
Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit Potenzial in zentraler Lage

LECHHAUSER STR. 4, 86153 AUGSBURG | 4 Zimmer



Stadtteil	Am Schäfflerbach	Kaufpreis	240.000 €
Zimmer	4	Wohnfläche	75,92 m ²
Etage	1. OG rechts	Jahreskaltmiete	6444,60 €
Baujahr	1951	Kaltmiete	537,05 €
Objektyp	Wohnung		

GRUNDRISS & AUSSTATTUNG

LECHHAUSER STR. 4, AUGSBURG | 4 Zimmer



Räume	4 Zimmer, Küche, Bad, Keller
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Gasetagenheizung
Energieart	Gas
Küche	Wohnküche mit Fenster
Bad	Tageslicht-Bad, Modernisiert in 2024



LAGE

Die Lechhauser Straße 4 liegt im charmanten Stadtteil Am Schäfflerbach, der durch seine zentrale Lage und hohe Lebensqualität überzeugt. Die Straßenbahn-Haltestelle befindet sich nur 100 Meter entfernt, und das historische Jakobertor liegt direkt schräg gegenüber. Die Innenstadt ist nur 1 km entfernt, der Hauptbahnhof lediglich 2,2 km – eine perfekte Lage für Stadtliebhaber und Berufspendler.

Der Stadtteil Am Schäfflerbach bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken und Dienstleistern des täglichen Bedarfs. Zudem profitieren Bewohner von einem breiten Angebot an Allgemein- und Fachärzten sowie einer optimalen medizinischen Versorgung in der näheren Umgebung.

In puncto Bildung ist Augsburg bestens aufgestellt: Fachoberschulen, Hochschulen und die Universität sind verkehrsgünstig gelegen und ermöglichen kurze Wege für Schüler und Studierende.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ideal: Die Bundesstraßen B2 und B17 sowie die Autobahnen A8 und A96 sind schnell erreichbar und sorgen für eine bequeme Mobilität in alle Richtungen. Dank des sehr gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehrs ist die Augsburger Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar, was den Standort besonders attraktiv macht.

Ein vielfältiges Gastronomie- und Einzelhandelsangebot sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten runden das Wohnumfeld ab und sorgen für eine hohe Lebensqualität.



WOHNUNG & AUSSTATTUNG

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung in der Lechhauser Straße bietet eine einzigartige Gelegenheit für Selbstnutzer und Kapitalanleger, die eine zentrale Wohnlage zu einem attraktiven Preis suchen.

Highlights der Wohnung:

- 75 m² Wohnfläche mit optimaler Raumaufteilung – ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften.
- Frisch modernisiertes Badezimmer – zeitgemäß und stilvoll gestaltet.
- Renovierungsbedürftige Zimmer – Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen.
- Zukunftssicheres Investment: Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigenutzung als auch langfristig zur Vermietung mit attraktiven Renditechancen.
- Hohe steuerliche Abschreibung: Ein vorhandenes Restnutzungsdauergutachten wird kostenlos auf den Käufer übertragen – dies ermöglicht eine besonders hohe steuerliche Abschreibung, die das Investment als Kapitalanlage noch rentabler macht.
- Gute Mietrendite: Die aktuelle Kaltmiete beträgt 537 € pro Monat, mit Potenzial für eine höhere Rendite – besonders bei Vermietung als Wohngemeinschaft könnte nach einem Mieterwechsel eine deutlich höhere Rendite erzielt werden.

Diese Immobilie bietet vielseitige Möglichkeiten – sei es als zentrales Eigenheim oder als cleveres Investment mit Zukunftspotenzial.

Ich stehe Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung jederzeit persönlich zur Verfügung. Gerne lasse ich Ihnen zunächst sämtliche Unterlagen zur Prüfung zukommen – anschließend können wir einen individuellen Besichtigungstermin vereinbaren.











Sämtliche Objektunterlagen finden sie unter folgendem Link:

<https://t1p.de/LH4-1OG-rechts>



Bei den Darstellungen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Bei weiteren Fragen und zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.
