

# Ab sofort Attraktiv und ruhig wohnen in einer 3 Zimmer DG Whg. mit EBK in Augsburg, Hammerschmiede



**Pfirsichweg 41**  
86169 Augsburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR

Scout-ID: 149974364

#### Ihr Ansprechpartner:

Frau Fatemeh Gheitany

E-Mail: [oavermietung@gmail.com](mailto:oavermietung@gmail.com)

Wohnungstyp:	Dachgeschoss
Nutzfläche ca.:	110,00 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Baujahr:	1974
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2006
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Baujahr laut Energieausweis:	1974
Bezugsfrei ab:	15.04.24

Nebenkosten: 150,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten Ja  
enthalten:  
Kaution oder  
Genossenschaftsanteile: 3750€

# Ab sofort Attraktiv und ruhig wohnen in einer 3 Zimmer DG Whg. mit EBK in Augsburg, Hammerschmiede



**Pfirsichweg 41**  
86169 Augsburg

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	73,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.400,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Diese hochwertige, neuwertige Dachgeschosswohnung im dritten Stock ist ab dem 15. April frei und bezugsfertig.

Die sehr gepflegte Wohnanlage mit 31 Wohnungen wurde im Jahr 1972 erbaut. Die Dachgeschosswohnung wurde nachträglich im Jahr 2006 ausgebaut und in dem Hauseingang befinden sich insgesamt nur 5 Wohneinheiten. Die bisherige Öl-Heizung wurde zu Beginn des Jahres 2024 auf Fernwärme umgebaut, womit das Heizen günstiger und klimafreundlicher wird.

## Ausstattung:

Sie besticht durch eine gehobene Innenausstattung. Zu dem Objekt zählen drei Zimmer. Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine Einbauküche sowie ein 5qm Kellerraum.

Die Wohnung wurde elegant ausgestattet. Im großzügigen Eingangsbereich wurden Hochglanzfliesen verlegt und in allen Zimmern edler Parkettboden.

Die offene Einbauküche integriert sich ausgezeichnet in den 31,63qm großen Wohn-/Essbereich. Die Küche wird zur Verfügung gestellt, ist aber nicht Bestandteil des Mietvertrages.

Im 19,03qm großen Schlafzimmer befindet sich eine Nische, in die man gut einen Kleiderschrank stellen kann. Somit hat man optimale Nutzungsmöglichkeiten der Flächen und kann außerdem noch den gemütlichen Flair der Dachschrägen genießen.

Das 7,69qm große Arbeitszimmer ist ebenfalls mit Parkettboden ausgestattet und wird durch ein großes Dachflächenfenster lichtdurchflutet.

Das sehr helle 8,8qm Bad mit Gaubenfenster verfügt über eine Eckbadewanne und Waschmaschinenanschluss. Das Waschbecken wurde im Juli 2023 erneuert.

Die Wohnung wird renoviert übergeben.

## Lage:

Der kleine Stadtteil Hammerschmiede befindet sich im Nordosten Augsburgs; er grenzt im Westen an die Firnhaberau und im Süden an Lechhausen. Im Norden verläuft die A8 zwischen München und Stuttgart.

Die Wohnung hat eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Linie 23, 44), sowie eine sehr gute Anbindung an die A8 Richtung München.

Infrastruktur und Freizeit in Hammerschmiede

Die Infrastruktur ist für ein Wohngebiet relativ ausgeprägt: Es gibt Supermärkte, Banken und einige Fachgeschäfte; außerdem eine katholische und eine evangelische Kirche. Auch kleinere Kinder kommen

ohne weite Fahrtwege aus. In der Hammerschmiede gibt es eine Grundschule, eine Waldorfschule mit angeschlossenen Kindergarten in Wohnungsnahe, zudem noch zwei weitere Kindergärten.

