



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

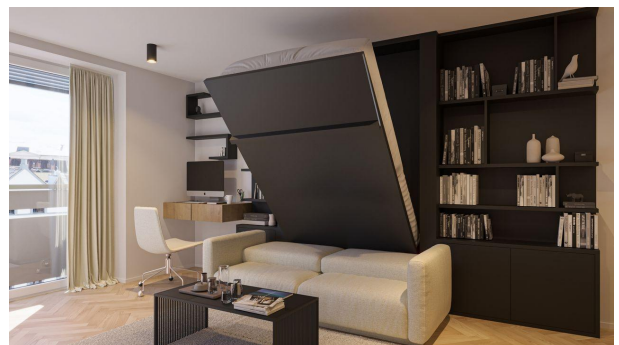
**Leonsheart | Exklusivität und Komfort in  
Augsburgs Innenstadt**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-579**

## Wohnung zur Miete

in 86152 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt



## Details

Barrierefrei

Abstellraum

Kaltmiete

**959,04 €**

Warmmiete

**1.020 €**

Nebenkosten

**60,96 €**

Heizkosten

**in Nebenkosten enthalten**

Wohnfläche (ca.)

**30,48 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**1**

Kategorie

**Luxus**

Etage

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1959**

Bad mit

**Dusche**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

"Exklusive möblierte 1-Zimmer-Apartments im Leonsheart"

Entdecken Sie unsere hochwertigen 1-Zimmer-Apartments im Leonsheart, die Komfort und modernes Wohngefühl vereinen.

Merkmale der Apartments:

55 möblierte Apartments: Die meisten verfügen über einen eigenen Balkon und bieten somit zusätzlichen Wohnraum im Freien.

Moderne Einbauküchen: Ausgestattet mit Elektrogeräten namhafter Hersteller, die das Kochen zum Vergnügen machen.

Wohnfläche: Die Apartments bieten eine Wohnfläche von 22,5 bis 32,9 m<sup>2</sup>\* und sind somit ideal für Singles oder Paare.

Möbliert und bezugsfertig: Unsere Apartments sind vollständig möbliert und bereit für einen stressfreien Einzug. Die in den Abbildungen gezeigte Einrichtung stellt Ihnen eine mögliche Möblierungsvariante dar und vermittelt Ihnen einen Eindruck des Wohnambientes.

Komfortable Fußbodenheizung: Jedes Apartment verfügt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregler für individuellen Wärmekomfort.

Hochwertige Sanitärausstattung: Die Badezimmer überzeugen mit modernen und qualitativ hochwertigen Sanitärobjekten.

Design-Fußbodenbelag in Fischgrät-Optik: Ein heller Vinylboden in Fischgrät-Optik sorgt für ein modernes und ansprechendes Wohnambiente.

Energieeffiziente Fenster: Alle Fenster sind mit einer Dreifachverglasung ausgestattet, die für eine optimale Wärmedämmung und Geräuschreduzierung sorgt.

Sicherheit durch Videogegensprechanlage: Eine moderne Gegensprechanlage mit Videokamera gewährleistet zusätzliche Sicherheit und Komfort.

Nutzen Sie die Gelegenheit und werden Sie Teil der exklusiven Wohncommunity im Leonsheart! Sichern Sie sich jetzt Ihr Traumapartment und erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau.

## **Ausstattung**

- Exklusive 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 30,48 m<sup>2</sup>, gelegen auf der Südseite
- Zeitgemäße Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Französischer Balkon für zusätzlichen Charme
- Erstklassige Sanitärausstattung
- Edler Designboden in Vinyl mit Fischgrät-Muster
- Fußbodenheizung mit individueller Raumtemperaturregelung
- Dreifachverglaste, lichtdurchflutete Fenster, teilweise bodentief
- Gegensprechanlage mit Videokamerafunktion

- Energieeffiziente Heizanlage
- Aufzug, der alle Etagen bedient
- Eindrucksvolles Foyer für einen repräsentativen Empfang
- Verfügbar ab 10/2024 (Staffelmietvertrag mit einer Mindestmietdauer von 2 Jahren)

