

+++ Provisionsfrei +++ 3,73% Rendite +++ zuverlässiger Mieter +++ tolle Lage +++ Wertsteigerung +++



**Branderstr. 34**  
86154 Augsburg

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 60,46 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 173.000,00 EUR

Scout-ID: 106189715



**Ihr Ansprechpartner:**

Wochinger Immobilien  
Herr Fritz Wochinger

E-Mail: [fritz@wochinger-immobilien.de](mailto:fritz@wochinger-immobilien.de)  
Mobil: +49 176 62010567

Wohnungstyp:	Sonstige
Etage:	3
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	unbekannt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2018
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas

Hausgeld:	141,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	538,00 EUR

**+++ Provisionsfrei +++ 3,73% Rendite +++ zuverlässiger Mieter +++ tolle Lage +++ Wertsteigerung +++**



**Branderstr. 34**  
86154 Augsburg

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 60,46 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 173.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Das 8 Familienhauses in Oberhausen Süd wurde in der Vergangenheit regelmäßig instand gesetzt, es gibt keinen Instandhaltungsrückstau. Die Substanz des Mehrfamilienhauses ist gut, es bestehen keine strukturellen Mängel.

Die Wohnung ist gut geschnitten. Der Flur verbindet alle Zimmer bis auf eines, welches durch die Küche betreten werden kann. Die Zimmer haben eine gute Größe.

Die Lage bietet einiges an Wertsteigerungspotential. Das Hettenbachviertel ist im Kommen! Lesen Sie weiter unter "Lage".

### Ausstattung:

In Küche, Flur und Gäste-WC ist neuer, sehr robuster Vinylboden verlegt, der Boden im Bad ist neu gefliest und in den beiden Schlaf- / Wohnzimmern wurde der alte Dielenboden aufgearbeitet. Eine neue EBK wurde eingebaut und alle Wände der Wohnung mit Gewebeeinlage neu verputzt. Zudem wurden alle Elektroleitungen und die Elektroverteilung erneuert und die Abflussrohre wo notwendig erneuert.

Das Mietverhältnis ist unkompliziert und zuverlässig, der persönliche Kontakt angenehm.

### Lage:

Die Wohnung liegt im schönen und verkehrsberuhigten Oberhausen-Süd auch Hettenbachviertel genannt. Das Hettenbachviertel ist vergleichbar mit dem Hasenberg in München vor 10 Jahren, es mausert sich seit einigen Jahren zu einem attraktiven Wohnviertel mit eigenem Charakter und profitiert hierbei von seiner idealen Lage. Überdurchschnittliche Wertsteigerungen sind sehr wahrscheinlich.

Das Hettenbachviertel ist durch die Wertach von der Innenstadt getrennt und ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden.

In nur 3 Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof Augsburg-Oberhausen von wo aus Sie in 40 Minuten zum Hauptbahnhof München gelangen.

Mit dem Auto erreichen Sie die Münchner Innenstadt in ca. 50 Minuten.

In 3-5 Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahnlinien 2 und 4, die Linie 2 führt bis vor die Tür des Klinikums Augsburg. Das Klinikum wird 2018/2019 in ein Uniklinikum umgewandelt, wodurch in etwa 6.500 neue

Uniklinikum umgewandelt, wodurch in etwa 6.500 neue Arbeitsplätze entstehen werden. Das Hettenbachviertel liegt auf dem direkten Weg vom Uniklinikum in die Innenstadt und bietet sich als ideale Wohnlage an, weitere Aufwertungen im gesamten Viertel sind zu erwarten.

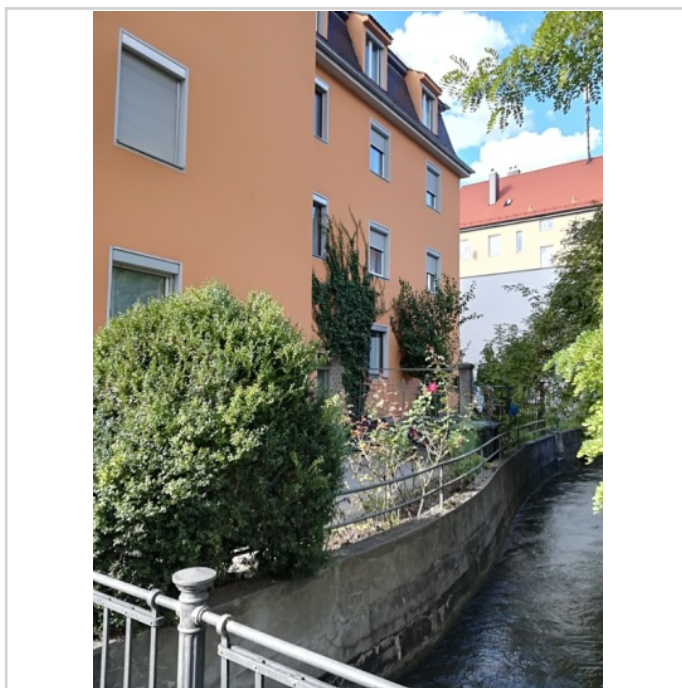
### Sonstiges:

Die Wohnung ist vermietet. Die Mieterin möchte gerne bleiben.

Die Kaltmiete beträgt 538€, zusätzlich 82€ NK-Vorauszahlung, ergibt gesamt 620€.