Außerdem verfügt die Hammerschmiede über mehrere Spielplätze und einen Abenteuerspielplatz. Einfach nur Ausspannen können stressgeplagte Bewohner im nordöstlich gelegenen Naherholungsgebiet Autobahnsee. Er stammt aus den 30er Jahren als Kies für den Bau der Autobahn zwischen Stuttgart und München gebraucht wurde. Im See darf sowohl gebadet als auch geangelt werden. Zudem gibt es nicht weit weg zwei weitere Gewässer, den Kaisersee und den Derchinger Baggersee.

Es handelt sich hier um eine ruhige und beschauliche Wohnanlage.

Die Wohnanlage hat für Kinder einen kleinen Spielplatz mit Sandkasten, Schaukel, Rutsche und Tischtennisplatte.

Das Augsburger Großstadtleben findet eher westlich jenseits des Lechs statt. Die meisten Häuser sind Einfamilienhäuser verschiedenen Baujahrs mit mehr oder weniger großen Gärten. Daneben befinden sich auch einige Reihen- und Doppelhäuser.

## Sonstiges:

Offener Besichtigungstermin am 15.04.24 von 12 Uhr bis 17 Uhr möglich !!! Bitte um kurze Mitteilungen, wenn Sie wirklich kommen, damit ich mir auch die Zeit für Sie nehmen kann, zur besseren Planung.

Ansonsten kommen Sie einfach vorbei mit  
- einer ausgefüllten Mieter-Selbstauskunft,  
- einer Schufa-Auskunft nicht älter als 3 Monate und  
- den letzten drei Gehaltsnachweisen vorbei.

Ich freue mich Sie bald kennenlernen zu dürfen.

Bitte sagen Sie uns evtl. vereinbarte Termine ab, wenn Sie verhindert sein sollten, Danke.