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

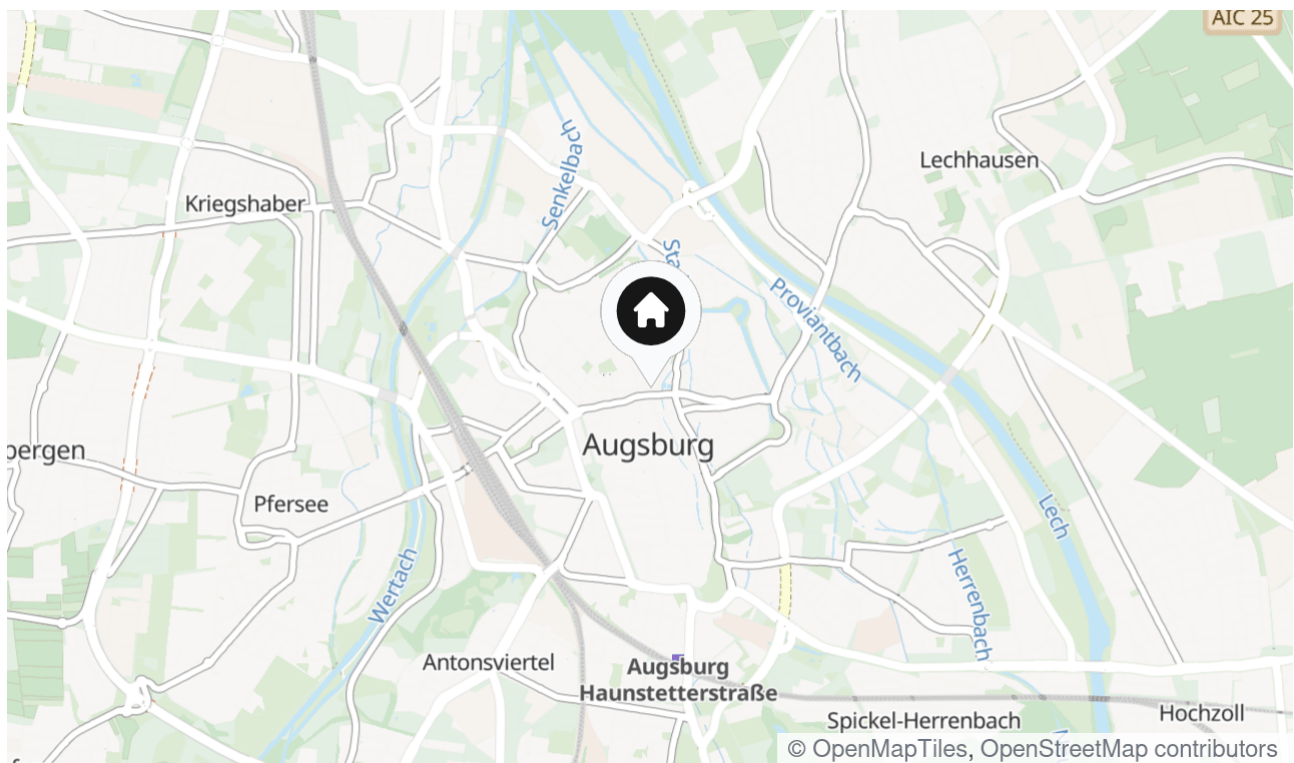
## Lage & Umgebung

86152 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt

Die Lage ist zentral und attraktiv. Das Wohngebäude befindet sich im Herzen von Augsburg. Diese zentrale Position bietet den Bewohnern eine hervorragende Anbindung an das städtische Leben sowie an wichtige Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Nähe zur nächsten Bushaltestelle, nur 140 Meter entfernt, ermöglicht eine bequeme und schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Dies erleichtert den Zugang zu anderen Teilen der Stadt und macht das Pendeln einfach und unkompliziert.

