



Kaufpreis  
**599.900 €**

Wohnfläche  
**79,51 m²**

Zimmer  
**3**

Ihr Ansprechpartner  
**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer  
08801914852  
info@flemmer-immobilien.de

| Flächen & Zimmer         |          |
|--------------------------|----------|
| Wohnfläche               | 79,51 m² |
| Zimmer                   | 3        |
| Balkone / Terrassen      | 1        |
| Badezimmer               | 1        |
| Schlafzimmer             | 2        |
| Balkon / Terrassenfläche | 21,5 m²  |

| Preise & Kosten |           |
|-----------------|-----------|
| Kaufpreis       | 599.900 € |

| Ausstattung            |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Bad                    |                       |
| Bodenbelag             | Fliesen<br>Parkett    |
| Küche                  | Einbauküche           |
| Gäste-WC               | ja                    |
| Fahrradstuhl           | Personen-Fahrradstuhl |
| Abstellraum            | ja                    |
| unterkellert           | JA                    |
| Stellplatzart          | Tief-Garage           |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN           |

| Zustand |           |
|---------|-----------|
| Zustand | Erstbezug |

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

Objekt-Titel

Ideal für Familien: Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen

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 Ilsesee 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.

.....  
Online-ID:  
CYZPSVCW  
.....

Objekt-Nr.:  
Viva | II-054  
.....



## Ausstattungs-Beschreibung

---

KLARHEIT TRIFFT WOHLGEFÜHL.

VIVA bietet hochwertige Ausstattung mit Mehrwert für jeden Tag:

- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
  - Stilvolles Eichenparkett & Feinsteinzeug
  - Bodengleiche Duschen mit Echtglaskabinen & Markensanitäreobjekte
  - 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.

## Objektbeschreibung

---

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss vereint modernes Wohnen mit besonderem Komfort und elegantem Grundrisskonzept. Auf fast 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Kochbereich, ein stilvolles Badezimmer sowie zwei Balkone.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit großer Küche bildet mit rund 27 m<sup>2</sup> das Herzstück der Wohnung. Ein großzügiger Balkon schließt sich hieran an. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon und schafft damit ein exklusives Wohngefühl.

Ein weiteres Schlafzimmer eignet sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Die Waschmaschine findet im Hauptbad Platz. Mit Fußbodenheizung, Glasfaser und einer vollausgestatteten Einbauküche ist diese Wohnung startklar für die Familie. Paare und kleine Familien finden hier ausreichend Platz, ohne auf die Vorzüge eines Neubaus zu verzichten.

KIKO Kinderland, Spielplatz und Naturfreibad liegen nur wenige Minuten entfernt – ideal für Familien mit Kindern.

## sonstige Angaben

---

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.

## 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.

## Impressionen