Stichworte

Zustand: renoviert, saniert

Versorgung: Städtische Wasserversorgung, Städtische

Stromversorgung

Sonstiges: frei werdend

# Ab sofort Attraktiv und ruhig wohnen in einer 3 Zimmer DG Whg. mit EBK in Augsburg, Hammerschmiede

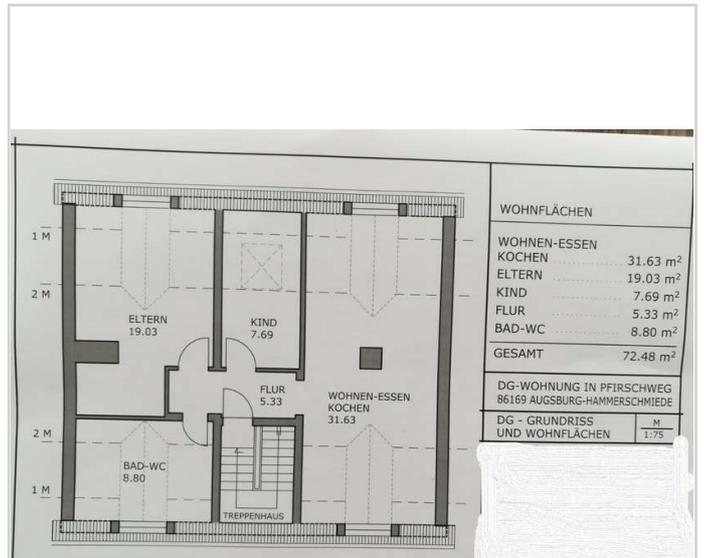


**Pfirsichweg 41**  
86169 Augsburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR



IMG\_1554



testfilename



IMG\_1582



IMG\_1579

