



**TRAUMHAFTES WOHNEN IN AUGSBURGS BESTER LAGE:**  
Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse

EXPOSÉ

- 3 IM ÜBERBLICK**  
Daten zum Objekt
- 4 OBJEKTBESCHREIBUNG**  
Gebäude + Lage
- 5 WOHNUNG IN BILDERN**
- 7 HIGHLIGHT DER WOHNUNG**  
Terrasse
- 8 FAZIT**  
Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlfaktor
- 9 GRUNDRISS**  
Wohnung
- 10 GRUNDRISSSE**  
Galerie + Dachterrasse

## DATEN ZUM OBJEKT

- Objekttyp: Eigentumswohnung (Maisonette)  
Wohnfläche: ca. 101 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3 + Galerie  
Baujahr: 1950 (Kernsanierung 1997)  
Lage: Augsburg, nahe Stadtgraben und „Lueg ins Land“  
Kaufpreis: **515.000 €**



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau in dieser charmanten Maisonette-Wohnung. Sie liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Augsburgs und bietet eine ideale Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnen.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet rund 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei helle und freundliche Zimmer. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die Ihnen einen herrlichen Rückzugsort über den Dächern der Stadt bietet und zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Umgebung besticht durch ihren historischen Charme und die Nähe zum Stadtgraben. Hier genießen Sie eine perfekte Mischung aus städtischem Leben und naturnahem Erholungsraum.

Die Innenstadt ist bequem fußläufig erreichbar, während Parks, Cafés und kulturelle Angebote in unmittelbarer Nähe liegen. Diese Kombination aus Natur und urbanem Flair macht das Wohnen hier so besonders.

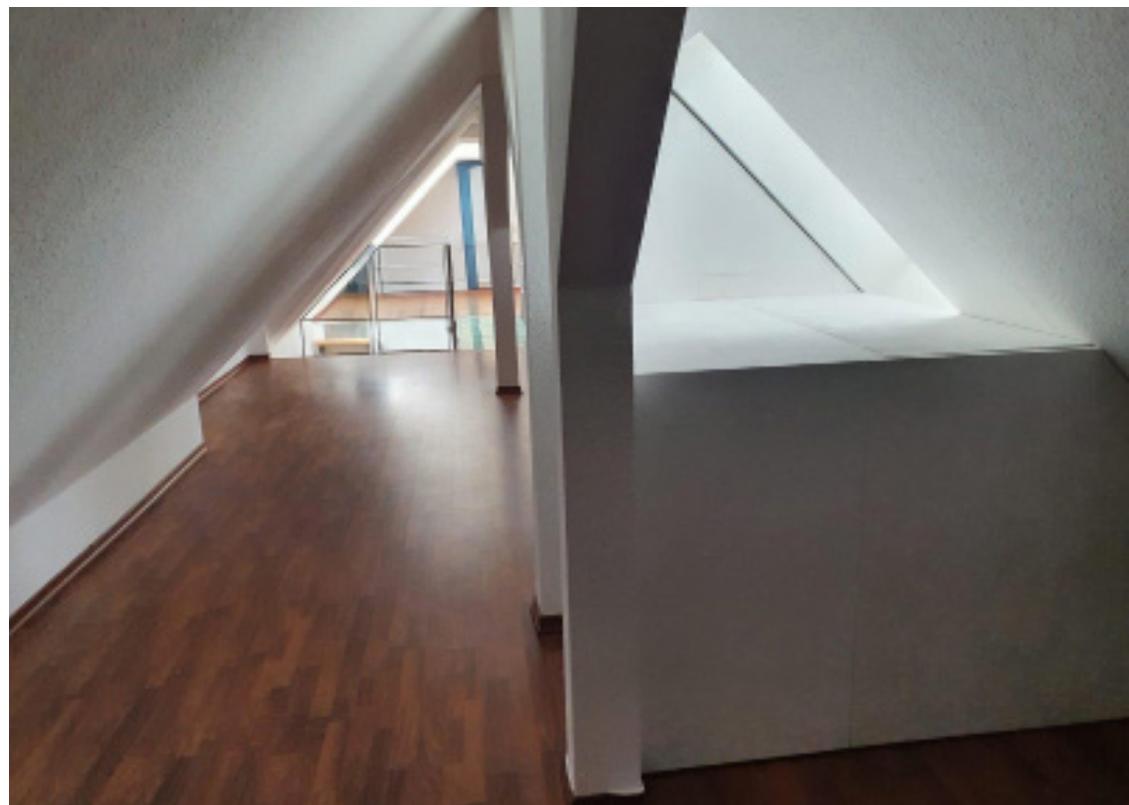
Entdecken Sie ein Zuhause, das durch seine Lage, seinen Charakter und seine Wohnqualität überzeugt. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre verzaubern und erleben Sie ein Wohngefühl der Extraklasse. Für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie näher vorzustellen!

