



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Ernst-Moritz-Arndt-Str. #1 Augsburg

**Kaufpreis:**  
**317.000 EUR**

**PLZ**            86167

**Baujahr**      1955

**Objektart**    Bestand



## Objektinformationen

Baujahr	1955
Wohnfläche	70,75 qm
Zimmer	3
Heizung	Gasheizung
Balkon	ja
Energieausweis	168,2 kWh
Bezug	vermietet
Etage	EG
Preis pro Quadratmeter	4.198,00 €/qm
Kaufpreis Wohnung	297.000,00 Euro
Kaufpreis Garage	20.000,00 Euro
Kaltmiete	700,00 Euro
Kaltmiete pro Quadratmeter	9,89 €/qm
Wohnungsnummer	#15
Energiekennwert	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>317.000 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	4.755,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	11.095,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	1.585,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>5,50 %</b>	<b>17.435,00 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>334.435,00 EUR</b>



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Beschreibung

### Zu Lage

Die Wohnung befindet sich im Augsburger Stadtteil Lechhausen. Alle Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs befinden sich in naher Umgebung. Die Augsburger Innenstadt erreicht man mit dem Auto in ca. 10 Minuten. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell und bequem ins Zentrum. Über die nahegelegene A8 hat man eine gute Verbindung nach München.

### Zum Objekt

Die angebotene 3-Zimmerwohnung befindet sich im Hochparterre einer 1955 errichteten Wohnanlage in Augsburg – Lechhausen. Alle Wohnräume sind vom Flur aus zu erreichen und mit Laminat ausgelegt. Das innenliegende Wannenheim mit WC und Waschmaschinenanschluss ist weiß gefliest. Der Balkon mit Ostausrichtung ist vom Wohnzimmer zugänglich. Die Wohnanlage verfügt über einen Gemeinschaftsgarten und einen Spielplatz.

Die Wohnung ist an einen zuverlässigen Mieter vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 1.050€ (=700€ Kaltmiete zzgl. 70€ für Garage zzgl. 280€ NK).

### Ausstattung

- 3 Zimmer Wohnung im Hochparterre
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Bad mit Badewanne, WC und Boiler
- Laminatboden
- Kellerabteil
- Einzelgarage



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11