



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort frei



Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-GeHe-80406

## 3-Zimmer mit Weitblick zum Wohlfühlen

### Eckdaten

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Kaufpreis      | 340.000,00 €                   |
| Provision      | 3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt. |
| Wohnfläche     | 78,0 m <sup>2</sup>            |
| Anzahl Zimmer  | 3,0                            |
| Anzahl Balkone | 1,0                            |

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](https://www.Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <b>Baujahr</b>               | <b>1967</b>               |
| <b>Zustand</b>               | <b>Teil/Vollrenoviert</b> |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2015</b>               |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>           |
| <b>WG-Geeignet</b>           |                           |
| <b>Bad</b>                   | <b>Wanne, Fenster</b>     |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Parkett</b>            |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Gas</b>                |
| <b>Fahrstuhl</b>             | <b>Personen</b>           |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>             |

### **Energieausweis**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>07.06.2034</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>152</b>            |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>            |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>E</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>07.06.2024</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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld im Augsburger Osten und verbindet kurze Wege im Alltag mit einer verlässlichen Anbindung in die City und darüber hinaus. Wer nach Feierabend gern spontan essen geht, Besorgungen ohne großen Aufwand erledigt und trotzdem schnell aus der Stadt herauskommt, findet hier einen sehr ausgewogenen Standort.*

### **Alltag und Nahversorgung**

*Für den täglichen Einkauf ist ein REWE in der Nähe und damit gut in den Tagesablauf integrierbar. Auch medizinische Versorgung ist unkompliziert erreichbar, unter anderem mit einer Arztpraxis in der Umgebung. Das Umfeld wirkt insgesamt stabil und etabliert, was sich auch in einer moderaten Leerstandsquote und einer soliden Eigentümerstruktur widerspiegelt.*

### **Gastronomie und Freizeit**

*In der näheren Umgebung gibt es mehrere Adressen für den schnellen Lunch oder das Abendessen, zum Beispiel Ins Riegele, die Trattoria Alesa sowie die Seelounge. Für sportlichen Ausgleich liegen eine Sporthalle sowie Angebote rund um den Augsburger Kajak Verein und die Kanuslalom Olympiastrecke in der Umgebung. Damit lässt sich der Arbeitstag gut mit Bewegung und Freizeit am Wasser kombinieren.*

### **Bildung und Umfeld**

*Eine Schule befindet sich ebenfalls in der Nähe. Insgesamt ist die Nachbarschaft durch eine ausgewogene Altersstruktur geprägt und bietet ein ruhiges, zugleich alltagstaugliches Wohnumfeld.*

### **Mobilität und Anbindung**

*Der öffentliche Nahverkehr ist gut nutzbar, Haltestellen sind in der Umgebung erreichbar. Mit dem Auto sind die überregionalen Verkehrsachsen rund um Augsburg zügig angebunden. Für Reisen und Geschäftswege ist der Flughafen München eine realistische Option, je nach Verbindung in etwa einer Stunde Fahrzeit erreichbar.*

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*

## **Objektbeschreibung**

***Diese 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m² Wohnfläche (Baujahr 1967) verfügt über einen funktionalen Grundriss und eignet sich für Studierende, WGs oder junge Paare ohne Kinder. Ein längerer Flur erschließt alle Räume und bietet Platz für Garderobe und Stauraum.***

***In den Wohnräumen ist ein Parkettfußboden verlegt, die Wände sind hell gehalten. Das Wohnzimmer verfügt über große Fensterflächen und bietet Platz für einen Wohn- und Essbereich. Von hier aus besteht Zugang zum Balkon mit ausreichend Fläche für Tisch und Stühle; eine Markise ist vorhanden.***

***Die Küche ist separat angeordnet und kann individuell eingerichtet werden. Ein kleiner Essplatz am Fenster ist möglich.***

***Zwei weitere Zimmer stehen zur freien Nutzung zur Verfügung, beispielsweise als Schlaf-, Arbeits- oder WG-Zimmer. Beide Räume sind hell und gut möblierbar.***

***Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne mit Duschmodöglichkeit, Waschbecken und ein WC.***

***Ein eigener Kellerraum gehört zur Wohnung. Die Energieeffizienzklasse ist E.***

***Anmerkung: Einige Bilder der Wohnung sind virtuell bearbeitet. Diese sind auch entsprechend markiert und dienen nur zur besseren Orientierung. Die Wohnung selbst ist leer und nicht möbliert und ohne Küchenzeile.***

**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

## **Ausstattung**

### **Highlights:**

- + Baujahr 1967, top renoviert 2015**
- + Wohnfläche ca. 78 m²**
- + 3 Zimmer, Dachgeschosswohnung**
- + Parkettfußboden**
- + Balkon vorhanden mit tollem Blick**
- + Kellerraum vorhanden**
- + Badezimmer mit Fenster und Badewanne**
- + Große Fensterflächen im Wohnbereich**
- + Außenliegende Rollläden am Gebäude**

**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

## Sonstiges

*Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.*

*Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.*

*Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.*

*Wir bieten neben einer kostenlosen Hotline, auch einen Service am Wochenende an. Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.*

*Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen.*

### FALC-Immobilien

**Büro München - Luise-Kiesselbach-Platz 31 in 81377 München**

**<https://www.falcimmo.de/immobilien-muenchen.html>**

**Mobil (08:00 - 18:00 Uhr): 0162 340 2306**

**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](https://www.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](#)





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Objekt Augsburg WG 93, Innsbrucker Straße 6a

Bitte beachten: Bad und WC wurden zusammengelegt. Grundriss ist noch nicht geändert.

3-Zimmer, 5.OG rechts

**Wohnfläche Wohnung 93**

|                                                |                            |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Wohnen                                         | 24,01 m <sup>2</sup>       |
| Küche                                          | 7,88 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                                       | 16,02 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                                         | 10,18 m <sup>2</sup>       |
| Bad                                            | 5,52 m <sup>2</sup>        |
| WC                                             | 2,06 m <sup>2</sup>        |
| Flur                                           | 11,08 m <sup>2</sup>       |
| AR                                             | 1,56 m <sup>2</sup>        |
| Loggia                                         | 2,01 m <sup>2</sup>        |
| <small>(davon abzüglich 3% Putzfläche)</small> |                            |
| <b>Gesamt:</b>                                 | <b>77,91 m<sup>2</sup></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](#)