KATIP
IMMOBILIEN

Immobilienexposé

Katip | 3-ZKB in ruhiger Lage mit Balkon und Küche *Nähe Hochzoll-Bhf.

Objekt-Nr.:
KATIP-2024-455

Wohnung zur Miete

Katip | 3-ZKB in ruhiger Lage mit Balkon und Küche *Nähe Hochzoll-Bhf.

Miete zzgl. NK
850 €

70 m²	3	2	1	1
Wohnfläche (ca.)	Zimmer	Schlafzimmer	Badezimmer	Stellplatz

Katip Immobilien GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 21
86150 Augsburg

0821 / 408 904 11
info@katip-immobilien.de
www.katip-immobilien.de

Preise & Kosten

Preise	Miete zzgl. NK	850 €
	Nebenkosten	160 €

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2024-455	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete	25 €
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	70 m²
	Zimmer	3
Räume und Flure	Etage	2
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	01.05.2024
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard

	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Wanne
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Laminat

Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine gepflegte 3-ZKB-Wohnung mit Balkon und Küche (ablösefrei) in toller Lage von Hochzoll an.

Die Wohnung ist ab 01.07.2024 verfügbar und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Sie wird ordnungsgemäß und neu gestrichen (in weiß) vermietet.

Die Immobilie verfügt über ca. 70 m² Wohnfläche, die sich optimal auf die Räumlichkeiten verteilt.

Es sind ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, eine Küche und ein Flur mit integriertem Schrank vorhanden.

Eine komplette Küche inklusive E-Geräte ist ebenfalls vorhanden (ablösefrei).

Das Badezimmer verfügt über eine Duschwanne, einem Handwaschbecken, WC und einem praktischen Waschmaschinenanschluss.

Ein Highlight der Wohnung ist der gemütliche Balkon, der zum Verweilen und Entspannen bei sonnigen Stunden einlädt.

Zusätzlich ist ein Außenstellplatz direkt an der Anlage vorhanden (gegen Aufpreis).

Für Sie zum Überblick:

- Wohnzimmer
- ein Schlafzimmer
- ein Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- komplette Küche mit E-Geräte - ablösefrei
- Badezimmer mit Wanne, Spiegelschrank, Badschrank und Waschmaschinenanschluss
- mit Balkon
- mit integriertem Flurschrank
- mit Kellerabteil
- mit Außenstellplatz (gegen Aufpreis)

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie uns eine Kontaktanfrage, damit wir einen persönlichen Beratungstermin vor Ort vereinbaren.

Wir freuen uns auf Sie.

Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale für Sie zur Übersicht:

- gepflegte Wohnanlage
- massivbauweise
- 2. OG
- 3 Zimmer
- ab 01.07.2024 bezugsfertig
- mit Einbauküche (ablösefrei)
- Badezimmer mit Badewanne, Badschrank, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss
- mit Balkon
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden mit Gurtfunktion
- Böden: Laminat- und Fliesenböden
- gepflegtes Treppenhaus
- mit eigenem Kellerabteil
- mit Außenstellplatz
- mit Gemeinschaftsgarten im Innenhof
- ruhige Nachbarschaft
- sehr gute Verkehrsanbindung

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten und ruhigen Augsburger Stadtteil Hochzoll-Nord.

Fußläufig erreichen Sie Sie viele kleine Geschäfte (wie z.B. Bäckereien, Getränkemärkte etc.) des täglichen Bedarfs in der Zugspitzstraße und der näheren Umgebung. Für einen

umfangreicheren Einkauf stehen Ihnen zahlreiche große Supermärkte in der weiteren Umgebung zur Verfügung.

Mit mehreren in Hochzoll und direkter Umgebung niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung hier bestens gewährleistet. Ebenfalls ist für das Wohl ihrer Haustiere durch mehrere Tierärzte in nächster Nähe gesorgt.

In nur 2 Minuten erreichen Sie zu Fuß die Bushaltestelle für die Linie 29, die innerhalb Hochzolls verkehrt und sie bequem zur Haltestelle der Straßenbahnlinie 6 bringt. Mit dieser Linie gelangen Sie einfach und schnell in weniger als 10 Minuten in die Augsburger Innenstadt und in weniger als 5 Minuten nach Friedberg P+R West.

Hochzoll ist außerdem durch einen eigenen Bahnhof hervorragend an das Bahnnetz Richtung München, Ulm und Ingolstadt, sowie in wenigen Minuten an den Hauptbahnhof Augsburg angebunden.

Ebenfalls ist die Anbindung mit dem Auto hervorragend geeignet für Pendler. So erreichen Sie in nur ca. 10 Minuten die A8 (Auffahrt Augsburg-Lechhausen) in Richtung München und Stuttgart (über die Bundesstraße 300 und die Kreisstraße AIC 25). Die Bundesstraße 17 Richtung Landsberg am Lech und Donauwörth erreichen Sie in circa 12 Minuten Fahrtzeit.

Ausgezeichnet ist der hohe Freizeitwert des Naherholungsgebiets Lech, der Kuhsee und der Siebentischwald, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggen und Radfahren einladen. Ebenso befindet sich in geringer Entfernung zur Immobilie einer der beliebtesten Badeorte Augsburges - der Friedberger Baggersee (ca. 5-10 Min Fahrtzeit) sowie der Eiskanal.

Neben den üblichen Grundschulen und Kindergärten befindet sich außerdem das Rudolf-Diesel-Gymnasium als eine weiterführende Schule im Stadtteil.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Katip | 3-ZKB in ruhiger Lage mit Balkon und Küche *Nähe Hochzoll-Bhf.

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.

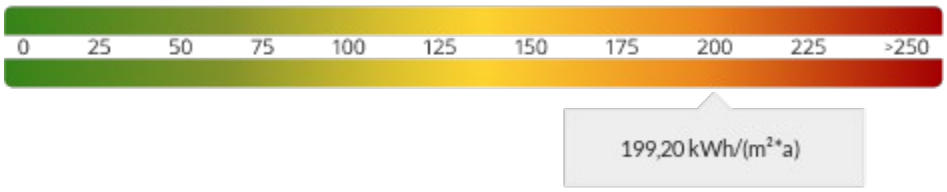
Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSVGO einverstanden.

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.

Energiebedarfsausweis



Endenergiebedarf	199,20 kWh/(m²*a)

Ihr Ansprechpartner

Telefon	0821 / 408 904 11
Ort	86150 Augsburg
E-Mail	info@katip-immobilien.de
Homepage	https://www.katip-immobilien.de

Lage und Umgebung

86163 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Ost - Hochzoll

Wohnzimmer

Wohnbereich

Wohnbereich

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer Ansicht 2

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Küche

Flur Ansicht 2

Flur und integrierter Schrank

Flur Ansicht

Badezimmer

Badezimmer

Balkon

Balkon Ansicht 2

www.katip-immobilien.de