

Mehr Rendite für Ihr Geld: Neubau-Kapitalanlage in Augsburg, 2-Zimmer mit doppelter AfA



Kaufpreis  
**389.900 €**

Wohnfläche  
**49,78 m²**

Zimmer  
**2**

Ihr Ansprechpartner  
**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer  
08801914852  
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Wohnfläche               | 49,78 m² |
| Zimmer                   | 2        |
| Balkone / Terrassen      | 1        |
| Badezimmer               | 1        |
| Schlafzimmer             | 1        |
| Balkon / Terrassenfläche | 5,68 m²  |

Preise & Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 389.900 € |
|-----------|-----------|

Ausstattung

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

Zustand

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

Energieausweis

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

Objekt-Titel

Mehr Rendite für Ihr Geld: Neubau-Kapitalanlage in Augsburg, 2-Zimmer mit doppelter AfA

Lage-Beschreibung

STANDORT FÜR RÜCKENWIND & KURZE WEGE.

.....  
Online-ID:  
CHAKSARQ  
.....

Objekt-Nr.:  
Viva | II-037  
.....



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 Ilseesee 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

---

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

---

Wer 49,78 m<sup>2</sup> sucht, findet hier mehr: die großzügige Loggia mit Weitblick und einen Grundriss, der Wohnen und Arbeiten klar trennt. Wandhängende WCs, großformatige Fliesen und eine markenmöblierte Küche zeigen den Anspruch an Qualität im Detail. Diese Wohnung eignet sich ebenso für den Start zu zweit wie für eine renditestarke Kapitalanlage. EDEKA, Drogerie, Bäcker und Bankfiliale liegen direkt vor der Haustür – Alltag ohne lange Wege. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss.

## 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.

## Sonstiges

---

<p id="isPasted"><strong>WOHNEN FÜR DAS LEBEN VON  
MORGEN:&nbsp;</strong></p><p id="isPasted">FERTIGSTELLUNG BEREITS  
IM SOMMER 2027 + &nbsp;</p><p>EINBAUKÜCHE JE WOHNUNG  
INKLUSIVE&nbsp;</p><p>&nbsp;</p><p>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.&nbsp;</p><p><br></p><p>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:&nbsp;</p><p>&nbsp;</p><ul><li>Hochwertig  
ausgestattete 1,5- bis 4-Zimmer-  
Eigentumswohnungen&nbsp;</li><li>Grundrisse von ca. 32-94 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche</li><li>Private Freibereiche als Terrassen, Balkone und  
Loggien&nbsp;</li><li>KfW-40-EE-Standard mit QNG-PLUS-Zertifizierung –  
geringe Energiekosten & doppelter Steuervorteil\*</li><li>100 %  
regenerative Energie für eine TOP-Energiebilanz</li><li>Separate Hauszugänge  
für ein familiäres Wohngefühl</li><li>Teil eines stilvollen Neubauquartiers mit  
Grünanger und begrünten Innenhöfen als Rückzugsorte &  
Treffpunkte</li><li>Tiefgarage mit 258 Stellplätzen & viele  
Fahrradstellplätze</li><li>Maximale Planungssicherheit mit Bezugsfertigkeit im  
Sommer 2027&nbsp;</li></ul><p><br><br>\* 5 % degressive AfA + 5 %  
Sonder-AfA für Kapitalanleger möglich.&nbsp;</p>

## Impressionen



