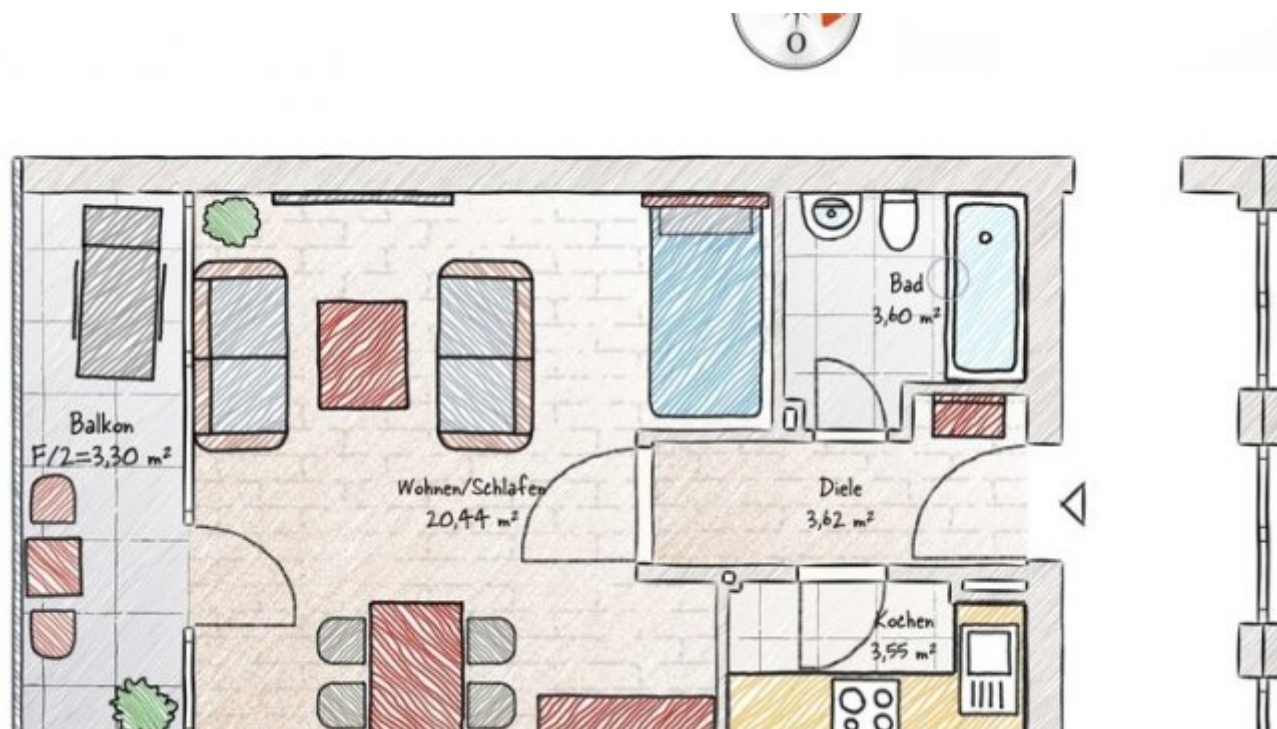


## Wenn nicht jetzt, wann dann? 1-Zimmer-Whg. mit Balkon im Beethovenviertel - TOP-LAGE!



### Preise & Kosten

Käufercourtage	Käuferprovision 2,38 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	€ 159.000,-
Hausgeld	€ 210,43

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	34,51 m²
Zimmer	1
Balkone	1
Baujahr	1972
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

### Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2028-04-19
Energieverbrauchskennwert	149kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1972

Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS

### Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Aufzug	Personenaufzug
Kabel / Sat- TV	Ja

## Objektbeschreibung

In diese ansprechende 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon, abgeschlossener Küche und Badezimmer fahren Sie bequem mit dem Lift in das 4. Obergeschoss eines 1972 erstellten Mehrparteienhauses. Die Wohnanlage Stettenstraße/Gratzmüllerstraße umfasst insgesamt 99 Wohneinheiten, verteilt auf 4 Eingänge. Der gut durchdachte Grundriss und der gepflegte Zustand machen dieses kleine Domizil mit ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu einem gemütlichen Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor.