# WOHNUNG IN BILDERN



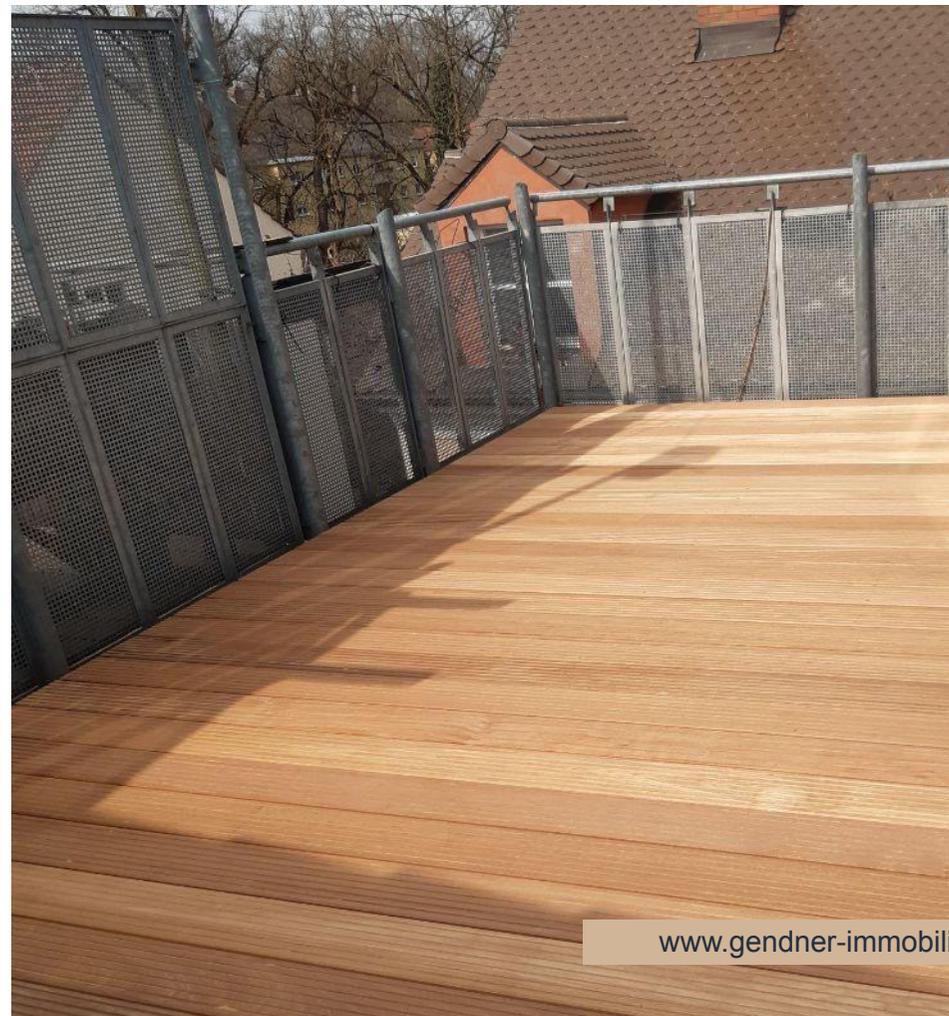
# WOHNUNG IN BILDERN



## DAS HIGHLIGHT DER WOHNUNG

Die rund 12,5 Quadratmeter große Dachterrasse bietet einen beeindruckenden Blick über die Dächer von Augsburg.

