

86156 Augsburg

Neubau Kapitalanlage mit Top-Renditepotenzial: 1-Zimmer-Apartment – möbliert, modern in Augsburg!



Kaufpreis

182.000 €

Wohnfläche

24,39 m²

Zimmer

1

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Nils Pedersen

089904204680

np@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	2,25 m²
Wohnfläche	24,39 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	4,85 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	141 €
Kaufpreis	182.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	68.60
Primär-Energieträger	FERN

Zustand

Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	RESERVIERT

Ausstattung

Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung

Objekt-Titel

Neubau Kapitalanlage mit Top-Renditepotenzial: 1-Zimmer-Apartment – möbliert, modern in Augsburg!

Lage-Beschreibung

Mikrolage: Augsburg-Kriegshaber – nachfragegetriebener Stadtteil

Online-ID:
BASPTWEP

Objekt-Nr.:
1000-150



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Immobilie befindet sich in Augsburg-Kriegshaber, einem etablierten und zugleich dynamisch nachgefragten Stadtteil mit stabiler Mieterstruktur. Der Stadtteil profitiert von einer ausgewogenen Mischung aus Wohn-, Versorgungs- und Arbeitsstandorten, was sich positiv auf konstante Vermietbarkeit und geringe Leerstandsrisiken auswirkt. Die ruhige Lage der Wohnungen hin zu den begrünten Innenhöfen der angrenzenden Wohnhäuser ist besonders hervorzuheben.

Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Tram und Bus fußläufig erreichbar) ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen und Arbeitgeberstandorten. Ergänzt wird dies durch die direkte Nähe zur B17 und zur A8, wodurch auch Pendler und mobile Zielgruppen zuverlässig erreicht werden.

Die fußläufige Nahversorgung (Supermärkte, Drogerien, Bäckereien) reduziert die Abhängigkeit vom Individualverkehr und erfüllt ein zentrales Kriterium moderner Mieter. Die Nähe zum Universitätsklinikum Augsburg, zu Arztpraxen und Apotheken sorgt zusätzlich für strukturelle Nachfrage – insbesondere bei Studierenden, Klinikpersonal, Berufseinsteigern und temporär Beschäftigten.

Bewertung Mikrolage:

Hohe Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppe, geringe Abhängigkeit von Konjunkturschwankungen.

Makrolage: Stadt Augsburg – wirtschaftlich stabiler Investitionsstandort

Die Stadt Augsburg zählt zu den wirtschaftlich bedeutenden Standorten Bayerns und profitiert von ihrer strategischen Lage zwischen München, Ulm und dem Allgäu. Als Teil der Metropolregion München wirkt Augsburg zunehmend als Entlastungs- und Alternativstandort, insbesondere bei Wohnraum.

Augsburg verfügt über:

- + eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur (Industrie, Technologie, Gesundheitswesen, Dienstleistungen), mehrere Hochschulen und Forschungseinrichtungen, einen kontinuierlichen Zuzug von Studierenden, Fachkräften und Berufspendlern.

Die Kombination aus vergleichsweise moderaten Einstiegspreisen (im Vergleich zu München) und stabiler Mietnachfrage macht Augsburg für Kapitalanleger besonders interessant. Der Wohnungsmarkt gilt als aufnahmestark, insbesondere im Segment kleiner, funktionaler Wohneinheiten.

Bewertung Makrolage:

Stabiler Arbeitsmarkt, nachhaltige Nachfrage, gute Zukunftsperspektive bei kalkulierbarem Risiko.

Entfernungen & Erreichbarkeit:

- + Tram- und Bushaltestellen: wenige Gehminuten
- + Bahnhof Augsburg-Oberhausen: ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad
- + Autobahn A8 (Augsburg-West): ca. 10 Fahrminuten
- + Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs: fußläufig
- + Universitätsklinikum Augsburg: ca. 5 Fahrminuten
- + Innenstadt Augsburg: ca. 15 Minuten mit der Tram
- + Osterfeldpark: fußläufig (wertsteigernder Lagefaktor)

Lagefazit für Kapitalanleger:

Die Kombination aus nachfragegetriebener Mikrolage und wirtschaftlich stabilem Standort Augsburg schafft ein Umfeld mit:

- + hoher Vermietungssicherheit
- + breiter Mieterzielgruppe
- + guter Drittverwendungsfähigkeit
- + solider Exit-Perspektive

Eine Lage, die nicht erklärt werden muss, sondern funktioniert.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung & Investitionsrelevante Merkmale (Highlights):

