



## 86163 Augsburg / Hochzoll-Süd

4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Wintergarten,  
Gartenanteil in ruhiger Lage in Augsburg-Hochzoll



**459.000 €**

Kaufpreis

**104,64 m²**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Andrea Sager

Tel.: 0911 2477500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.co](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.co)  
m

### Flächen & Zimmer

|             |           |
|-------------|-----------|
| Wohnfläche  | 104,64 m² |
| Zimmer      | 4         |
| Stellplätze | 2         |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 09.07.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1986        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 114.70      |
| Primär-Energieträger      | GAS         |
| Wertklasse                | D           |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 459.000 €    |
| Hausgeld        | 496,63 €     |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1986     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                |   |
|----------------|---|
| Kabel / Sat-TV | ✓ |
| Wintergarten   | ✓ |

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge teilweise Parkett und Fliesen und PVC.
- Fenstern teilweise 2fach, teilweise 3fach verglast, mit elektrischen Rollläden und Sonnensensor.
- Einbauküche mit allen Geräten.
- Wohnung, Eingangstür mit Sicherheitsverriegelung.
- Wintergarten mit elektrischer Beschattung.
- Geräteschuppen mit Strom- und Wasseranschluss.
- Zwei Tiefgaragenstellplätze.
- Kellerabteil mit Strom- und Wasseranschluss.



## Beschreibung

Attraktive 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Wintergarten, Gartenanteil und Top-Ausstattung in ruhiger Lage in Augsburg-Hochzoll

Diese gepflegte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 104,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche komfortables und modernes Wohnen. Der lichtdurchflutete Wintergarten mit elektrisch betriebenen Dachbeschattung und Sonnensensor-Steuerung lädt zum Entspannen ein und eröffnet direkten Zugang zu einem ca. 90 m<sup>2</sup> großen Gartenanteil, der ideal für Gartenliebhaber und Familien ist. Der Garten ist mit einem Geräteschuppen ausgestattet, der Strom- und Wasseranschluss besitzt (inklusive Entleerungshahn im Lichtschacht).

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Gäste-WC mit barrierefreier Dusche, sodass sowohl Entspannung als auch Gästekomfort gewährleistet sind. Die moderne Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet viel Platz für kulinarische Kreationen.

Ein kleiner Waschmaschinenraum in der Wohnung sorgt für Komfort und zusätzlich gibt es einen kleinen Abstellraum innerhalb der Wohnung für weitere Staumöglichkeiten.

Die Fenster sind teilweise 2- oder 3-fach verglast, mit elektrisch betriebenen Fensterläden. Die Fenster auf der Südseite sind mit Sonnensensoren ausgestattet, die für optimalen Sonnenschutz sorgen. Der Wintergarten ist ebenfalls elektrisch beschattet und wird durch eine Sonnensensor-Steuerung geregelt, die Stromversorgung erfolgt über den Durchgang zur Küche.

Die Wohnungstür ist mit einer Sicherheitsverriegelung ausgestattet, was für zusätzliche Sicherheit sorgt.

Zur weiteren Ausstattung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze, ein großer Kellerraum mit Strom- und Wasseranschluss sowie ein Fahrradkeller und ein Trockenraum.

Diese Immobilie vereint Komfort, Funktionalität und eine ruhige, familienfreundliche Lage – nur ca. 500 m zum Kuhsee, ideal für Erholung und Freizeit.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Hochzoll Süd in Augsburg und zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch gut angebundene Lage aus. Hochzoll Süd ist ein lebendiger Stadtteil, der sowohl eine angenehme Wohnatmosphäre als auch eine gute Infrastruktur bietet. Die Straße liegt in einer gepflegten Wohngegend, die von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt ist.

In der näheren Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Augsburg oder zu anderen Stadtteilen gelangen. Zudem sind die Autobahnen in der Nähe gut erreichbar, was die Lage auch für Pendler sehr attraktiv macht.

## Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren



Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)





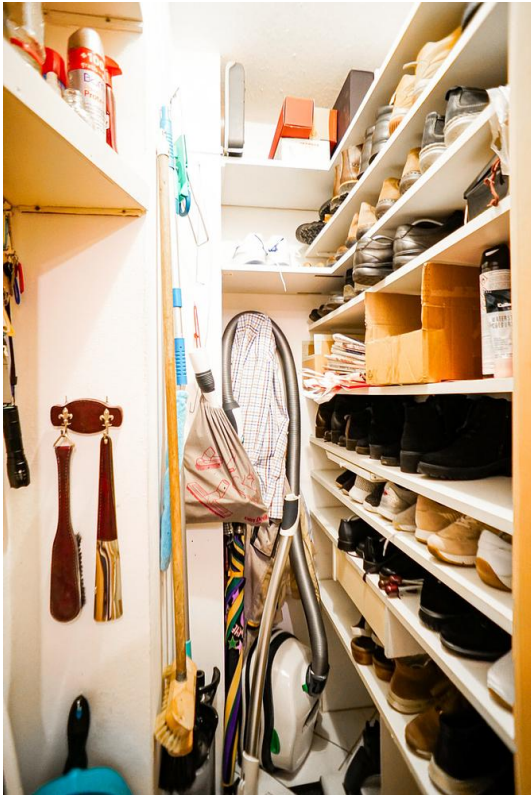




















## Energieverbrauch

Energieverbrauch  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

