

Raum für Ihre Rendite: 2-Zimmer-Neubauwohnung zum Kauf mit hoher Steuer-Abschreibung | VIVA Augsburg



Kaufpreis  
**409.900 €**

Wohnfläche  
**51,6 m²**

Zimmer  
**2**

Ihr Ansprechpartner  
**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer  
08801914852  
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Wohnfläche               | 51,6 m²  |
| Zimmer                   | 2        |
| Balkone / Terrassen      | 1        |
| Badezimmer               | 1        |
| Schlafzimmer             | 1        |
| Balkon / Terrassenfläche | 11,52 m² |

Preise & Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 409.900 € |
|-----------|-----------|

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

Raum für Ihre Rendite: 2-Zimmer-Neubauwohnung zum Kauf mit hoher Steuer-Abschreibung | VIVA Augsburg

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 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.

Online-ID:  
PBEFPYGY

Objekt-Nr.:  
Viva | III-021



## 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.

## 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>

## Objektbeschreibung

---

Diese 2-Zimmer-Wohnung bringt rund 52 m<sup>2</sup> den eigenen Balkon und einen lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich zusammen. Fußbodenheizung in allen Räumen und hochwertige Bäder mit bodengleicher Dusche sorgen für gehobenen Wohnkomfort. Diese Wohnung eignet sich ebenso für den Start zu zweit wie für eine renditestarke Kapitalanlage. Airbus, KUKA und das Uniklinikum Augsburg sind in wenigen Autominuten erreichbar – ein Standort mit vielen Arbeitgebern. Die Wohnung liegt im 1. 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.

## Impressionen