Genießen Sie ungestörte Momente unter freiem Himmel – ein exklusiver Ort für entspannte Stunden und besondere Augenblicke.



### IHR NEUES ZUHAUSE MIT WOHLFÜHLFAKTOR

Diese 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Galerie und ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet alles, was man sich von einem gemütlichen und zugleich besonderen Zuhause wünscht. Der durchdachte Grundriss, helle Räume und die großzügige Dachterrasse mit Blick über die Dächer der Stadt laden zum Entspannen und Genießen ein. Ein Ort, an dem man sich einfach wohlfühlt.

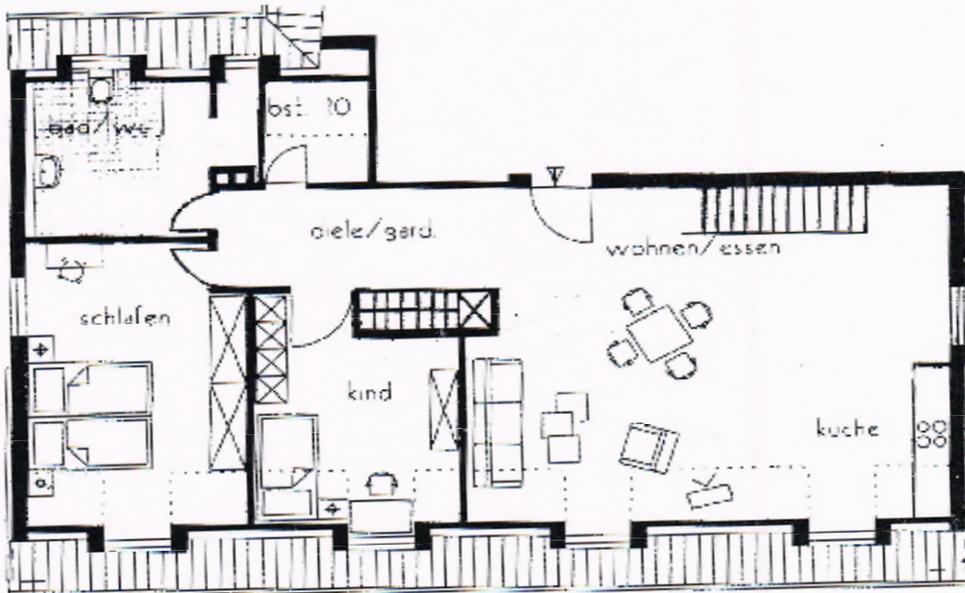


KONTAKTIEREN  
SIE UNS!

Gendner Immobilien GmbH  
Kölberberg 25a  
86850 Fischach

Tel.: 08236 2174  
[www.gendner-immobilien.de](http://www.gendner-immobilien.de)

