



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Charmante  
Dachgeschosswohnung mit Stellplatz**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2025-246**

## Wohnung zur Miete

in 86167 Augsburg



## Details

Kaltmiete

**1.200 €**

Warmmiete

**1.530 €**

Nebenkosten

**140 €**

Heizkosten

**140 €**

Wohnfläche (ca.)

**72 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Baujahr

**1955**

Stellplatzmiete

**50 €**

Stellplätze

**1**

Zustand

**voll saniert**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Laminat**

## Beschreibung

Wir bieten Ihnen hier eine traumhafte Dachgeschosswohnung zur Miete in der beliebten Stadt Augsburg an. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus auf ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier können Sie gemütliche Abende mit Freunden verbringen oder sich kulinarisch ausleben. Die bodentiefen Fenster sorgen für viel Helligkeit und ermöglichen einen herrlichen Blick über die Dächer der Stadt.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Auch hier sorgen große Fenster für eine angenehme Atmosphäre. Ein weiteres Zimmer kann als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet somit viel Komfort.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die die Vorzüge einer Großstadt genießen möchten, aber trotzdem gerne in einer ruhigen Wohngegend leben. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel. Auch die Innenstadt von Augsburg ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Dachgeschosswohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## **Ausstattung**

Die Ausstattungsmerkmale für Sie zur Übersicht:

- gepflegte Wohnanlage
- massivbauweise
- 3,5 Zimmer
- letzte Modernisierung im Jahr 2019
- ab sofort oder nach Vereinbarung bezugsfertig
- mit Einbauküche inkl. E-Geräte (im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Böden: Laminatböden
- Gaszentralheizung
- gepflegtes Treppenhaus
- mit eigenem Kellerabteil
- mit Fahrradkeller
- mit Waschküche
- mit Gemeinschaftsgarten im Innenhof

## **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

86167 Augsburg

Das voll unterkellerte Mehrfamilienhaus liegt im beliebten Augsburger Stadtteil Lechhausen in einer reinen Anwohnerstraße und überzeugt durch seine sehr ruhige Lage, angrenzende Infrastruktur und optimalen Anbindung an das Verkehrsnetz.

Zahlreiche Geschäfte zur Deckung des alltäglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschulen, KiTas, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Fitnessstudios und vieles mehr erreichen Sie hier bequem fußläufig in näherer Umgebung.

Die Autobahn A8 Richtung München und Stuttgart ist in weniger als 5 Minuten Fahrzeit zu erreichen und somit optimal für München-Pendler.

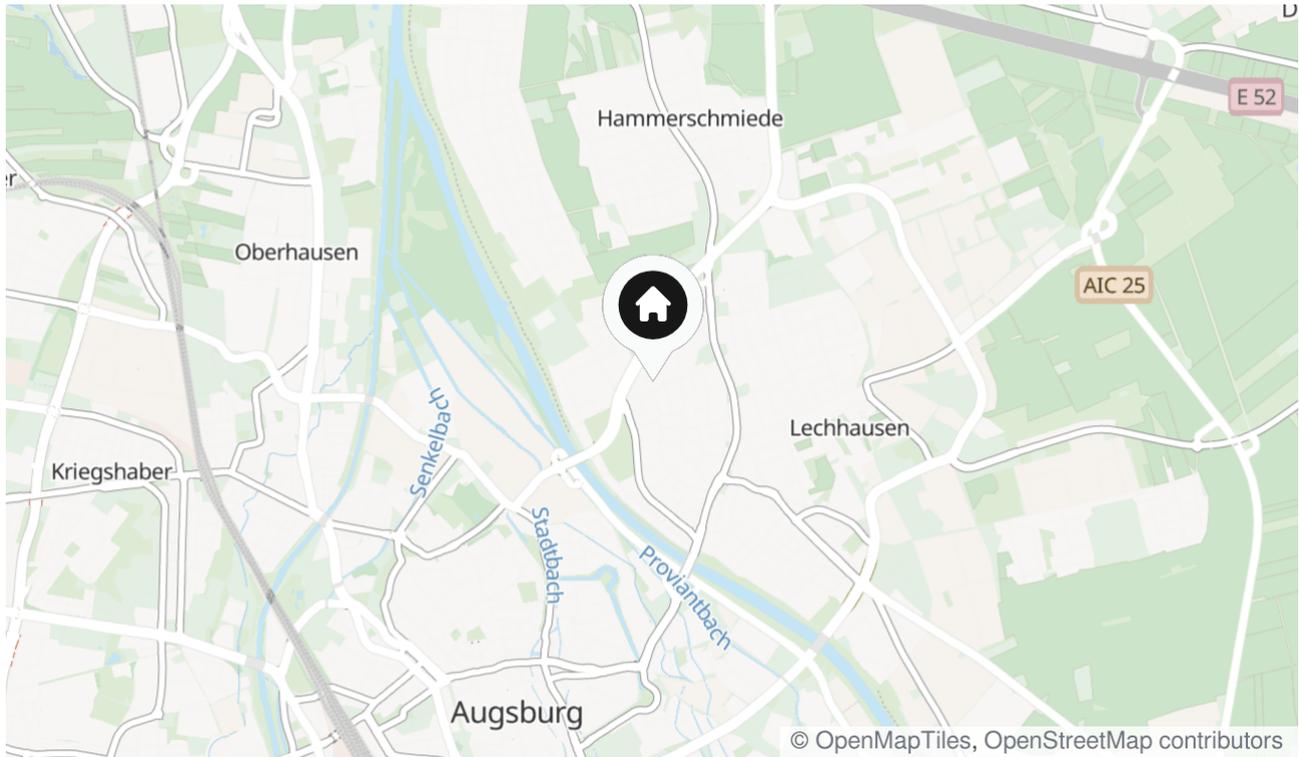
Die Haltestelle der Buslinie 23 befindet sich fußläufig 5 Minuten entfernt und ermöglicht es innerhalb von wenigen Minuten bequem in die Innenstadt von Augsburg zu gelangen.

Mit mehreren in Lechhausen und direkter Umgebung niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung hier bestens gewährleistet. Das Ärztezentrum Schlössle befindet sich circa 5 Minuten entfernt direkt an der Haltestelle "Lechhausen - Schlössle", die sie bequem mit dem Bus 23 erreichen.

Für berufstätige Eltern ist das Betreuungsangebot in Lechhausen besonders attraktiv: Durch das reichhaltige Angebot, von der Krippe bis zum Hort, werden Familie und Arbeit optimal vereinbart. Des Weiteren befinden sich in nächster Umgebung zahlreiche Kinderspielplätze, drei Grundschulen, eine Mittelschule sowie eine Förderschule.

Neben den Vorzügen dieser gewachsenen Infrastruktur ist Lechhausen umrahmt von vielfältigen Freizeitaktivitäten und Naherholungsgebieten. Die nahegelegenen und schön ausgebauten Spazier- und Radwege entlang des Lechs, sowie Richtung Derching und Friedberg, bieten Ihnen Naherholung direkt vor der Haustüre. Ebenfalls sind in wenigen Autominuten viele schöne Badeseen wie z.B. der Kuhsee, der Friedberger Baggersee und weitere bequem zu erreichen und laden zum Baden und Sonnen ein.

Augsburg-Lechhausen zählt mit seinen Einwohnern und der Fläche nach der Augsburger-Innenstadt zum zweitgrößten Stadtteil in Augsburg und ist besonders beliebt bei Familien.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnbereich



Küche



Küche



Ofen



Badezimmer



Badezimmer

## 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)

