



**SANIERTE, SEHR SCHÖNE 2-ZIMMER WOHNUNG  
MIT SOUTERRAIN-NUTZUNGSMÖGLICHKEIT IN  
DER AUGSBURGER INNENSTADT**

## OBJEKTDATEN

OBJEKTART	2-ZIMMER WOHNUNG
LAGE	AUGSBURGER INNENSTADT
BAUJAHR	1988
WOHNFLÄCHE	76 M²
ZUSÄTZLICHE NUTZFLÄCHE	64 M²
ETAGE	ERDGESCHOSS
TERRASSE	JA
GARTEN	JA
ZIMMER	2
BADEZIMMER	1
KELLER	JA
ZUSTAND	SANIERT 2021
BODEN	FLIESEN
HEIZUNGSART	FERNWÄRME
ENERGIEBEDARF	89 KWH
ENERGIEAUSWEIS	LIEGT VOR
HAUSGELD	350 €
PROVISION	3,57 % VOM KAUFPREIS INKL. MWST.
KAUFPREIS	400.000 €

## BESCHREIBUNG

Die sanierte und sehr schöne 2-Zimmer Wohnung ist großzügig geschnitten und bietet, dank der Möglichkeit das Souterrain als Wohnraum zu nutzen, sehr viel Platz. Durch diese zusätzliche Fläche eignet sich die Wohnung hervorragend für Homeoffice, für eine gewerbliche -nutzung wie z. B. eine Massagepraxis oder ein Steuerbüro. Zur Wohnung gehört ein kleiner Garten, mit genug Fläche für eine Terrasse und ein paar Pflanzen zum Begrünen. Beim Betreten der Wohnung befindet man sich zunächst in einem kleinen Windfang. Von dort aus führt die rechte Tür in das modern sanierte Badezimmer, die linke Tür in das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit Wohnküche. Vom angrenzenden, abgetrennten Schlafzimmer aus gelangt man auf besagten kleinen Gartenanteil. Innerhalb der Wohnung führt eine Treppe in den ebenfalls komplett sanierten Keller, der als Souterrainwohnfläche genutzt mit 64 m<sup>2</sup> eine bemerkenswerte Erweiterung darstellt. Große Gemeinschaftswäscheräume stehen zur Nutzung zur Verfügung.

## LAGE

Die Wohnung ist sehr zentral gelegen und doch angenehm ruhig. Der Königsplatz ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Dies ist der Knotenpunkt für sämtliche Straßenbahnlinien. Die Augsburger Innenstadt ist zu Fuß sehr gut erreichbar. Alle Geschäfte für das tägliche Leben, sowie Ärzte und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe oder sind zumindest innerhalb von 10 Minuten erreichbar.