# Ab sofort Attraktiv und ruhig wohnen in einer 3 Zimmer DG Whg. mit EBK in Augsburg, Hammerschmiede



**Pfirsichweg 41**  
86169 Augsburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR



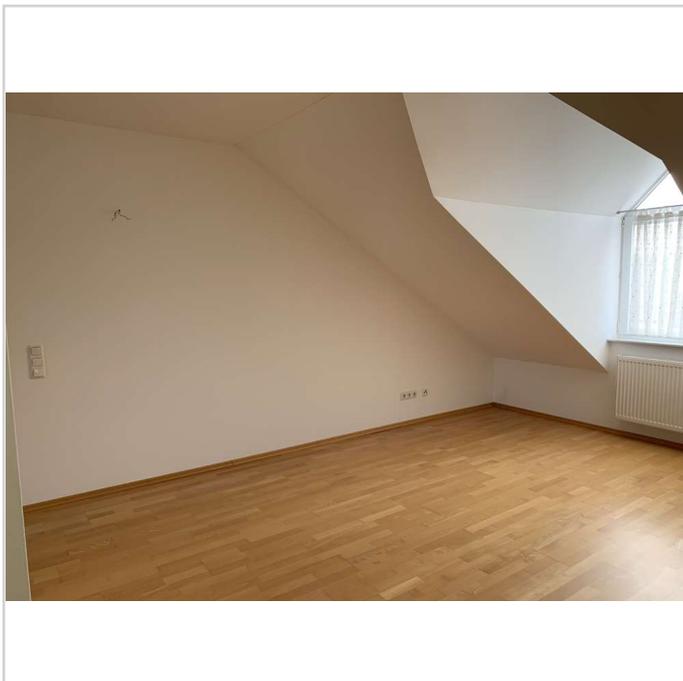
IMG\_1570



IMG\_1571



IMG\_1569



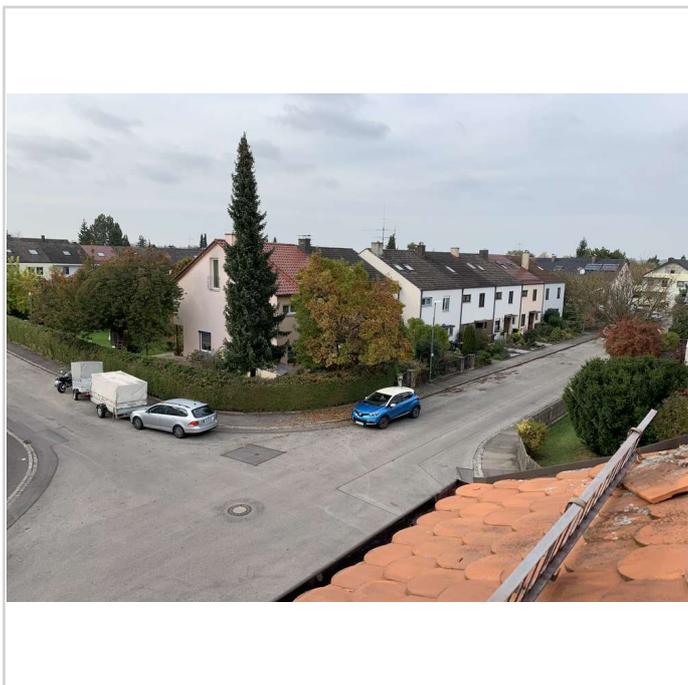
IMG\_1567

# Ab sofort Attraktiv und ruhig wohnen in einer 3 Zimmer DG Whg. mit EBK in Augsburg, Hammerschmiede

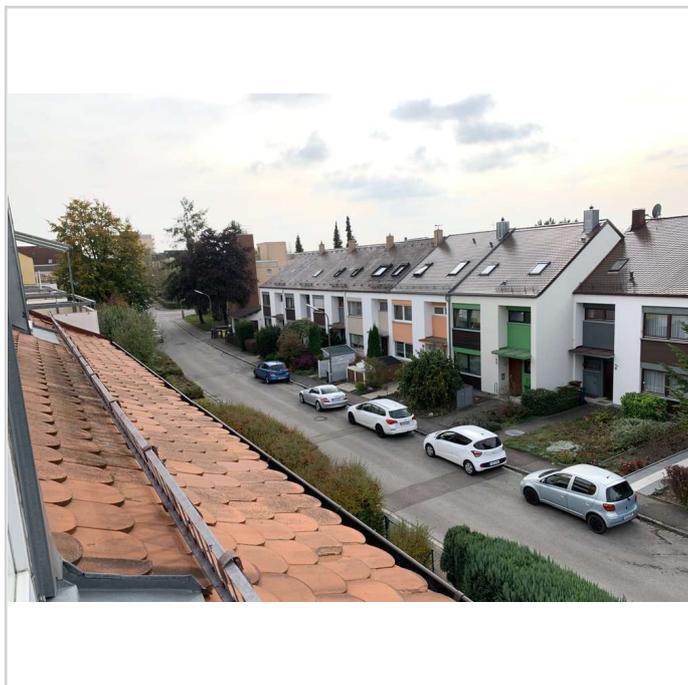


