

3-ZIMMER-WOHNUNG IN TOP-LAGE

UNSERE VISION. IHR ZUHAUSE.

EXPOSÉ

- 3 IM ÜBERBLICK**
Daten zum Objekt
- 4 OBJEKTBESCHREIBUNG**
Das Gebäude
- 5 WOHNUNG IN BILDERN**
Wohnzimmer
- 6 WOHNUNG IN BILDERN**
Badezimmer
Flur
Balkon
- 7 LAGEBESCHREIBUNG**
Augsburg-Kriegshaber
- 8 FAZIT**
Zusammenfassung und Kontakt
- 9 GRUNDRISSSE**
Wohnung
Lageplan des Mehrfamilienhauses

DATEN ZUM OBJEKT

Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr	1971
Wohnfläche	70 m ²
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Öl
Kaufpreis	273.000,00 €

OBJEKTBSCHREIBUNG

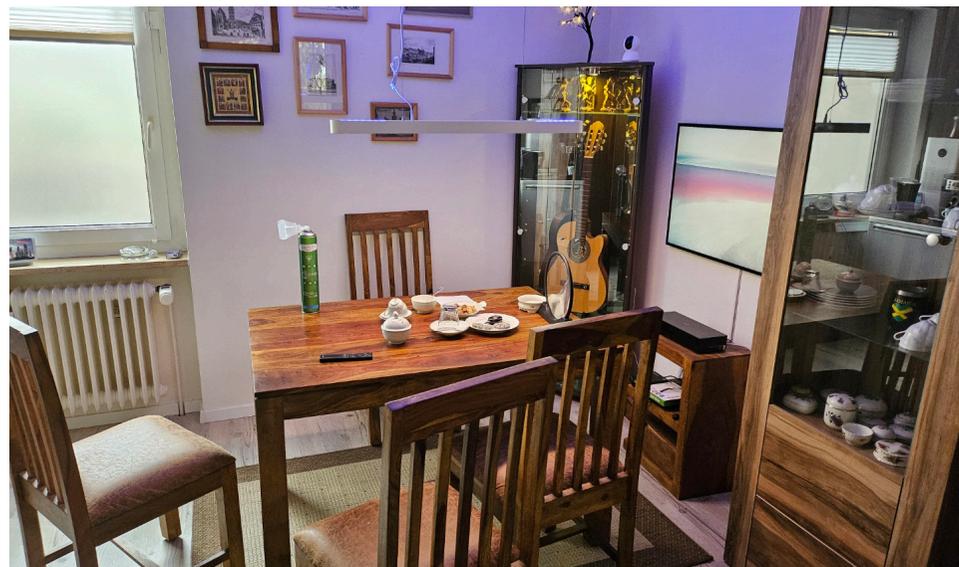
Diese gemütliche **3-Zimmer-Wohnung** im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Augsburg-Kriegshaber überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung und einem angenehmen Wohnambiente. Mit einer Wohnfläche von **70 m²** ist sie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine hervorragende Wahl.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, bei der alle Räume bequem über den zentralen Flur erreichbar sind. Sie umfasst ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zu einem schönen Balkon, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, eine geräumige Küche sowie eine praktische Abstellkammer. Ein weiterer Pluspunkt: Das Badezimmer mit Badewanne und das separate WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, was sie besonders **attraktiv für Kapitalanleger** macht, die eine stabile Einnahmequelle suchen.



WOHNUNG IN BILDERN



WOHNUNG IN BILDERN



LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Augsburg – im Stadtteil Kriegshaber. Die Nähe zum Universitätsklinikum Augsburg macht diesen Standort besonders attraktiv, sei es für Beschäftigte des Klinikums oder für Menschen, die Wert auf eine hervorragende Infrastruktur legen.

Mit der Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe gelangen Sie in kürzester Zeit direkt in die Augsburger Innenstadt. Die Autobahnauffahrt A8, nur wenige Kilometer entfernt, bietet ideale Bedingungen für Pendler mit Zielen in Richtung München oder Ulm. Für den täglichen Bedarf befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in der näheren Umgebung.

