



86156 Augsburg

Modernes Neubau-Apartment mit Balkon, inkl. Möblierung – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger



DANIEL DINIC



REMAX Prime Immobilien

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

182.000 €

Kaufpreis

24,39 m²

Wohnfläche

2,25 m²

Nutzfläche

1

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Selbstständiger Immobilienmakler (IHK), c/o RE/MAX Prime

Daniel Dinic

Tel.: 004989904204691

dd@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

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

Zustand

Baujahr	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	182.000 €
Hausgeld	152 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.09.2035
Baujahr (Haus)	2022
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	68.60



Ausstattung

Heizungsart

Fußbodenheizung



Befuerung

Fernwärme



Beschreibung zur Ausstattung

- Effizient geschnittenes 1-Zimmer-Apartment mit Tiefgaragenstellplatz
- Voll möbliert inkl. Einbauküche, Arbeitsplatz & Stauraum
- Balkon in sonniger Südost-Ausrichtung
- Fußbodenheizung & bodengleiche Dusche
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Personenaufzug im Gebäude
- Eigenes Kellerabteil & Fahrradstellplatz
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Highspeed-Internet (Glasfaser M-net)
- Energieeffizienzklasse B



Beschreibung

Modernes Neubau-Apartment mit Balkon – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Diese vollmöblierte 1-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug vereint zeitgemäßes Design, durchdachte Raumaufteilung und modernen Wohnkomfort zu einem Konzept, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht. Mit ca. 24,39 m² Wohnfläche sowie einem ca. 4,85 m² großen Balkon in südöstlicher Ausrichtung entsteht ein angenehmes Wohnambiente mit viel Tageslicht und einem privaten Außenbereich für entspannte Stunden im Freien.

Der helle Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch bodentiefe Fenster, die für eine freundliche Atmosphäre sorgen und den Raum optisch erweitern. Ein moderner Design-Vinylboden, maßgefertigte Einbauschränke sowie die integrierte Küche schaffen eine stilvolle und zugleich funktionale Wohnlösung, die sofort bezugs- beziehungsweise vermietungsfertig ist.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und pflegeleicht mit bodengleicher Dusche, Handtuchheizkörper und zeitgemäßer Ausstattung. Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Wohnraumlüftung sorgen zusätzlich für angenehmen Wohnkomfort und ein modernes Raumklima.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Einzeltiefgaragenstellplatz (17000€), ein Kellerabteil, Fahrradstellplätze, einen Aufzug sowie eine gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschinen und Trocknern – praktische Extras, die den Alltag deutlich erleichtern und gleichzeitig die Attraktivität der Wohnung langfristig erhöhen.

Dank des Neubaucharakters, der modernen Ausstattung und der guten Vermietbarkeit eignet sich die Wohnung sowohl als kompaktes Zuhause für Singles, Studierende oder Berufseinsteiger als auch als attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Renditepotenzial in Augsburg.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Kriegshaber, einem etablierten und zugleich stark nachgefragten Stadtteil im Westen Augsburgs. Die Lage überzeugt durch ein gewachsenes Wohnumfeld, eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und wichtige Arbeitgeberstandorte.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Ausrichtung der Wohnungen zu den begrünten Innenhöfen der angrenzenden Wohnanlagen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Drogerien sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Tram- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt. Auch die Nähe zur B17 und zur Autobahn A8 bietet optimale Voraussetzungen für Pendler und Berufstätige.

Zusätzliche Standortqualität entsteht durch die Nähe zum Universitätsklinikum Augsburg sowie zu Hochschulen und weiteren Arbeitsstandorten. Dadurch profitiert die Lage von einer nachhaltigen stabilen Wohnraumnachfrage und spricht sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger gleichermaßen an.

Eine Lage, die Alltagstauglichkeit, gute Erreichbarkeit und langfristige Attraktivität auf überzeugende Weise vereint.

Entfernungen im Überblick:

- 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 erreichbar
- Universitätsklinikum Augsburg: ca. 5 Fahrminuten
- Innenstadt Augsburg: ca. 15 Minuten mit der Tram
- Osterfeldpark: fußläufig erreichbar

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.

Hotline: 089 628 28 306

Exposé-Stand: 04.01.2026 – Änderungen vorbehalten.



DANIEL DINIC

REMAX Prime Immobilien

WWW.REMAX-PRIME.DE

REMAX Prime
www.remax-prime.de











RE/MAX Prime
www.remax-prime.de