



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Charmante 3-ZKB-Wohnung im  
Erdgeschoss mit Garten/Terrasse in  
Augsburg-Univiertel**

**Objekt-Nr.:**

**124312100#h9GItr**

## Wohnung zum Kauf

in 86159 Augsburg



## Details

Provisionspflichtig

Gartennutzung

Kaufpreis

**310.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57 % inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**73 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Etage

**0**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1990**

Stellplatzpreis

**15.000 €**

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

**15.000 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Wanne**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine gepflegte 3-ZKB Gartenwohnung im Augsburgers Univiertel an.

Die Wohnanlage befindet sich in einer zentral gelegenen und familienfreundlichen Umgebung.

Die Immobilie zeichnet sich durch die gute Raumaufteilung aus und befindet sich im Erdgeschoss. Sie ist mit einer Terrasse und einem eigenen kleinen Garten ausgestattet.

Die Wohnfläche beträgt ca. 73 m<sup>2</sup> und verteilt sich optimal auf die Wohnbereiche mit Küche und Bad mit Wanne.

Das Herzstück der hellen Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit Zugang zum schönen Garten. Vom einladenden Eingangsbereich aus gelangen Sie in das Kinderzimmer, das Schlafzimmer, das Badezimmer, die Küche sowie den hellen und großzügigen Wohn-/Essbereich (mit Gartenzugang).

Im Kaufpreis enthalten ist eine stilvolle und großzügig gestaltete, funktionale Einbauküche.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem WC und einem Waschbecken. Zudem befindet sich im Badezimmer ein entsprechender Platz nebst Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Ein separat abschließbares Kellerabteil bietet viel Platz und zusätzlichen Stauraum.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenso vorhanden und kann bei Bedarf miterworben werden. Weitere Parkmöglichkeiten finden Sie direkt vor dem Objekt oder in den umliegenden Straßen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Die jüngste Anpassung der Mietpreise trat im Oktober 2021 in Kraft und sieht folgende Beträge vor: Warmmiete i. H. v. 945,- Euro/mtl. (693,- Euro/Nettokaltmiete zzgl. 252,- Euro/Nebenkosten.)

Benötigen Sie Hilfe bei der Finanzierung?

Wir sind Ihnen gerne bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner behilflich.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie uns gerne eine Kontaktanfrage und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir freuen uns auf Sie.

## **Ausstattung**

AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- gute Raumaufteilung
- gepflegter Zustand
- Erdgeschoss
- Massivbauweise
- Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Laminat- und Fliesenboden
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Terrasse mit Garten

- Südost-Ausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz vorhanden (bei Bedarf)
- Kelleranteil
- sehr gute Infrastruktur

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | Charmante 3-ZKB-Wohnung im Erdgeschoss mit Garten/Terrasse in Augsburg-Univiertel
- 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Lage & Umgebung

86159 Augsburg

Die Immobilie befindet sich im Universitätsviertel, welches südlich der Augsburger Innenstadt liegt.

Die Universität Augsburg sowie zusätzliche weiterführende Bildungseinrichtungen wie die Fachoberschule oder die Fachhochschule sind nah und verkehrsgünstig in Augsburg gelegen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie bspw. Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, Apotheken und Banken sind schnell und bequem zu Fuß erreichbar.

