

# Exposé Wohnung Nr. 23

---

**4-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon · Augsburger Str. 19, Kaufbeuren**



## Objektübersicht

Etage	Haus B · 2. OG rechts · Aufzug vorhanden
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>
Baujahr	2026
Bezugsfrei ab	01.08.2026

## Objektbeschreibung

Diese moderne und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Neubauwohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ihre attraktive Lage direkt an der Wertach mit Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz. Die Wohnanlage umfasst drei Gebäude mit begrüntem Innenhof sowie Spiel- und Quartiersplatz.

---

## Kontakt

Alexandra Schenk, Telefon: 0151-5370 4582, E-Mail: [info@augburger-strasse.de](mailto:info@augburger-strasse.de)  
Internet: [www.augburger-strasse.de](http://www.augburger-strasse.de)

## Grundriss, Flächen, Konditionen

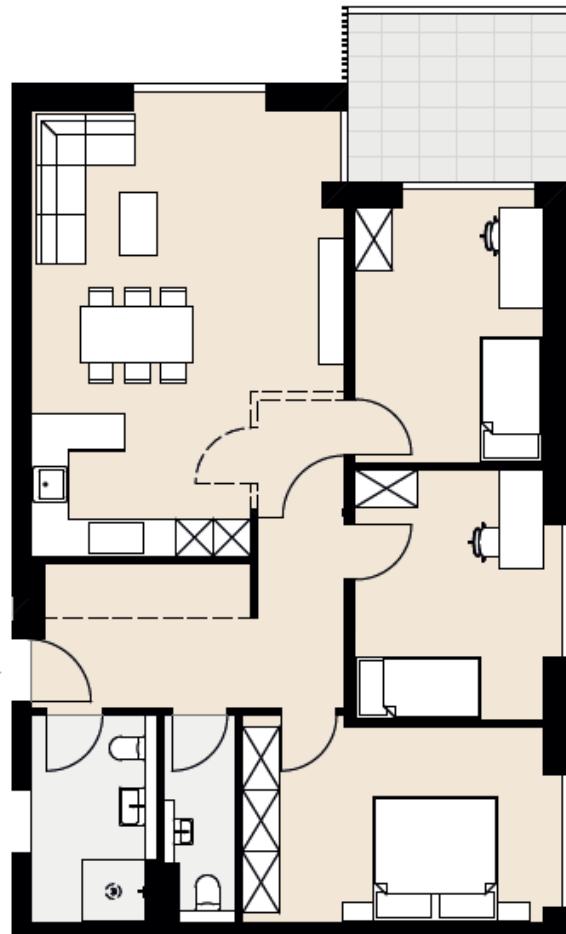
### 04 Obergeschoss 4 Zimmer

Flur/Garderobe/Abstell.	12,35 m <sup>2</sup>
WC	3,08 m <sup>2</sup>
Bad	5,99 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,55 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,36 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,55 m <sup>2</sup>
Küche/Ess-/Wohnzimmer	34,30 m <sup>2</sup>
Balkon, 50% in WF gerechnet	4,72 m <sup>2</sup> (9,44 m <sup>2</sup> )
<b>Gesamt:</b>	<b>100,90 m<sup>2</sup></b>

<b>Kaltmiete</b>	<b>1.390 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>170 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>1.560 €</b>
<b>Tiefgarage</b>	<b>85 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.645 €</b>

**Kaution** 4.425 €

**Keine Provision**



## Ausstattung & Highlights

- Effizienzhaus 40 (QNG-40) – nachhaltiges, energieeffizientes Wohnen
- Nachhaltige Energieversorgung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage & Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiger, verklebter Vinylboden in Holzoptik (außer Bad & Gäste-WC)
- Bad mit Fenster, Dusche & Handtuchheizung
- Gäste-WC Raum mit Möglichkeit für WC oder Waschmaschine
- Großzügiger Balkon mit guter Möblierbarkeit
- Aufzug & barrierefreier Zugang (auch von der Tiefgarage)
- Kellerabteil, Wasch- und Fahrradraum

## Sonstiges

Nichtraucherwohnung · Haustiere nicht erlaubt · Indexmietvertrag · Unbefristeter Mietvertrag mit 3 Jahren Kündigungsausschluss

Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze Vorstellung (Anzahl Personen, Beruf, gewünschter Einzugstermin). Besichtigungen erfolgen nach Vorauswahl.