- + Effizient geschnittener Wohn- und Schlafbereich mit strapazierfähigem Design-Vinylboden
 - langlebig, pflegeleicht, reduzierte Instandhaltungskosten
- + Großformatige Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
 - verbesserte Energieeffizienz, geringere Heizkosten, langfristig vermietbar
- + Funktional ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
 - zeitgemäßer Standard, geringe Renovierungswahrscheinlichkeit
- + Vollwertige Einbauküche mit Kochfeld, Mikrowelle und Kühlschrank
 - sofortige Vermietbarkeit, kein Zusatzinvestment erforderlich
- + Vollmöblierung inkl. Schlaflösung, Arbeitsplatz und Stauraum
 - höhere erzielbare Miete pro m², kurze Wiedervermietungszeiten
- + Balkon mit Südost-Ausrichtung
 - zusätzliche Marktakzeptanz, positiver Einfluss auf Vermietbarkeit
- + Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
 - gleichmäßige Wärmeverteilung, wartungsarm, zeitgemäße Technik
- + Dezentrale Wohnraumlüftung
 - Schutz der Bausubstanz, reduziertes Schimmelrisiko, nachhaltige Nutzung
- Personenaufzug im Gebäude
 - breitere Zielgruppe, erhöhte Alltagstauglichkeit, Werthaltigkeit
- + Eigenes Kellerabteil
 - marktübliche Erwartung erfüllt, kein Nachrüstbedarf
- + Eigener Fahrradstellplatz
 - zusätzlicher Komfort für Mieter, insbesondere urbane Zielgruppe, steigert Attraktivität ohne laufende Folgekosten
- + Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit moderner Ausstattung
 - Flächeneffizienz innerhalb der Einheit, geringere Anschaffungskosten
- Highspeed-Internet & Kabel-TV (Glasfaser, M-net)
 - zwingendes Kriterium für Zielgruppe, reduziert Leerstandsrisiko
- + Energieeffizienzstandard B
 - langfristige Vermietbarkeit, regulatorisch stabil, bankfähig

Wirtschaftliche Kennzahlen (konservativ kalkuliert)

Für detaillierte Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an!

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Objektbeschreibung

Renditestarke Kapitalanlage – vollmöblierte 1-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Augsburg.

Diese vollmöblierte 1-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug bietet Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit zur nachhaltigen Renditeerzielung. Mit einer Wohnfläche von ca. 24,39 m² zuzüglich eines ca. 4,85 m² großen Balkons vereint das Objekt eine hohe Flächeneffizienz mit einer sehr guten Marktgängigkeit.

Dank der kompakten Größe, der hochwertigen Möblierung sowie der integrierten Küche eignet sich die Wohnung ideal für die möblierte Vermietung an Studierende, Berufseinsteiger und Pendler – eine Zielgruppe mit konstant hoher Nachfrage in Augsburg. Die Ausstattung ermöglicht eine sofortige Vermietung ohne zusätzliche Investitionen, was die Anfangsrendite positiv beeinflusst.

Die südöstliche Ausrichtung des Balkons sowie bodentiefe Fenster sorgen für eine überdurchschnittliche Wohnqualität, die sich erfahrungsgemäß in stabilen Mieteinnahmen und kurzen Leerstandszeiten widerspiegelt. Der strapazierfähige Design-Vinylboden, maßgefertigte Einbauschränke und die moderne Ausstattung reduzieren zudem langfristig den Instandhaltungsaufwand.

Das Badezimmer mit bodengleicher Dusche sowie die zeitgemäße Haustechnik mit Fußbodenheizung und dezentraler Wohnraumlüftung erfüllen aktuelle energetische und wohnwirtschaftliche Standards und unterstützen planbare Betriebskosten – ein entscheidender Faktor für die Kalkulationssicherheit von Kapitalanlegern.

Weitere wertsteigernde Merkmale wie ein Aufzug, ein Kellerabteil, Fahrradstellplätze sowie eine gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschinen und Trocknern erhöhen die Attraktivität der Einheit und wirken sich positiv auf die Vermietbarkeit aus.