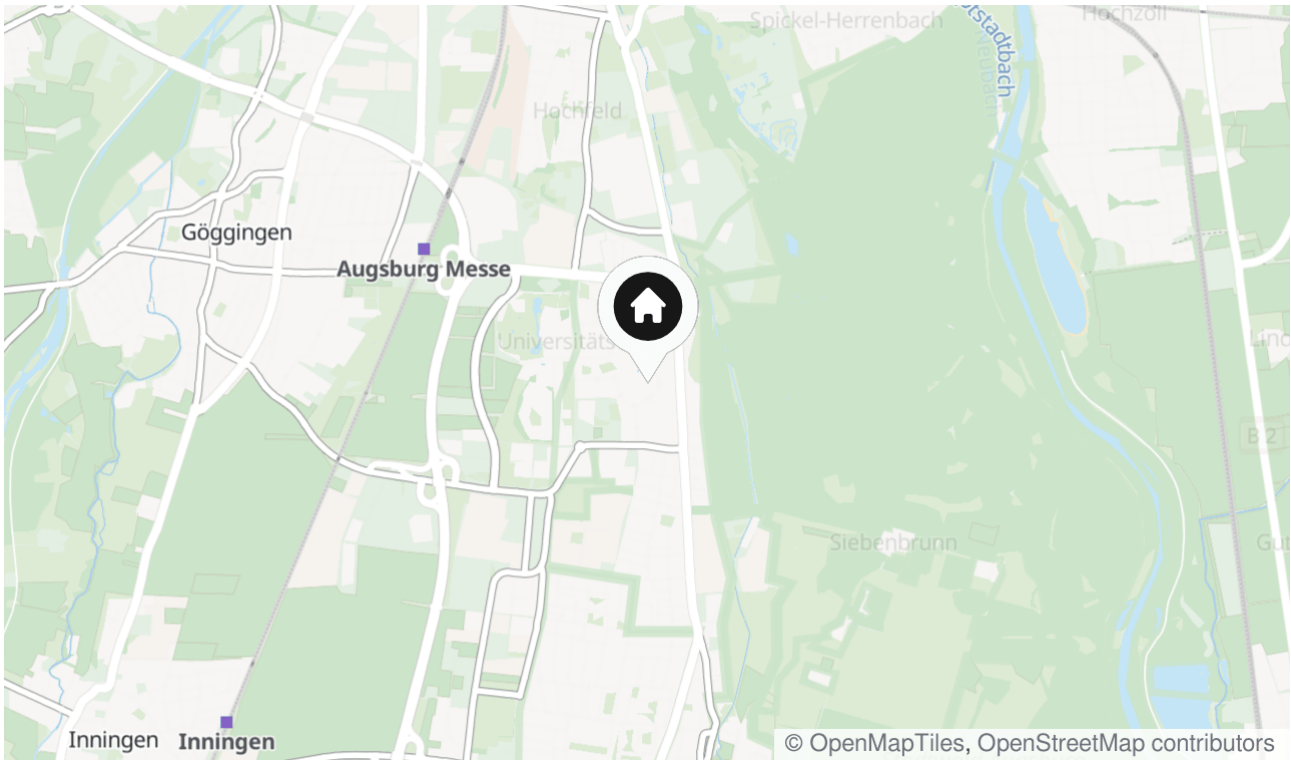
Das breite Angebot an Allgemein- und Fachärzten in der Umgebung wird sehr geschätzt. Betreuungs-, Schul- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zwei Straßenbahnlinien und eine Stadtbuslinie, die sich nur wenige Gehminuten entfernt befinden, verbinden das Universitätsviertel mit der Innenstadt und dem Bezirk Haunstetten.

In wenigen Minuten sind die Bundesstraßen B17 und B2 sowie die Autobahnen A8 und A96 zu erreichen.

Des Weiteren erreichen Sie ideal u. a. das Messegelände, die WWK-Arena des FC Augsburgs, Augsburg (Zentrum/Hauptbahnhof), Landsberg und München. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist diese Wohnung für Pendler sehr gut geeignet.

Ausgezeichnet ist der hohe Freizeitwert des nahegelegenen Siebentischwaldes, der mit seinen großzügigen Spazierwegen zum Ausruhen, zur sportlichen Betätigung oder einfach nur zum Flanieren einlädt. Auch der Botanische Garten und der Zoo Augsburg liegen am Rand des Siebentischwaldes und mit dem über 100 Jahre alten "Parkhäusl" verfügt der Park über ein beliebtes Ausflugslokal.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**105,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