**Pfirsichweg 41**  
86169 Augsburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR



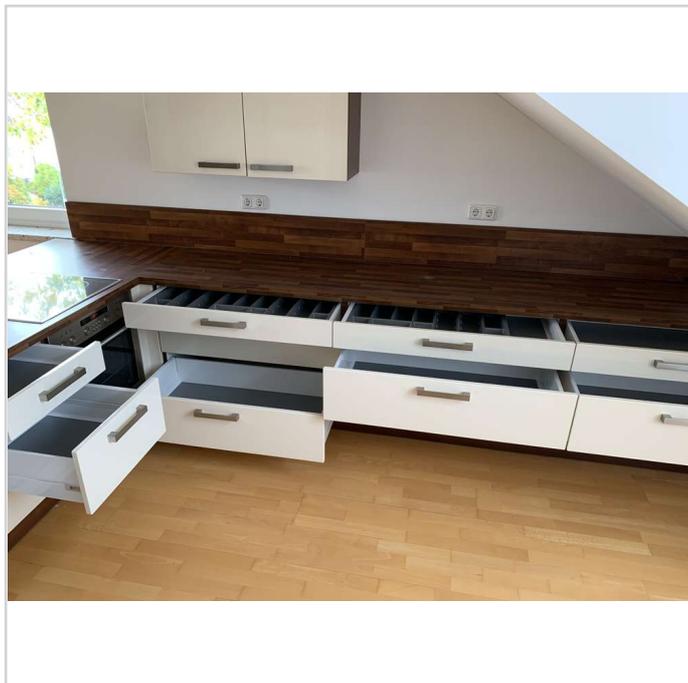
IMG\_1564



IMG\_1563



IMG\_1558



IMG\_1557

# Ab sofort Attraktiv und ruhig wohnen in einer 3 Zimmer DG Whg. mit EBK in Augsburg, Hammerschmiede

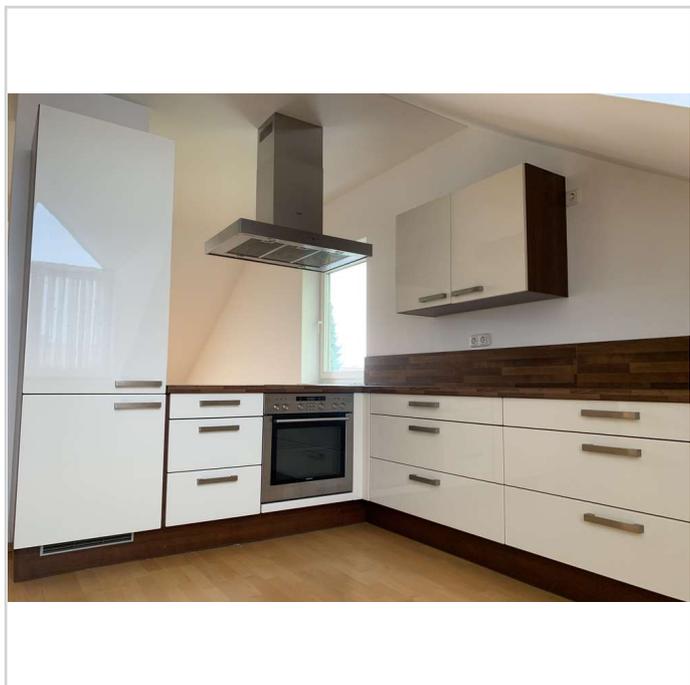


**Pfirsichweg 41**  
86169 Augsburg

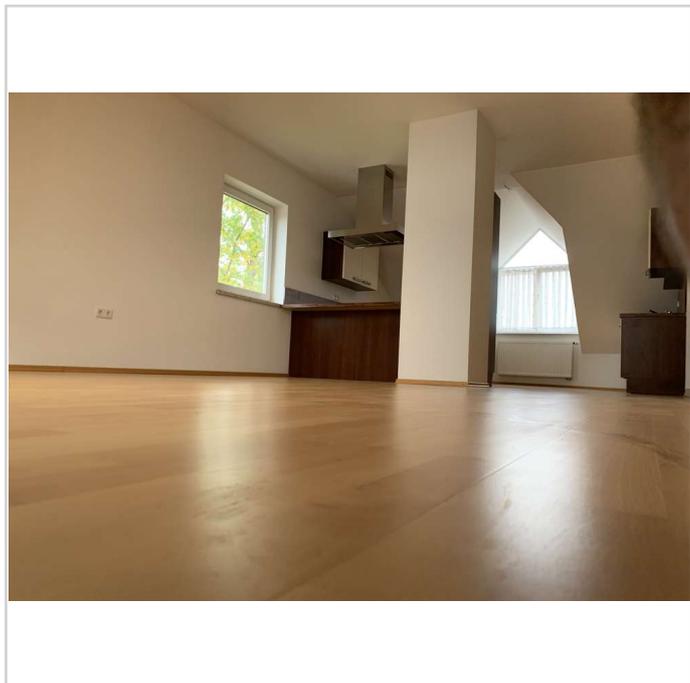
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR



