

**86179 Augsburg**

# Hochattraktiv für Kapitalanleger: 2-Zimmer-Neubauwohnung in Augsburg mit seltener 2-fach-AfA



Kaufpreis

**529.900 €**

Wohnfläche

**63,17 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

**Ihr Ansprechpartner**

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

08801914852

info@flemmer-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnfläche               | 63,17 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 2                    |
| Balkone / Terrassen      | 1                    |
| Badezimmer               | 1                    |
| Schlafzimmer             | 1                    |
| Balkon / Terrassenfläche | 10,76 m <sup>2</sup> |

## Preise & Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 529.900 € |
|-----------|-----------|

## Energieausweis

|            |             |
|------------|-------------|
| Gebäudeart | Wohngebäude |
|------------|-------------|

## Ausstattung

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Bad                    |                    |
| Bodenbelag             | Fliesen<br>Parkett |
| Küche                  | Einbauküche        |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| unterkellert           | JA                 |
| Stellplatzart          | Tief-Garage        |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN        |

## Objekt-Titel

Hochattraktiv für Kapitalanleger: 2-Zimmer-Neubauwohnung in Augsburg mit seltener 2-fach-AfA

## Lage-Beschreibung

STANDORT FÜR RÜCKENWIND & KURZE WEGE.

VIVA liegt in Augsburg-Haunstetten, Bayerns drittgrößter Stadt und laut Glücksatlas zweitglücklichster deutscher Großstadt. Nahversorgung mit EDEKA, Drogerie und Bäcker liegt fußläufig vor der Haustür, Stadtwald und Illsee sind in rund 5 Radminuten erreichbar. Große Arbeitgeber wie Airbus, KUKA und die Universität Augsburg liegen nur wenige Autominuten entfernt, München ist ab Augsburg-Hauptbahnhof in 26 Minuten mit dem ICE erreichbar.

## Ausstattungs-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
BUQAYZUH  
.....

Objekt-Nr.:  
Viva | III-046  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

KLARHEIT TRIFFT WOHLGEFÜHL.

VIVA bietet hochwertige Ausstattung mit Mehrwert für jeden Tag:

- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
  - Stilvolles Eichenparkett & Feinsteinzeug
  - Bodengleiche Duschen mit Echtlaskabinen & Markensanitärobjekte
  - 3-fach-isolierverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
  - Vielfach bodentiefe Verglasungen & französische Balkone
  - Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung, zusätzl. Handtuchheizkörper in den Bädern
  - Glasfaseranschluss & Videogegensprechanlage
  - 100 % regenerative Energieversorgung: Luft-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaik, Pelletheizung (Spitzenlastkessel)
  - Vorrüstung für Wallboxen in der Tiefgarage
- u. v. m.

## Sonstiges

---

**WOHNEN FÜR DAS LEBEN VON MORGEN:**

**FERTIGSTELLUNG BEREITS IM SOMMER 2027 +**

**EINBAUKÜCHE JE WOHNUNG INKLUSIVE**

Investieren, wo Zukunft bereits eingezogen ist – und bereits gebaut wird, was morgen Wert trägt: Ein Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor und nachhaltigen Mehrwerten für Eigennutzer. Eine Vermögensanlage mit solider Substanz und hohem Wertentwicklungspotenzial für Kapitalanleger.

Grün und zugleich ideal vernetzt zwischen Univiertel und Lechfeld gelegen, entstehen in Haunstetten im Süden Augsburgs aktuell Wohnlösungen, die heute wie morgen am stärksten nachgefragt werden:

- Hochwertig ausgestattete 1,5- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Grundrisse von ca. 32-94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Private Freibereiche als Terrassen, Balkone und Loggien
- KfW-40-EE-Standard mit QNG-PLUS-Zertifizierung – geringe Energiekosten & doppelter Steuervorteil\*
- 100 % regenerative Energie für eine TOP-Energiebilanz
- Separate Hauszugänge für ein familiäres Wohngefühl
- Teil eines stilvollen Neubauquartiers mit Grünanger und begrünten Innenhöfen als Rückzugsorte &
- Treffpunkte
- Tiefgarage mit 258 Stellplätzen & viele Fahrradstellplätze
- Maximale Planungssicherheit mit Bezugsfertigkeit im Sommer 2027

\* 5 % degressive AfA + 5 % Sonder-AfA für Kapitalanleger möglich.

## Objektbeschreibung

---

Mit viel Platz zum Leben und einer besonders großzügigen Raumgestaltung überzeugt diese attraktive 2-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss. Auf über 63,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Zuhause, das Offenheit, Komfort und Funktionalität gekonnt miteinander verbindet. Bereits beim Betreten sorgt die großzügige Diele für einen einladenden ersten Eindruck und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Der mehr als 29 m<sup>2</sup> große Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Freiraum für individuelle Einrichtungsideen, gemeinsame Kochabende oder entspannte Stunden auf dem Sofa. Der direkt angeschlossene Balkon schafft einen zusätzlichen Wohlfühlort im Freien und erweitert den Wohnraum auf attraktive Weise.

Das Schlafzimmer mit rund 14 m<sup>2</sup> bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte und ausreichend Platz für einen großzügigen Kleiderschrank. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein modern gestaltetes Badezimmer, das sich harmonisch in das durchdachte Wohnkonzept einfügt.

Die Kombination aus großzügigen Raumverhältnissen, hochwertiger Neubauqualität und einem attraktiven Balkon macht diese Wohnung zu einer idealen Wahl für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf nachhaltige Wohnqualität und zeitgemäßen Komfort legen.

## sonstige Angaben

---

Unsere Musterwohnung ab sofort für Sie geöffnet!

Öffnungszeiten unseres Info-Büros, Königsbrunner Str. 85 in 86179 Augsburg:

Dienstag und Donnerstag 16:00 - 19:00 Uhr

Samstag und Sonntag 14:00 - 17:00 Uhr

oder jederzeit gerne nach Terminvereinbarung.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Impressionen

---