Auch die Freizeitgestaltung kommt hier nicht zu kurz: Parks und Grünflächen in der Nähe laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung und der ruhigen Wohnlage genießen Sie hier das Beste aus beiden Welten – die Nähe zur Stadt und eine angenehme Wohnumgebung.

FAZIT

Diese 3-Zimmer-Wohnung in Augsburg-Kriegshaber verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit einer erstklassigen Lage in unmittelbarer Nähe zum Universitätsklinikum Augsburg, zur Straßenbahnhaltestelle und zur Autobahn A8. Mit einem schönen Balkon, einem praktischen Grundriss und einer stabilen Vermietung bietet die Wohnung ein hervorragendes Potenzial – sei es als sichere Kapitalanlage oder für die spätere Eigennutzung.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Wohnkomfort macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Augsburger Immobilienmarkt.

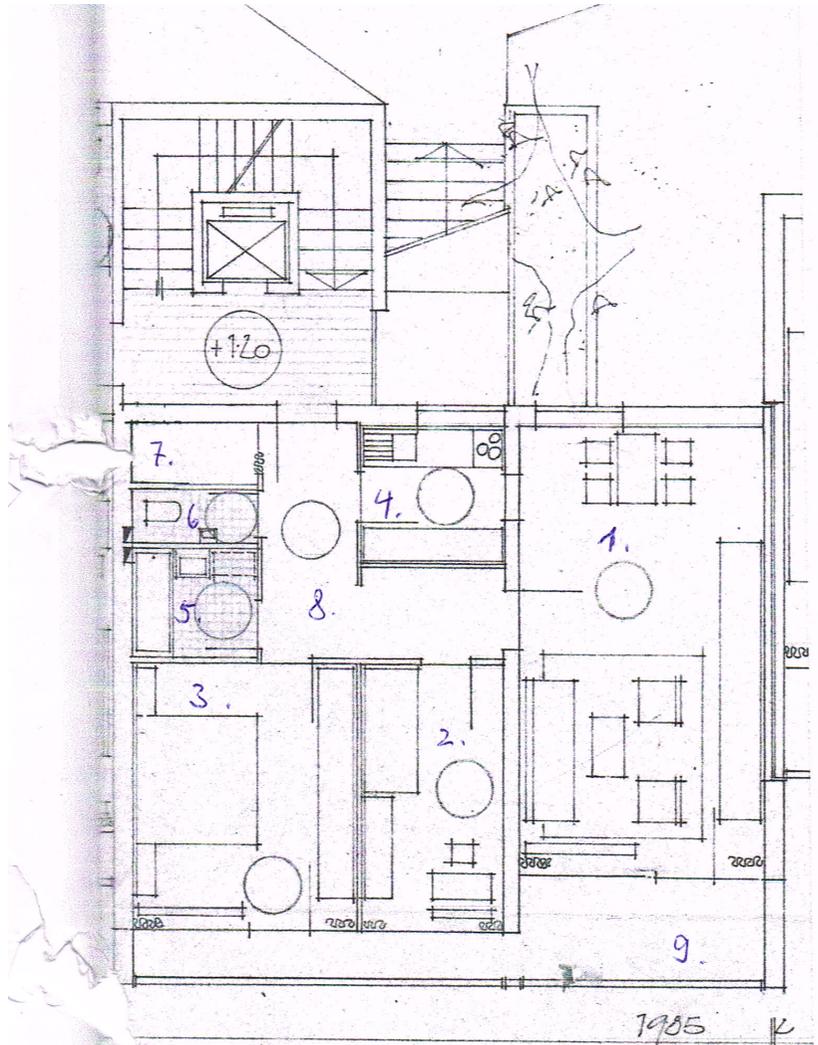


**KONTAKTIEREN
SIE UNS!**

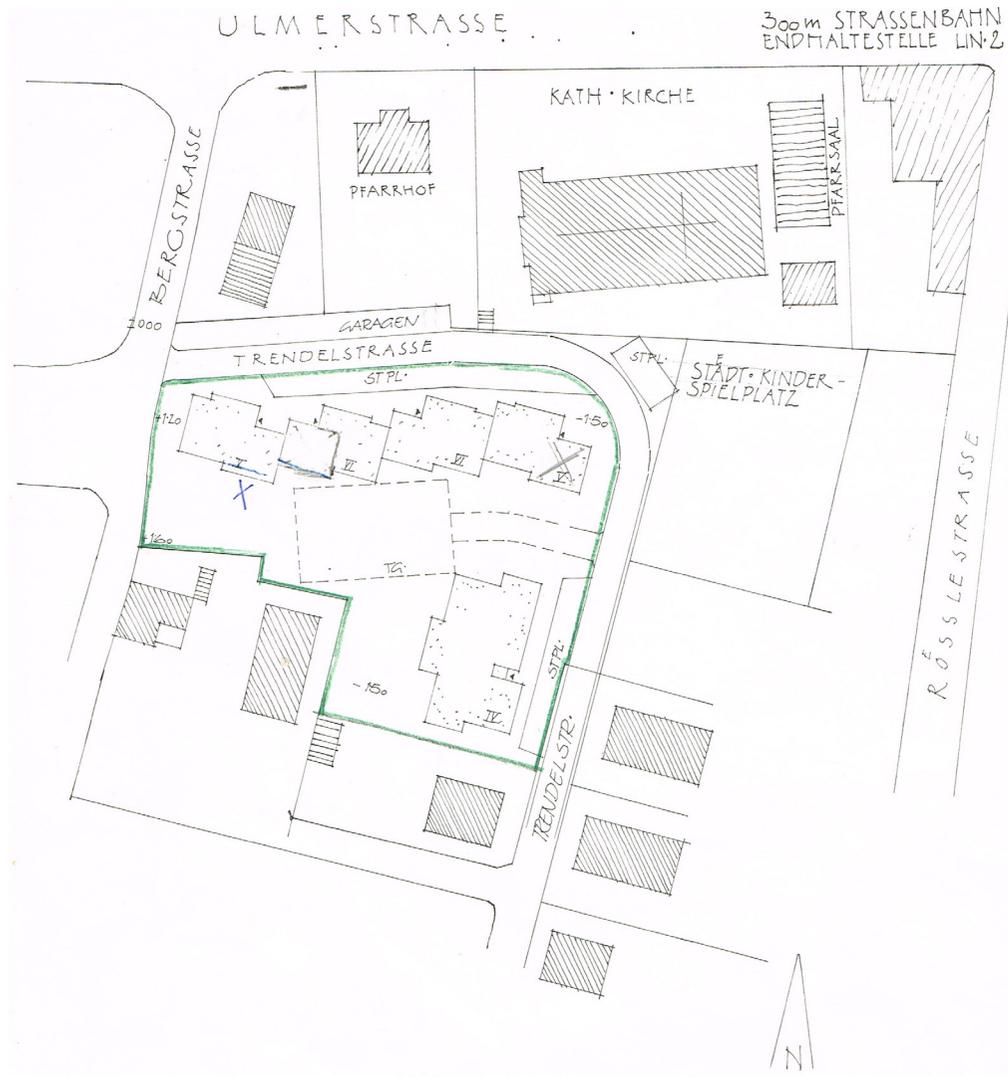
Gendner Immobilien GmbH
Kölberberg 25a
86850 Fischach

Tel.: 08236 2174
www.gendner-immobilien.de

GRUNDRISS



- | | |
|-----------------|------------------|
| 1. Wohnzimmer | 5. Bad |
| 2. Kinderzimmer | 6. Toilette |
| 3. Schlafzimmer | 7. Abstellkammer |
| 4. Küche | 8. Flur |
| | 9. Balkon |
- E + 4



WOHNANLAGE AUSBAU: TRENDELSTR.
LAGEPLAN 1:1000



Gendner Immobilien GmbH

Kölberberg 25a
86850 Fischach

Tel.: 08236 2174

www.gendner-immobilien.de

