

**86179 Augsburg**

# Modern wohnen auf den Punkt gebracht – 2 Zimmer mit Balkon im Neubau



Kaufpreis

**329.900 €**

Wohnfläche

**41,74 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

**Ihr Ansprechpartner**

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

08801914852

info@flemmer-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnfläche               | 41,74 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 2                    |
| Balkone / Terrassen      | 1                    |
| Badezimmer               | 1                    |
| Schlafzimmer             | 1                    |
| Balkon / Terrassenfläche | 11,44 m <sup>2</sup> |

## Preise & Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 329.900 € |
|-----------|-----------|

## Ausstattung

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

## Zustand

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

## Energieausweis

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

## Objekt-Titel

Modern wohnen auf den Punkt gebracht – 2 Zimmer mit Balkon im Neubau

## 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:  
MVDFLWEE  
.....

Objekt-Nr.:  
Viva | II-084  
.....



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

## 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 & 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.

## Objektbeschreibung

---

Ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger: Diese clever geschnittene 2-Zimmer-Neubauwohnung vereint auf ca. 41,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer effizienten Raumaufteilung. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 19,21 m<sup>2</sup> bildet den Mittelpunkt des Wohnens und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende, gemeinsames Kochen oder entspanntes Arbeiten von zu Hause. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Das Schlafzimmer mit ca. 11,84 m<sup>2</sup> bietet genügend Raum für einen komfortablen Rückzugsort und praktische Stauraumlösungen. Ergänzt wird das Wohnangebot durch ein modern gestaltetes Badezimmer mit ca. 4,97 m<sup>2</sup>. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, sonnige Stunden oder den Feierabend entspannt an der frischen Luft zu genießen.

Die gelungene Kombination aus offener Raumgestaltung, attraktivem Außenbereich und hochwertiger Neubauqualität macht diese Wohnung zu einem Zuhause mit Wohlfühlcharakter. Eine ideale Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen auf kompakter Fläche schätzen und gleichzeitig Wert auf Lebensqualität legen

## 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

---

<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