Zudem ist die Umgebung des Gebäudes durch eine gute Infrastruktur gekennzeichnet. In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Geschäfte, Restaurants, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Somit bietet Leonsheart seinen Bewohnern ein komfortables und urbanes Wohngefühl in einer lebendigen und gut vernetzten Umgebung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





Microapartment Rend 2



Microapartment Rend 1



Microapartment RendV3 Ausklappfunktion



Microapartment RendV3





Microapartment Bad inkl. Fliesenrückwand



Lage





Leonsheart

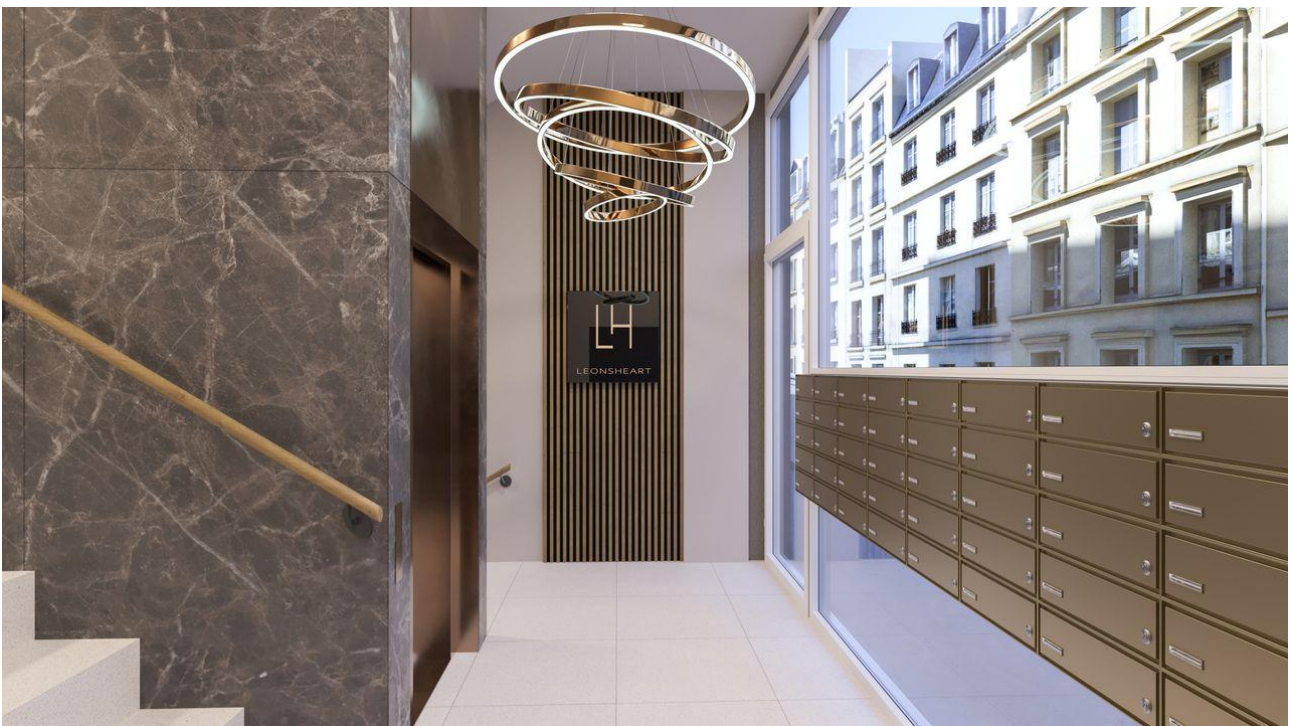


Leonsheart





Eingangsbereich Außen



Eingangsbereich EG



Treppenaufgang 2OG



Darstellung in der Visualisierung





Darstellung in der Visualisierung



Darstellung in der Visualisierung





Darstellung in der Visualisierung



Darstellung in der Visualisierung

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

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

### **Besuchen Sie uns im Internet**

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

