



86165 Augsburg

Moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit West-Terrasse, Garten und hochwertiger Ausstattung



298.000 €

Kaufpreis

61,2 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Andrea Sager

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61,2 m²
Zimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	2018
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Hausgeld	238 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.05.2029
Baujahr (Haus)	2018
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	29.50
Primär-Energieträger	UMWELTWAER



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kabel / Sat-TV	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Befeuerung

Alternativ	✓
------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- 2-Zimmer-Wohnung
- c. a. 61,2 m² Wohnfläche
- Baujahr 2018
- Erdgeschoss
- Seit 01.01.2024 vermietet
- Kaltmiete 840,00 €/Monat
- Garagenstellplatz zzgl. 70,00 €/Monat
- Monatliche Kaltmieteinnahmen gesamt: 910,00 €
- Terrasse und Garten zum Innenhof
- Westausrichtung
- Hochwertige Einbauküche
- Badezimmer mit begehbare Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Aufzug im Haus
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Anschluss inkl. Datenkabel für E-Ladestation
- Gemeinschaftliche Waschküche im Keller mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Fahrradkeller



Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines modernen, im Jahr 2018 erbauten Mehrfamilienhauses überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente.

Auf rund 61,2 m² Wohnfläche bietet die Immobilie zeitgemäßen Komfort für Singles oder Paare.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft zusammen mit dem direkten Zugang zu Küche und zur Terrasse und dem eigenen Gartenanteil ein besonders wohnliches Ambiente. Die nach Westen zum ruhigen Innenhof ausgerichtete Außenfläche lädt zu entspannten Nachmittags- und Abendstunden im Freien ein.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und erfüllt hohe Ansprüche an Design und Funktionalität.

Auch das Badezimmer präsentiert sich komfortabel und stilvoll ausgestattet: Es verfügt über eine begehbare Dusche, eine Badewanne, Waschbecken, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss und bietet damit besten Komfort im Alltag.

Das im Haus vorhandene Aufzugssystem ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen Ebenen.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Ein Anschluss inkl. Datenkabel für eine E-Ladestation ist vorhanden. Zusätzlich steht im Keller eine gemeinschaftliche Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Ein Fahrradkeller rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Besonders interessant ist die Wohnung auch aus Kapitalanlegersicht: Die Immobilie ist seit dem 01.01.2024 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 840,00 €, hinzu kommen 70,00 € pro Monat für den Garagenstellplatz. Somit belaufen sich die monatlichen Kaltmieteinnahmen insgesamt auf 910,00 €.

Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Lage innerhalb der Wohnanlage in idealer Weise.

Lage

Die Wohnung in der Brunnenstraße 24 A, 86165 Augsburg-Lechhausen, befindet sich in einem gut angebundenen und zugleich wohngeprägten Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind im Stadtteil gut erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, die Haltestelle Brunnenstraße wird von AVV-Buslinien bedient.

Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls attraktiv: Über die gut erreichbaren Hauptverkehrsachsen besteht eine schnelle Anbindung an die B2, die B17 sowie an die A8 in Richtung München und Stuttgart. Das Kreuz Augsburg-West verbindet die A8 direkt mit B2 und B17.

Zudem bietet die Umgebung einen angenehmen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Lechufer und zum Flößerpark schafft zusätzliche Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeiten im Grünen.

















Exposéplan, nicht maßstäblich