Hausgeld 141 € p.M., davon:  
- 15,99 € Instandhaltungsrücklage  
- nur 27,73 € nicht-umlagefähige Nebenkosten

Das Gebäude grenzt an den schönen Hettenbach. Hochwasser sind hier aufgrund des guten Wassermanagements der Stadt technisch nicht möglich. Zudem ist der Keller trotz Nähe zum Bach trocken!



Außenansicht

+++ Provisionsfrei +++ 3,73% Rendite +++ zuverlässiger Mieter +++ tolle Lage +++ Wertsteigerung +++



**Branderstr. 34**  
86154 Augsburg

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 60,46 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 173.000,00 EUR



Außenansicht



Außenansicht



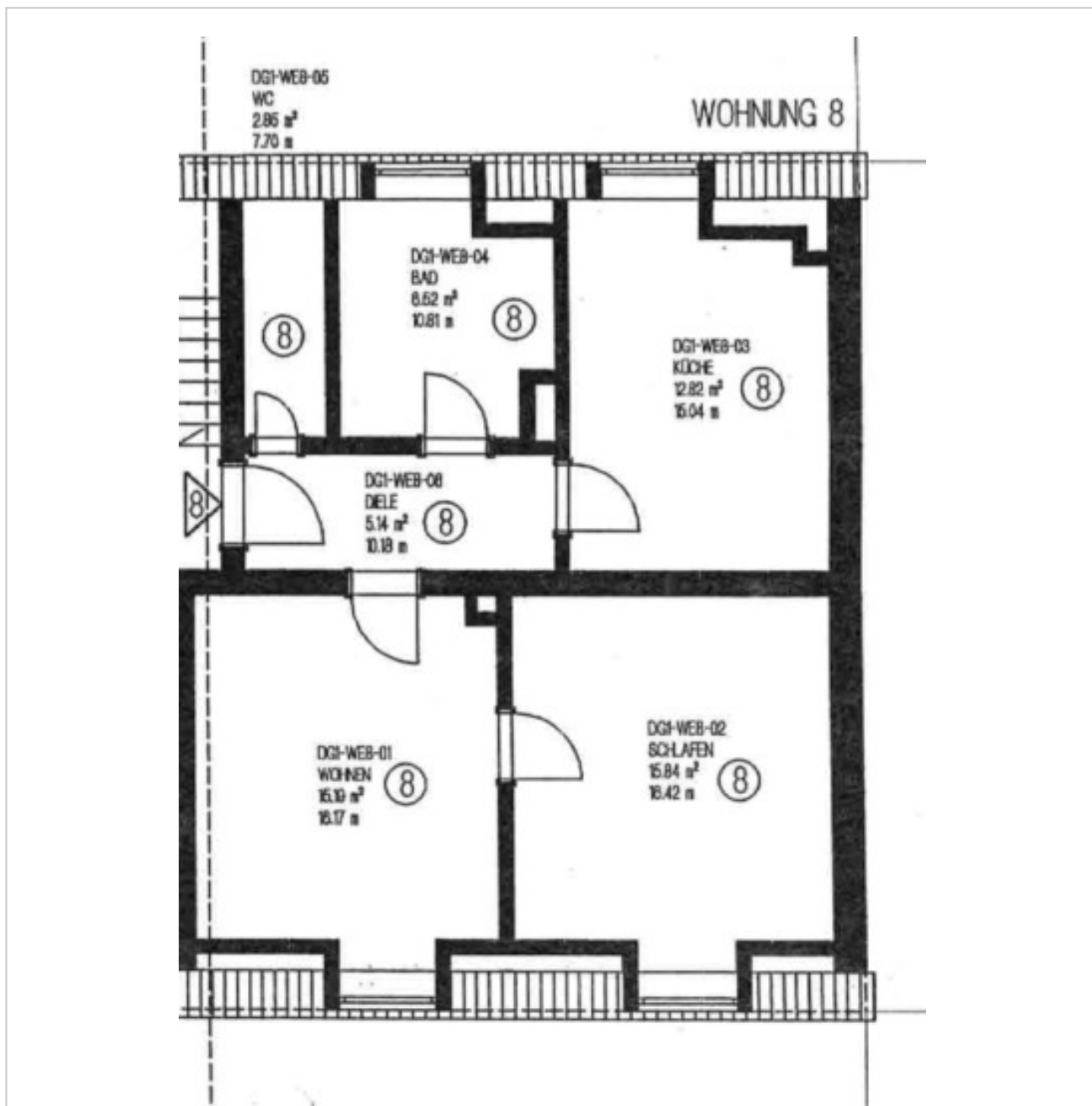
Außenansicht

+++ Provisionsfrei +++ 3,73% Rendite +++ zuverlässiger Mieter +++ tolle Lage +++ Wertsteigerung +++



**Branderstr. 34**  
86154 Augsburg

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 60,46 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 173.000,00 EUR



Grundriss Bra34\_WE8

+++ Provisionsfrei +++ 3,73% Rendite +++ zuverlässiger Mieter +++ tolle Lage +++ Wertsteigerung +++



**Branderstr. 34**  
86154 Augsburg

Zimmer: 2,50  
Wohnfläche ca.: 60,46 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 173.000,00 EUR