Einen freundlichen Empfang bereitet schon der Flur mit Platz für Ihre Garderobe. Von hier haben Sie Zugang zur funktionell ausgestatteten Küche und dem gegenüberliegenden Bad mit Wanne, Waschbecken und WC.

Der durch die großen Fensterflächen helle Wohn-Schlafräum punktet zusätzlich mit dem Zugang zum überdachten Südbalkon. Mit Ihrer Individualität gestalten Sie diese Wohnung zu genau dem gemütlichen Nest in bester Lage, das Sie sich immer gewünscht haben.

Für Ihre angesammelten Schätze steht Ihnen ein praktisches Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit 01.03.2022 vermietet, die monatliche Kaltmiete beträgt 445,00 € zzgl. 110,00 € Neben- und Betriebskostenvorauszahlung.

Das monatliche Hausgeld liegt bei 210,43 €.

## Lage

Das Augsburger Beethovenviertel mit seinem großbürgerlichen Charme der Jahrhundertwende besticht durch die attraktive Symbiose aus zentrumsnahem Lifestyle und willkommener ruhiger Wohnlage. Die erstklassige Infrastruktur macht dieses malerische Stadtviertel zum wohl begehrtesten Wohnort im Innenstadtbereich. Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken und alles, was man sonst so braucht, befinden sich erfreulicherweise fast vor Ihrer Haustür. Die Augsburger Altstadt ist auch nur wenige Gehminuten entfernt, und selbst das über Augsburger Grenzen hinaus bekannte Einkaufsparadies City-Galerie ist bereits nach einem kleinen Spaziergang schnell erreicht. Für flexible Mobilität mit Bahn, Bus und Strassenbahn sorgt zudem der sehr gut ausgebaute ÖPNV.

Mit dem Auto erreichen Sie in ca. fünf Fahrminuten die vierspurig ausgebaute B17 mit schnellem Anschluss an die A96 München-Lindau und der A8 München-Stuttgart.

## Ausstattung

- Gebäude massive Bauweise voll unterkellert
- Kabelfernsehen
- Lift

- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Zentralgasheizung von 2018
- Holzfenster 2-fach isoliert
- Badezimmer mit Waschbecken, WC und Badewanne
- großer und überdachter Balkon mit Südausrichtung
- Kellerabteil
- Waschmaschinenraum mit Münzwaschmaschine und Müntrockner
- Gemeinschaftsfahrradraum

## Sonstiges

Provisionshinweis: Die Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (§ 656c BGB)

Als Immobilienmakler sind wir gesetzlich dazu verpflichtet, die Identitäten unserer Kunden gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz (GwG) festzustellen.

Bei einer konkreten Kaufabsicht ist uns deshalb auf Verlangen ein gültiger Personalausweis vorzulegen.

Möchten Sie unser Angebot kennenlernen? Dann senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten. Wir melden uns dann bei Ihnen, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Ihre Ursula Gebert Tel. 0160-93288057

PIUS Immobilien - Die ZUHAUSE-Vermittler.

Alle Angaben beruhen auf Angaben Dritter, PIUS Immobilien übernimmt dafür keinerlei Gewähr und Haftung.

Dieses Angebot ist frei bleibend und unverbindlich. Irrtum oder Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Eigene Bilder und eigene Texte sind urheberrechtlich geschützt und somit Eigentum von PIUS Immobilien. Diese dürfen nicht verwendet werden und sind auch nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt.

---

## Anbieter

PIUS Immobilien - Die ZUHAUSE-Vermittler.

Bahnhofstr. 4

86399 Bobingen

Zentrale

08234-959697

Fax

08234-959699

E-Mail

[info@pius-immobilien.de](mailto:info@pius-immobilien.de)

Webseite

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