## WOHNUNG



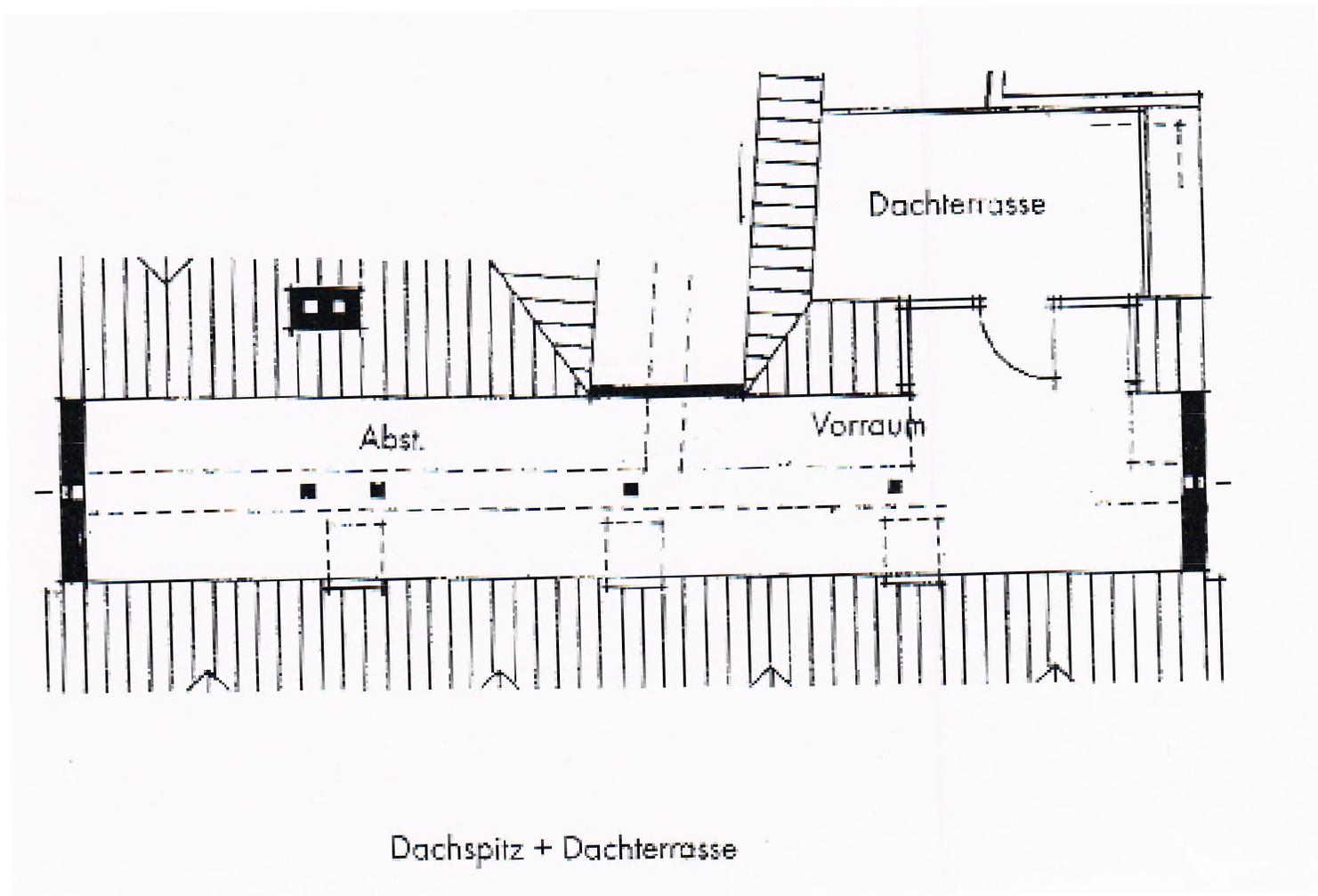
### Wohnflächenberechnung

Wohnen/Essen	32,07 m <sup>2</sup>
Küche	8,60 m <sup>2</sup>
Kind	14,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,84 m <sup>2</sup>
Bad	8,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,89 m <sup>2</sup>
Diele/Garderobe	14,06 m <sup>2</sup>
Dachterasse zu 1/2	6,24 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>104,21 m<sup>2</sup></b>

abzgl. 3% Putz =  
 Netto-Wohnfläche: **101,08 m<sup>2</sup>**

zusätzlich (im Preis enthalten)  
 Vorraum Dachspitz 13,47 m<sup>2</sup>  
 zusätzl. Abstellraum 14,67 m<sup>2</sup>

## DACHTERASSE





**Gendner Immobilien GmbH**

Kölberberg 25a  
86850 Fischach

Tel.: 08236 2174

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