**HKGmbH**  
Immobilien An- & Verkauf

## EINBLICKE







## EINBLICKE





## EINBLICKE







## EINBLICKE





## EINBLICKE

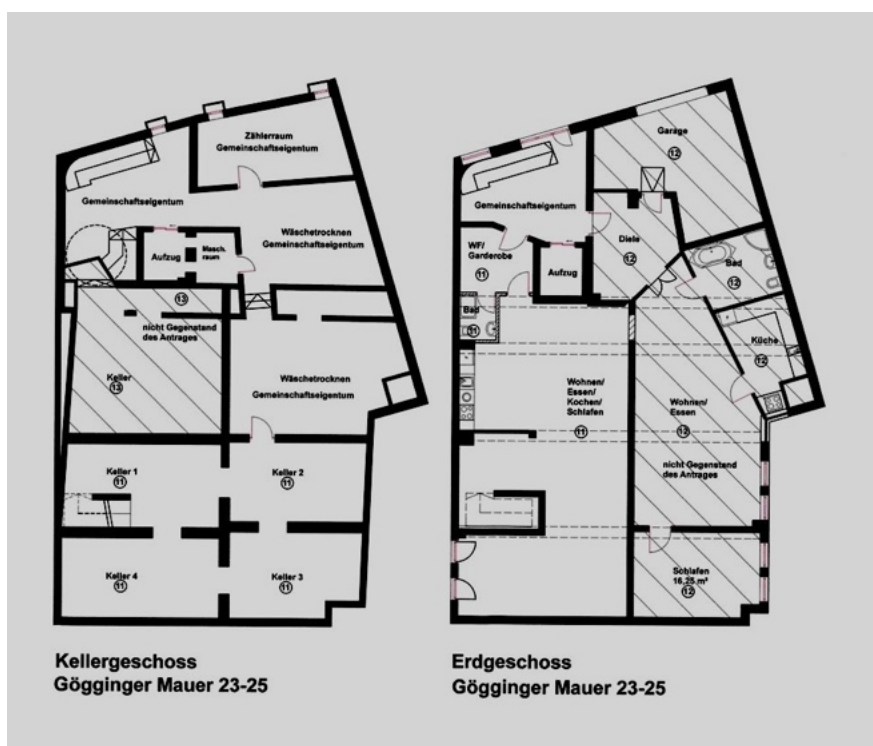




## EINBLICKE

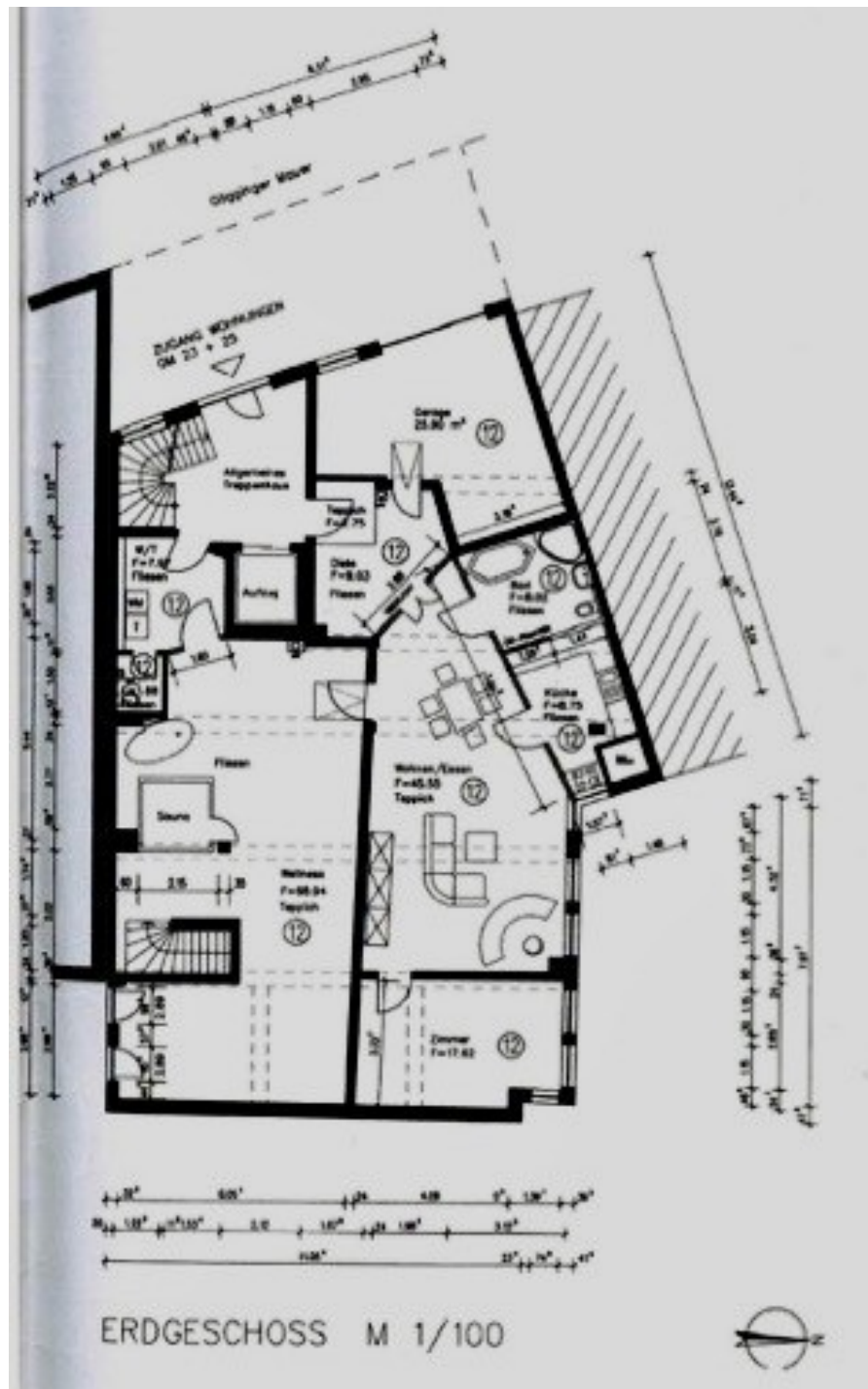


## GRUNDRISSSE





## GRUNDRISSSE



**SEIT ÜBER 10 JAHREN AN IHRER SEITE!**



**HALIM KOYUNCU**

**ALLE ANGABEN WURDEN VOM VERKÄUFER ÜBERNOMMEN. ALS MAKLERBÜRO ÜBERNEHMEN  
WIR KEINE HAFTUNG FÜR DIE RICHTIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT DER ANGABEN!**