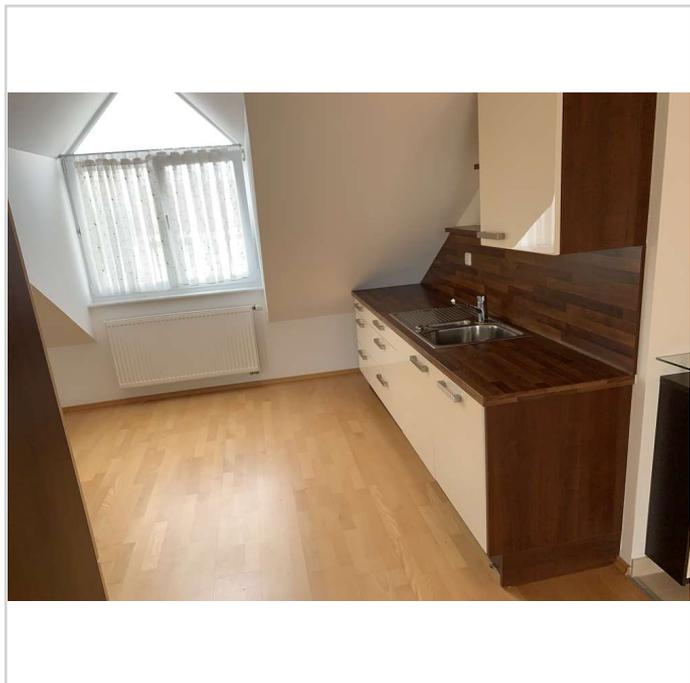
IMG\_1556



IMG\_1555



IMG\_1528



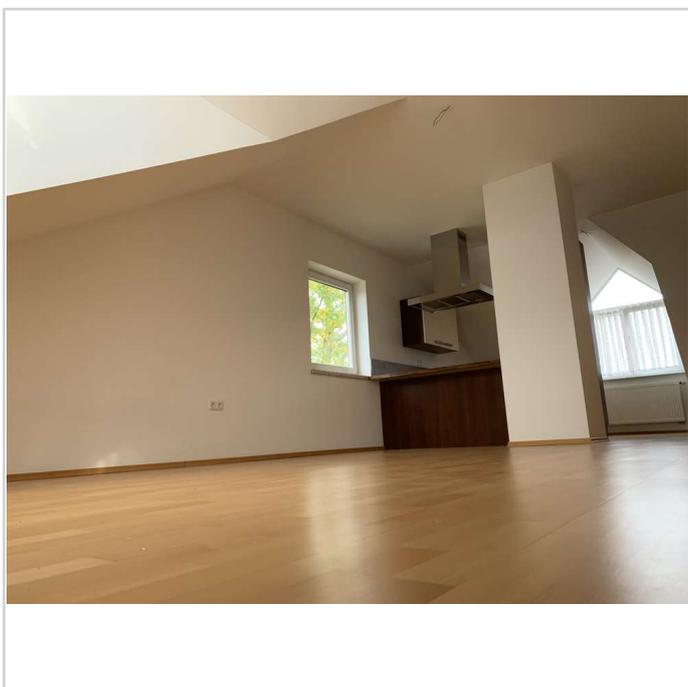
IMG\_1543

# Ab sofort Attraktiv und ruhig wohnen in einer 3 Zimmer DG Whg. mit EBK in Augsburg, Hammerschmiede

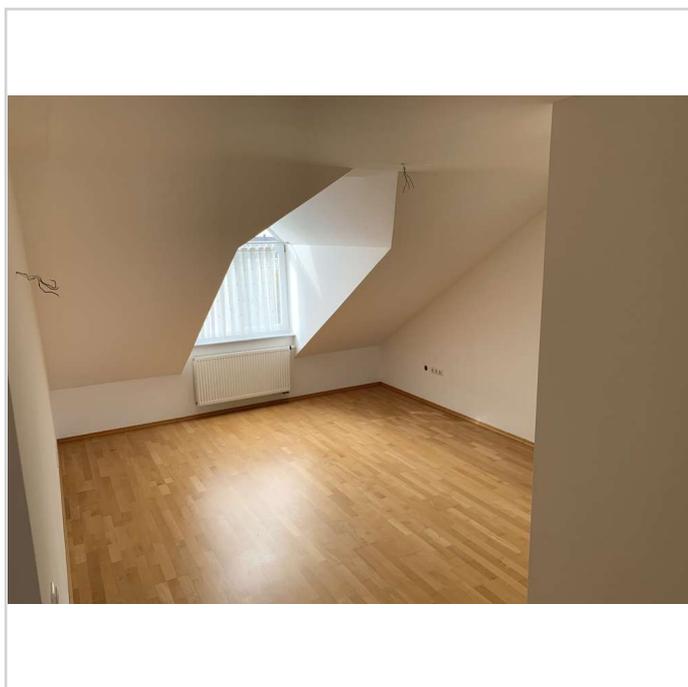


**Pfirsichweg 41**  
86169 Augsburg

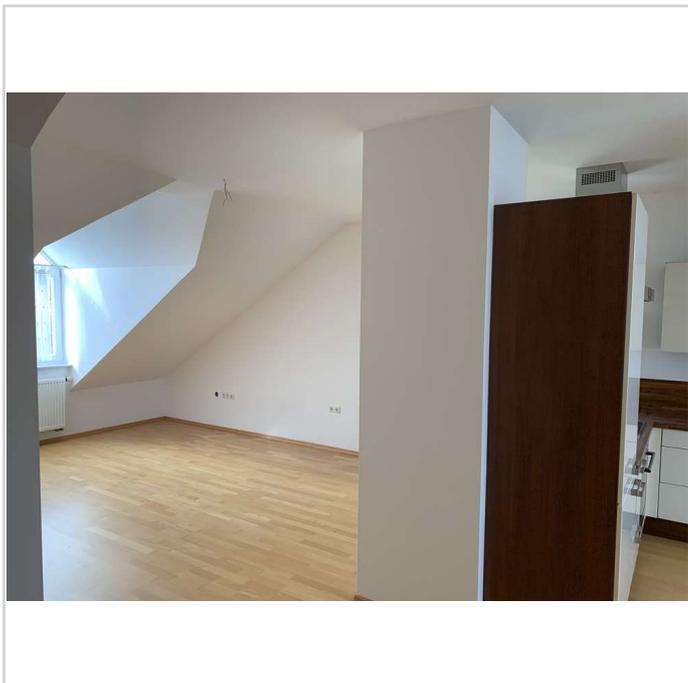
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR



