



## Moderne 3-Zimmer Wohnung in der Wohnanlage Casa Leonardo Augsburg !

### Hauptkriterien\*:

**Wohnfläche ca.:** 86,03 m<sup>2</sup>

**Zimmerzahl:** 3

**Wohnungstyp:** Etagenwohnung

**Etage:** 1.OG

**Aufzug:** Ja

**Schlafzimmer:** 1

**Kinderzimmer:** 1

**Balkon:** Ja

**Badezimmer:** 1

**WC** separat

**Abstellfläche:** Ja

**Garage:** nein

**Keller:** Ja

**Waschraum und Trockenraum:** Ja

**Fahrradraum:** Ja

**Einbauküche:** Ja, im Preis mit inbegriffen!

**Bezug:** nach Vereinbarung

### Kosten:

**Kaufpreis (VB):** 390.000,00 EUR

**Einbauküche:** im Preis

**Gesamtpreis:** 390.000,00 EUR

**Provision:** Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages, beträgt die zu zahlende Käufer-Maklercourtage 2,0% vom Gesamtpreis zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

### Bausubstanz\*:

**Baujahr:** 1995

**Hausgeld inkl. Heizung:** 352,00 EUR

**Heizungsart:** Zentralheizung

**Wesentliche Energieträger:** Erdgas leicht

**Energieverbrauchskennwert:** 121,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

\* Alle Angaben stammen vom Verkäufer der Immobilie.

### **Adresse:**

**Donauwörther Str. 82, 86154 Augsburg**

### Objektbeschreibung:

Die hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung liegt in einem Haus innerhalb einer Wohnanlage Casa Leonardo, die 1995 in konventioneller Massivbauweise mit 36,5 cm starken Ziegelaußenmauern erstellt wurde, mit einem isolierend wirkenden Mauerputz und Fußbodenheizung. Perfekte Raumaufteilung, alle Fenster und Balkontüren sind aus weisem Kunststoff. Die Bäder und WC sind gefliest in Raumhöhe. Die Fußböden haben ebenfalls einen Fliesenbelag was die Wirkung der Fußbodenheizung unterstützt. Die Küche ist offen gestaltet, sodass Sie mit Ihren Gästen im Austausch bleiben können. Ein Bad mit Fenster, ebenso ist hier ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Außerdem verfügt die Wohnung noch über ein separates WC, Badmöbiliar und einen Wäsche/Trocknerturm. Zudem ist dieses modern und zeitlos gefliest. Die Versorgung mit Warmwasser und der Heizung erfolgt über Erdgasanlage. Einen nach Osten ausgerichteten überdachten Balkon, eigene Klimaanlage, sowie ein Kellerabteil runden dieses Angebot ab.

Die Wohnung wurde 2014 komplett und liebeswohl modernisiert.

### Lage

Zentrale Lage an der Donauwörther Straße in Augsburg/Oberhasen. Bus- und Straßenbahnverbindung zum Zentrum und Hauptbahnhof in unmittelbarer Nähe. Günstige Lage zur Autobahnanschlussstelle Augsburg-West der A8 (München – Ulm/Stuttgart. Gute Infrastruktur - Supermärkte, Ärzte, Schule in direkter Nähe.

Anfragen können nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten bearbeitet werden. Wir bitten Sie uns vor einem Besichtigungstermin eine Finanzierungsbestätigung und/oder Kapitalnachweis vorzulegen. Dies ist der Wunsch des Eigentümers. Vielen Dank für Ihr Verständnis.



Besichtigungen bitten wir nur nach vorheriger Terminabsprache über uns vorzunehmen.