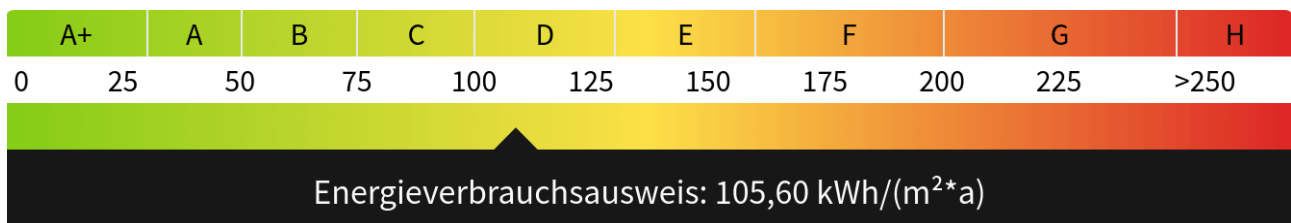
**Fernwärme**

Wesentlicher Energieträger

**Fernwärme**

Gültig bis

**15.11.2027**







Außenansicht



Außenansicht



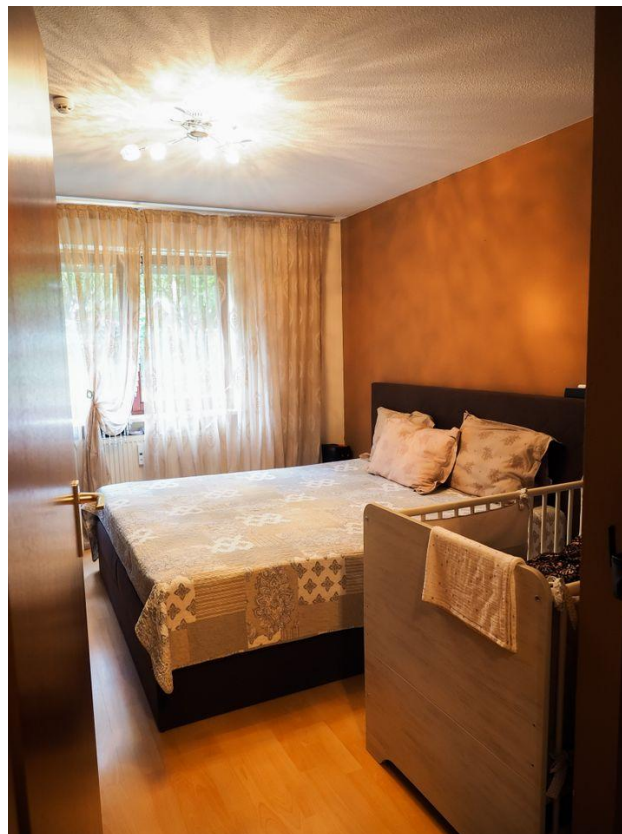
Wohnzimmer



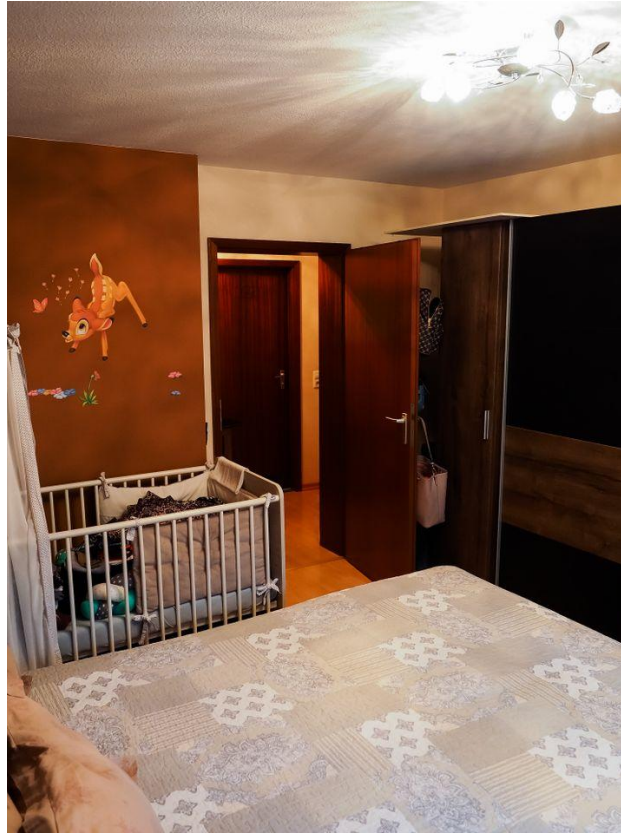
Wohnzimmer



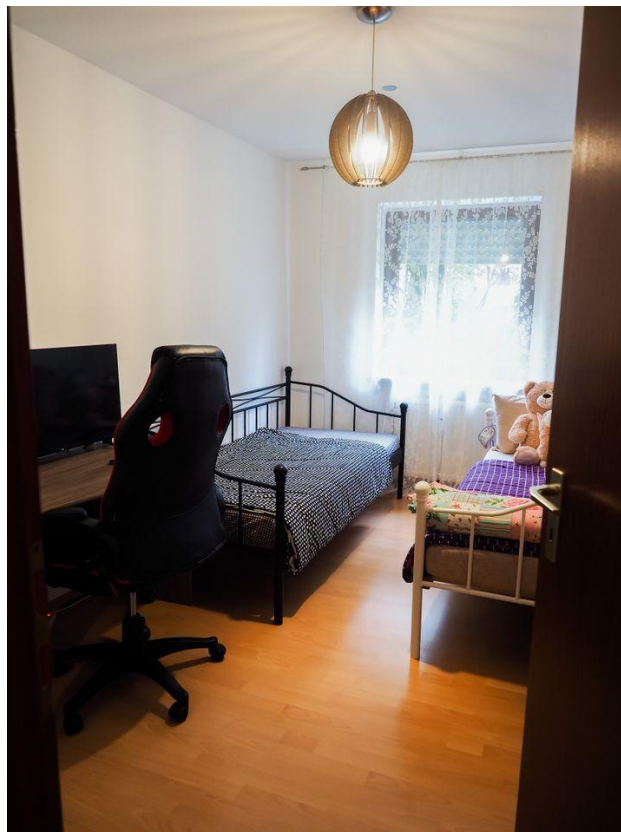
Wohnzimmer mit Essbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Küche