Durch den Neubaucharakter, die ruhige und zugleich zentrumsnahe Lage in Augsburg sowie die flexible Nutzung für klassische oder möblierte Vermietung bietet diese Wohnung ein stabiles Renditepotenzial, gute Wertbeständigkeit und eine sehr gute Wiederverkäuflichkeit – ideal als Einsteigerinvestment oder Beimischung für ein bestehendes Immobilienportfolio.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklerprovision: 3,57% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Die angegebene Wohnfläche wurde durch einen aktiven Laserscan sowie durch eine professionelle Wohnflächenberechnung eines externen, spezialisierten Dienstleisters überprüft. Eine Haftung für Flächenangaben Dritter übernehmen wir nicht. Auch die Grundstücksfläche wurde unsererseits nicht nachgemessen oder überprüft.

Bitte beachten Sie, dass sämtliche Objektinformationen nicht von uns selbst erhoben wurden, sondern von Dritten (wie z. B. Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen oder Eigentümern) stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Baujahr konnte nicht zweifelsfrei ermittelt werden; auf Basis der vorliegenden Bauunterlagen gehen wir davon aus, dass das ursprüngliche Gebäude um 2022 errichtet wurde. Die im Exposé enthaltenen energetischen Angaben basieren auf den Daten des vorliegenden Energieausweises.

Dieses Exposé ist ausschließlich für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Sämtliche Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten. Die Immobilie wird im Rahmen eines qualifizierten Alleinauftrags durch unser Haus vermarktet.

Die Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten trägt der Käufer.

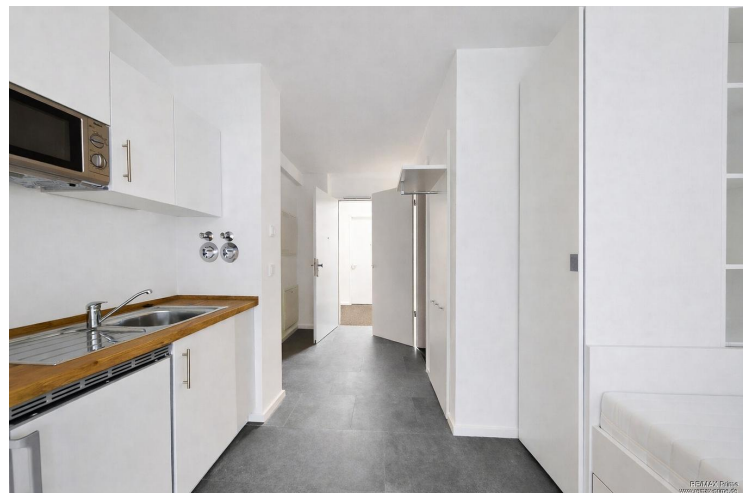
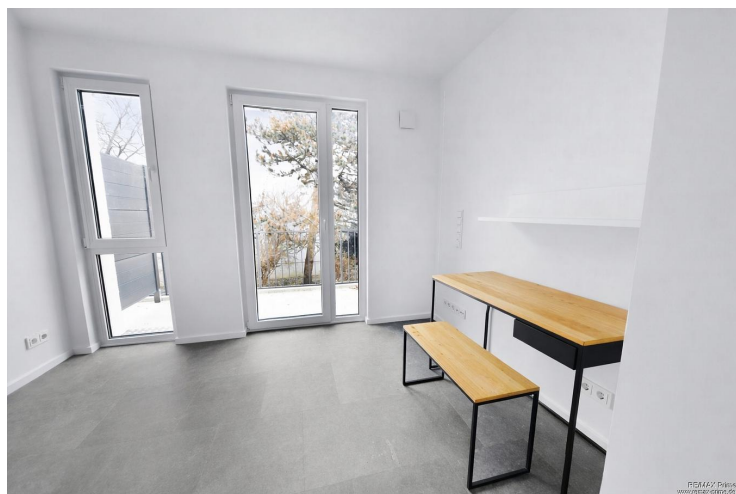
In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Ihre persönliche Ansprechpartnerin – rund um die Uhr erreichbar. Mit Alexa Prime, der digitalen Immobilienassistentin von RE/MAX Prime, erhalten Sie jederzeit Antworten zu dieser Immobilie – 24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche. Ob Terminvereinbarung, Detailfragen oder Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Makler – ein Anruf genügt.

Hotline: 089 628 28 306

Exposé-Stand: 04.01.2026 – Änderungen vorbehalten.

Impressionen





**Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen
Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!**



Nils Pedersen
KI-Assistenz
Telefon 089 628 28 306

**Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 28 306**

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

RE/MAX
Prime

**Immobilienfragen?
Ich antworte in 31 Sprachen!
An 7 Tagen/24 Stunden
Tel: 089 628 28 306**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

NP

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de