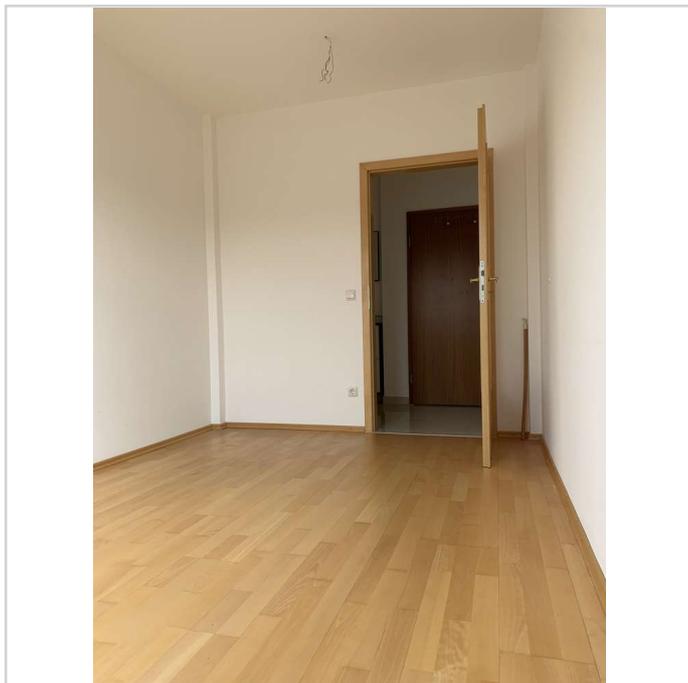
IMG\_1527



IMG\_1526



IMG\_1525



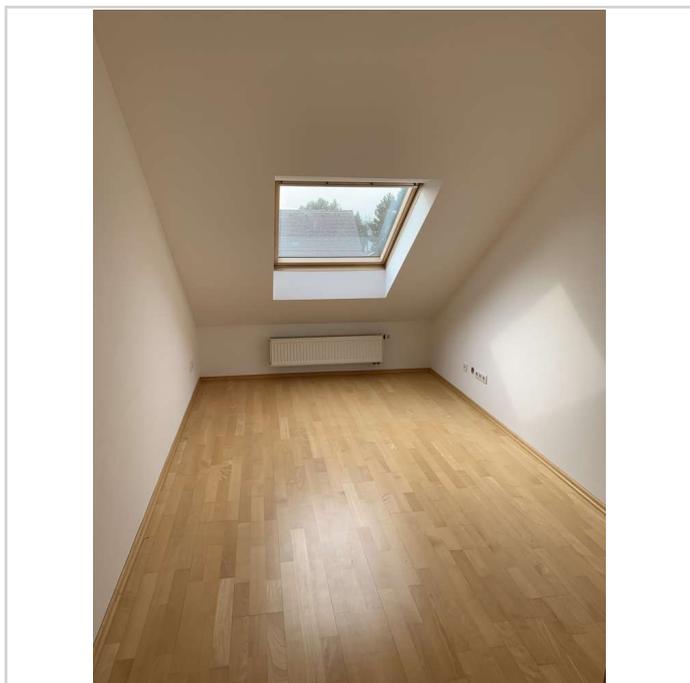
IMG\_1522

# Ab sofort Attraktiv und ruhig wohnen in einer 3 Zimmer DG Whg. mit EBK in Augsburg, Hammerschmiede

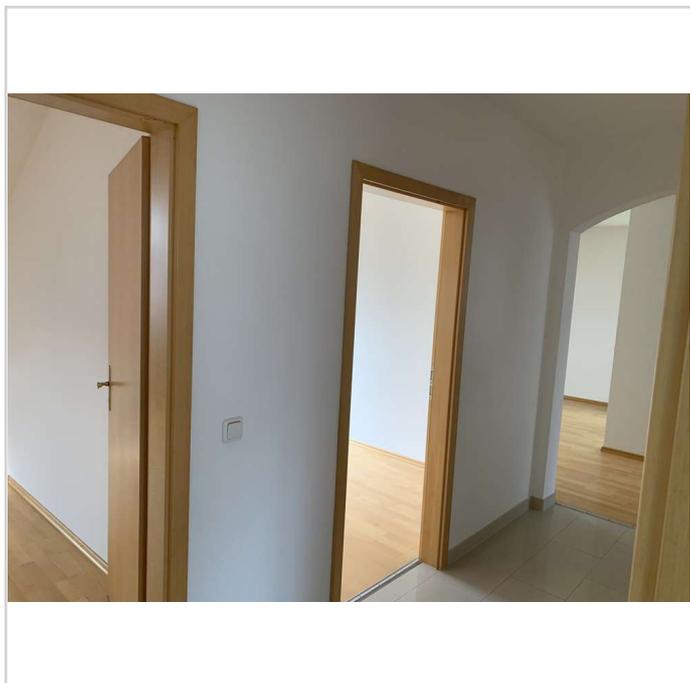


**Pfirsichweg 41**  
86169 Augsburg

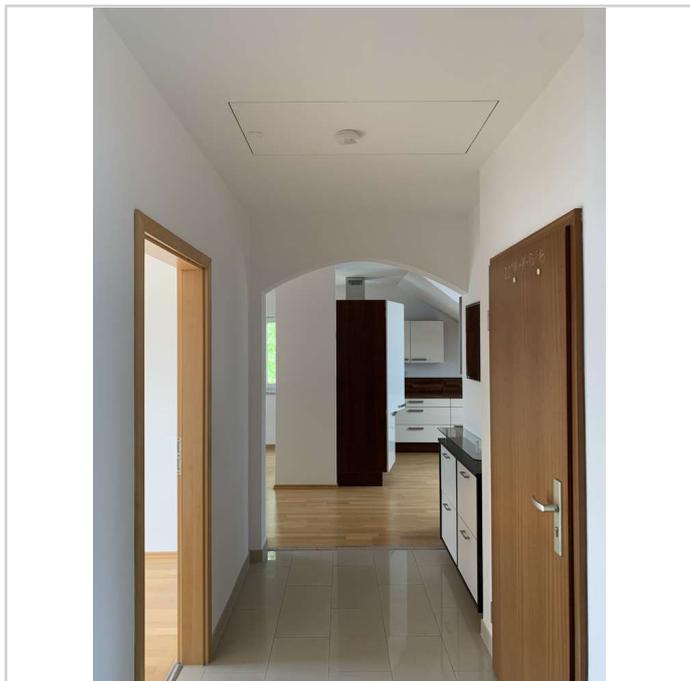
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR



IMG\_1521



IMG\_1520



IMG\_1519



IMG\_1518

Ab sofort Attraktiv und ruhig wohnen in einer 3 Zimmer DG Whg. mit EBK in Augsburg, Hammerschmiede



**Pfirsichweg 41**  
86169 Augsburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.400,00 EUR



IMG\_1513



IMG\_1509



IMG\_1573

# Ab sofort Attraktiv und ruhig wohnen in einer 3 Zimmer DG Whg. mit EBK in Augsburg, Hammerschmiede



**Pfirsichweg 41**  
86169 Augsburg

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.400,00 EUR