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Garten

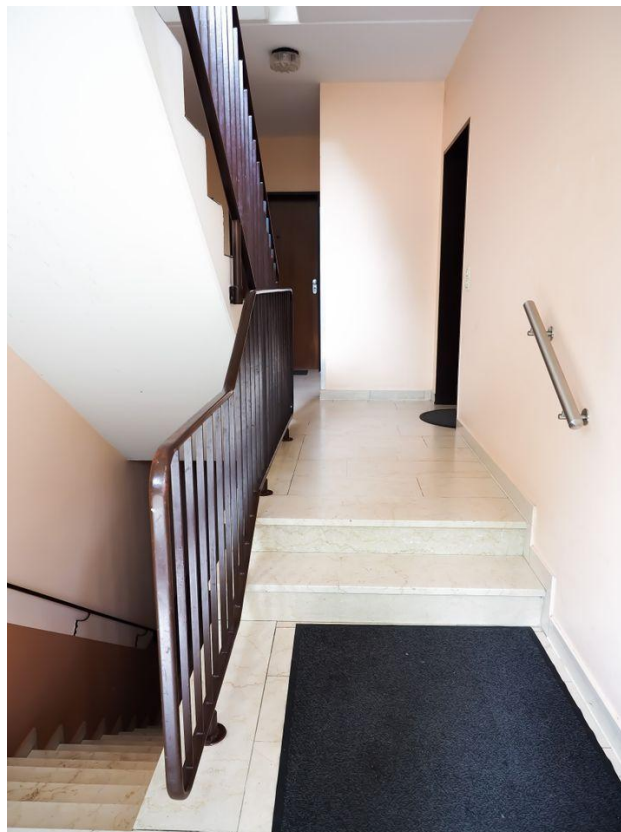


Terrasse





Flur



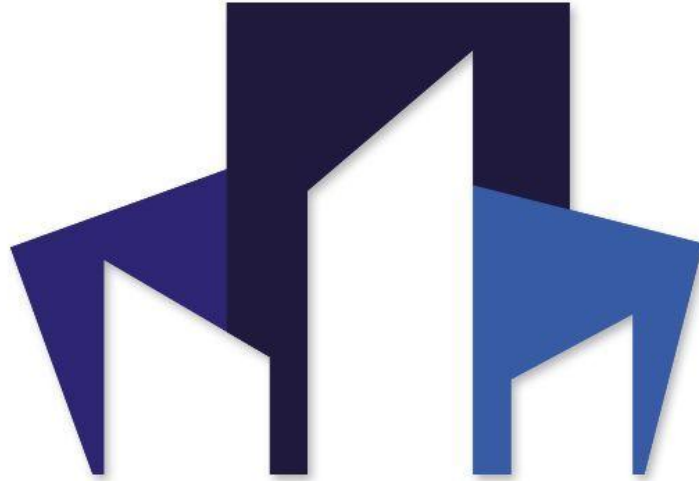
Eingangsbereich



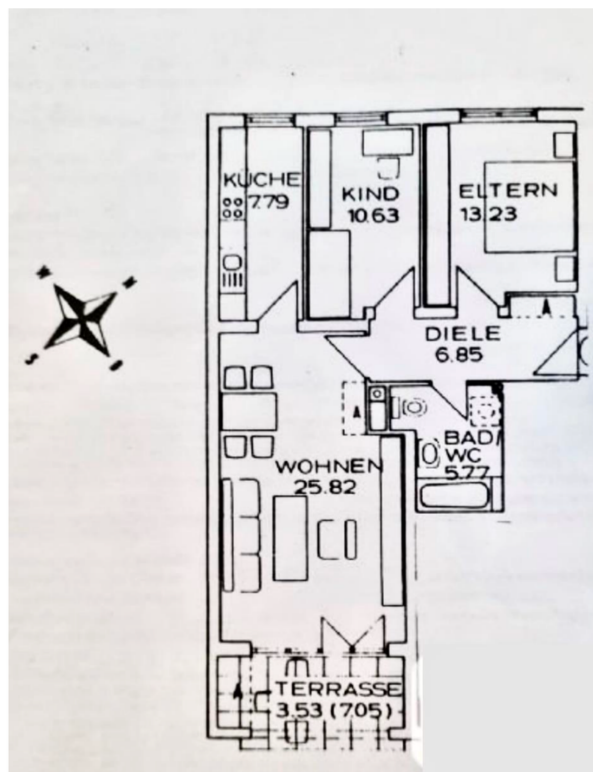
Außenbereich



Spielplatz



[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)



GRUNDRISS  
(nicht maßstabsgetreu)

Grundriss

## **Kontakt**

Konrad-Adenauer-Allee 21  
86150 Augsburg  
Telefon: +49 821 40890411  
E-Mail: [j.dedonato@katip-immobilien.de](mailto:j.dedonato@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Juliano De Donato

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

