betrieben*
- *Warmwasser wird durch Solarthermie unterstützt*
- *Wohnungskatze erlaubt*

## **Sonstiges**

*Nur aussagekräftige Anfragen werden bearbeitet und beantwortet.*

*Der Energieausweis liegt vor.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer.  
Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Ihr persönlicher Ansprechpartner:*

*Claudius Kaiser*

*claudius.kaiser@falcimmo.de*

*Tel: 0800 / 646 0 646 kostenlos Mobil 0179 54 17 042*

*Denken Sie selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten Sie einfach nur wissen, was sie heute wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung. Gehen Sie hierzu auf [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de) und geben Sie die notwendigen Zahlen, Daten und Fakten ein oder kontaktieren Sie mich direkt.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





techem

### Energieausweis für Wohngebäude

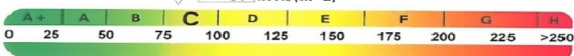
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **81 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Registriernummer <sup>1)</sup> BY-2018-001654436 (3)  
(oder \*Registriernummer wurde beantragt am...\*)

#### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**81 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



**89 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

#### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

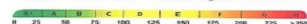
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

**81 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>4)</sup>	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.10.14	30.09.15	Erdgas L	1,10	37.962	12.024	25.938	1,00	
01.10.15	30.09.16	Erdgas L	1,10	43.282	19.112	24.170	1,03	
01.10.16	30.09.17	Erdgas L	1,10	42.355	11.672	30.684	0,92	

#### Vergleichswerte Endenergie<sup>2)</sup>



Einfamilienhaus 40  
MFI Mehrfamilienhaus  
EPI Einfamilienhaus  
EPI Mehrfamilienhaus  
Dachstuhl  
Hauptstadtverwaltung  
MFI Mehrfamilienhaus  
MFI Mehrfamilienhaus  
EPI Mehrfamilienhaus  
EPI Mehrfamilienhaus

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchsdatenwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

#### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernder Nutzereinstellungen vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1)</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2)</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3)</sup> gegebenenfalls auch Leitungsmodell für Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh <sup>4)</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFI: Mehrfamilienhaus, AF-Nr.: 201000259308 BA-Nr.: 0022036962401180001416161





WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



techem

## Energieausweis für Wohngebäude

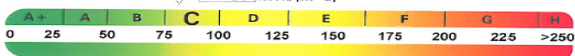
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **81 kWh/(m²·a)** Registriernummer<sup>2)</sup> BY-2018-001654436 (oder \*Registernummer wurde beantragt am...\*)

3

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**81 kWh/(m²·a)**



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**89 kWh/(m²·a)**

### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

**81 kWh/(m²·a)**

#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger *	Primär-Energiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.10.14	30.09.15		Erdgas L	1,10	37.982	12.024	25.938	1,00
01.10.15	30.09.16		Erdgas L	1,10	43.282	19.112	24.170	1,03
01.10.16	30.09.17		Erdgas L	1,10	42.355	11.672	30.684	0,92

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchsdatenwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>1</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1)</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2)</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3)</sup> gegebenenfalls auch Landesbereichs-, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4)</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
AF-Nr.: 2010000269308 EA-Nr.: 002203692401180001416151

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)