Augsburg – Oberhausen

# 4-Zimmerwohnung mit Balkon in zentraler Lage

***Objektnummer: 25122051***

**KAUFPREIS:** 265.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 82,26 m² • **ZIMMER:** 4

**Objektnummer: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25122051 |
| Wohnfläche | ca. 82,26 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1963 |
| Stellplatz | 1 x Garage, 10000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 265.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

**Objektnummer: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 98.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 10.09.2028 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1963 |

**Objektnummer: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?
Sie wünschen weitere Impressionen?
Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/augsburg

**Objektnummer: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

# Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 4-Zimmerwohnunng mi ca 82 qm Wohnfläche befindet sich im 2. OG eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963. Die Wohnung bietet eine praktische Raumaufteilung: die vier Räume sind hell gestaltet, das WC ist separat vom Duschbad gehalten, ein Komfortmerkmal, das besonders bei Familien oder Wohngemeinschaften geschätzt wird. Der Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Wohnung ist aktuell vermietet und bietet sich daher ideal als Kapitalanlage an. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahn in Richtung München, Ulm, Donauwörth sind ideal - ein attraktiver Standort für Pender als auch für Familien. Netzen Sie die Chance auf eine solide Immobilie mit Entwicklungspotenzial in guter Lage.

**Objektnummer: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

# Ausstattung und Details

- gute Raumaufteilung
- Balkon- WC separat
- derzeit vermietet
- WG-geeigneter Grundriss
- gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel
- ansprechende Lage auch für Pendler
- Garagenstellplatz kann zusätzlich erworben werden

**Objektnummer: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage. In nur wenigen Minuten ist die Anbindung an die B17 bzw. A8 zu erreichen. Auch durch den Bus /die Straßenbahn sind Sie bestens angebunden. Sowohl der ca. 5 km entfernte Bahnhof Augsburg-Oberhausen als auch die B17 (ca. 2 km) bieten Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung nach München, Ulm oder Donauwörth. In die Augsburger Innenstadt gelangen Sie mit dem Bus und anschließend der Straßenbahnlinie 4 in kürzester Zeit. Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar.

**Objektnummer: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 98.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Objektnummer: 25122051 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse  Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com