**Finanzierung durch unsere professionelle Beratung ab 0,67%**

### **Kompass Finanz**

Real Estate UG

Gustav-Heinemann-Str. 64  
86199 Augsburg

Tel. 0821/ 810 2615

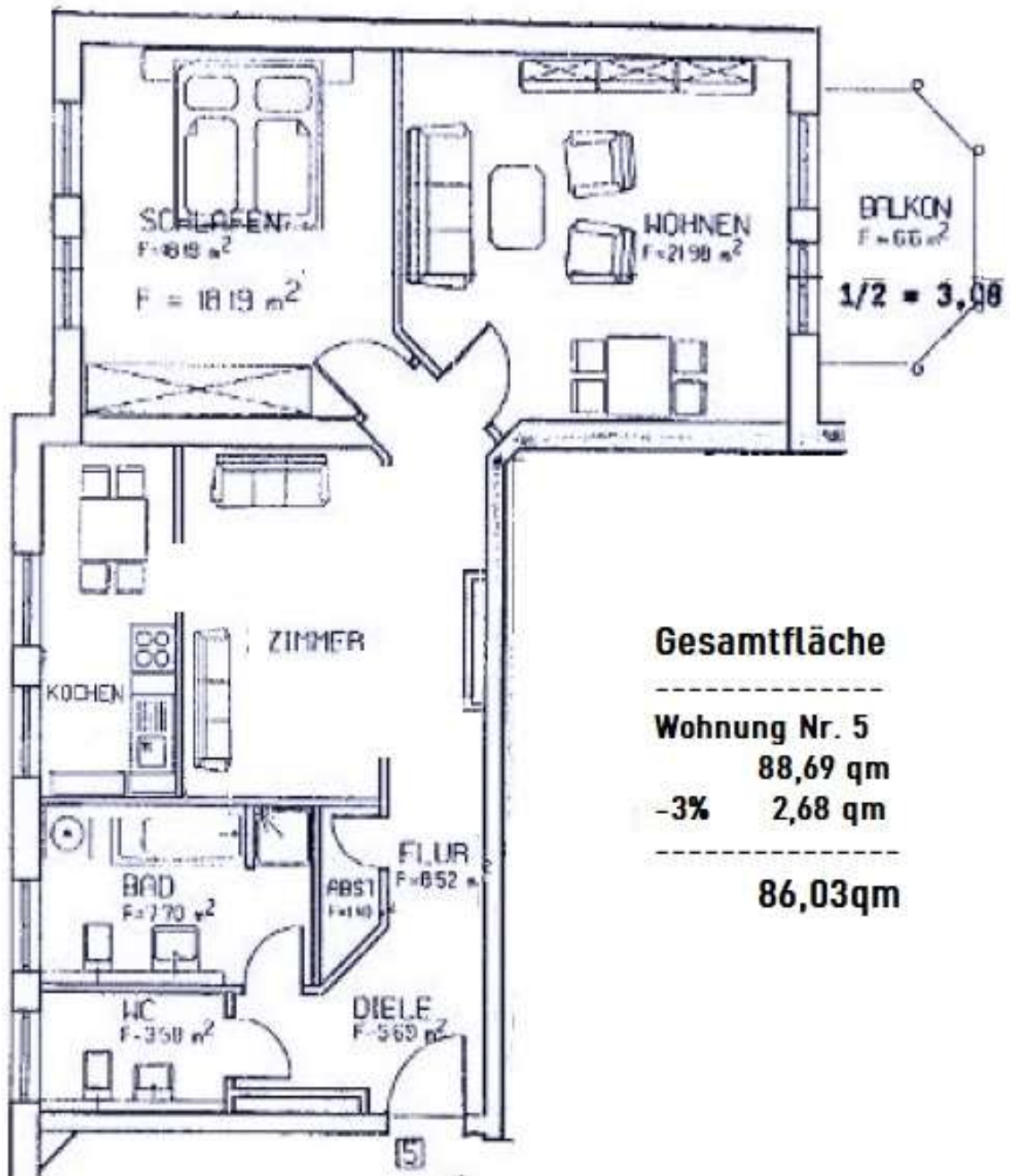
Mob. 0179/ 4832 251

efron@kompass-finanz.de

**KOMPASS FINANZ**  
Real Estate



# Grundriss



**Gesamtfläche**

-----  
**Wohnung Nr. 5**

**88,69 qm**

**-3% 2,68 qm**

-----  
**86,03qm**

**Kompass Finanz**

Real Estate UG

Gustav-Heinemann-Str. 64

86199 Augsburg

Tel. 089/ 5166 2294

Mob. 0179/ 111 99 54

olgabrag@kompass-finanz.de

**KOMPASS FINANZ**

**Real Estate**











## Sonstiges:

Hinweis bezüglich Geldwäschegesetz (GwG) § 2 Absatz 1 Nr. 10: Aufgrund des Geldwäschegesetzes sind wir verpflichtet, Ihre Ausweisdaten zu erfassen. Dies erfolgt am einfachsten durch die Kopie Ihres Personalausweises oder Reisepasses. Bitte halten Sie diesen beim Termin dafür bereit oder übermitteln die Unterlagen vorab per Fax oder E-Mail

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses und des Zugangs dieser Belehrung in Textform. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie Garant Immobilien Holding GmbH, Wilhelmstr. 5, 70182 Stuttgart (Telefon: 0711/23955-0 / Fax: 0711/23955-150, Email: info@garant-immo.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigegefügte Muster- Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle eventuell erhaltenen Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall

## Widerrufsformular

An Kompass Finanz Real Estate, Gustav-Heinemann-Str. 86199 Augsburg  
Fax: 0821/5895550, Email: info@kompass-real-estate.eu

Hiermit widerrufen ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über den Nachweis und/oder die Vermittlung des Objekts

\_\_\_\_\_  
Name des/der Auftraggeber  
\_\_\_\_\_  
Anschrift des/der Auftraggeber

Ort, Datum  
Unterschrift des/der Auftraggeber Folgen des Widerrufs

*Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle eventuell erhaltenen Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.*