



Objekt: 2025-TK-2097

## **2,5 ZIMMER-WOHNUNG mit Loggia in Günzburg**

Etagenwohnung, Günzburg

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Tel.: 08221200540

Fax: 08221200541

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de  
www.ex-ma.de

## Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2097
Straße	Ulmer Str.
Hausnummer	67
PLZ	89312
Ort	Günzburg
Land	Deutschland
Etage	1. Etage
Anzahl	1
Aussenstellplatz	
Stellplatzanzahl	1
Kaltmiete	720,00 €
Kaution	2.160,00 €
Stellplatzmiete	40,00 €
Nebenkosten	280,00 €
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Ölzentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Küche	Einbauküche

Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl	1
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl	1
Aussenparkplätze	
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Verfügbar ab	sofort
Haustiere	Nein
Baujahr	1972
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!

## Beschreibung

Modern sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Günzburg

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das 1972 erbaut wurde und insgesamt 24 Wohneinheiten umfasst. Durch einen praktischen Aufzug gelangen Sie bequem in Ihre neue Wohnung, die mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> aufwartet und Ihnen, dank ihrer vielen Fenster, stets Tageslicht liefert.

Die Wohnung wurde kürzlich saniert und steht nun als Erstbezug zur Verfügung. Die moderne, offene Gestaltung und Ausstattung machen sie zu einem perfekten Rückzugsort für alle, die modernes Wohnen schätzen.

Neben dem geräumigen Wohnzimmer steht Ihnen ein Schlafzimmer, ein Garderobenbereich mit Abstellmöglichkeit, ein Esszimmer sowie eine vollintegrierte Küche und das Badzimmer zur Verfügung. Auf der Loggia, welche sich gleich neben dem Wohnzimmer befindet, können Sie sich kleine Auszeiten an der frischen Luft, gönnen.

**EINBAUKÜCHE** - Diese lässt keine Wünsche offen und ist bereits in der Miete inbegriffen.  
**BADEZIMMER** - Es überzeugt mit einer modernen, barrierefreien Dusche, sowie Anschlüsse für die Waschmaschine/Trockner. So benötigen Sie hierfür nur kurze Wege.

Ein weiteres Plus ist das eigene Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet, sowie der eigene PKW-Stellplatz, der für nur 40 €/Monat zur Verfügung steht.

Exposé – Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Günzburg

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das 1972 erbaut wurde und insgesamt 24 Wohneinheiten umfasst. Durch einen praktischen Aufzug gelangen Sie bequem in Ihre neue Wohnung, die mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> aufwartet und dank ihrer vielen Fenster lichtdurchflutet ist.

Die Wohnung wurde kürzlich aufwendig saniert und steht nun als Erstbezug zur Verfügung. Die moderne, offene Gestaltung und hochwertige Ausstattung machen sie zu einem perfekten Rückzugsort für alle, die modernes Wohnen schätzen.

Die neue Einbauküche ist ein weiteres Highlight und lässt keine Wünsche offen: Eine Kühl-Gefrierkombination, ein Herd mit Ceran-Kochfeld, eine Spülmaschine sowie ein Dunstabzug sind bereits im Preis enthalten. Der praktische Aufzug erleichtert Ihnen nicht nur den täglichen Zugang zur Wohnung, sondern auch das Tragen Ihrer Einkäufe aus dem nahegelegenen Supermarkt.

Das Badezimmer überzeugt mit einer modernen, begehbaren Dusche und einem eleganten, zweitürigen Spiegelschrank, der zusätzlichen Stauraum bietet. Hier können Sie sich entspannen und den Tag ausklingen lassen.

Genießen Sie die frische Luft auf Ihrem eigenen Balkon und lassen Sie den Alltag hinter sich. Ein weiteres Plus ist das eigene Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet, sowie der eigene PKW-Stellplatz, der für nur 40 €/Monat zur Verfügung steht.

#### Fazit

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit einer exzellenten Lage und durchdachtem Komfort. Ob der Balkon, die stilvolle Badezimmersausstattung oder der praktische Stellplatz – hier finden Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Lassen Sie sich von der gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort und zentraler Lage begeistern!

## Lage

Nicht ohne Grund zählt Günzburg als eine der schönsten Städte im Landkreis. Zugezogene werden herzlich aufgenommen und diesen sind viele Möglichkeiten geboten um aktiv zu sein:

Besuchen Sie regelmäßig die Bücherei, das alljährliche Guntiafest, seien Sie Gast beim Kultursommer und im Waldbad, gehen Sie zum Minigolf, zum Volksfest, lassen Sie sich am Forum im Hofgarten von vielen Themen inspirieren und genießen Sie das tolle Flair auf dem Marktplatz.

Gleich nebenan befindet sich in idyllischer Naturlandschaft, das wunderschön angelegte Legoland. Mit einer Jahreskarte können Sie zu den Saisonöffnungszeiten kommen und gehen wie Sie möchten, und das ausgiebige Freizeitangebot genießen.

Von Supermärkten, allen Schulformen, Kindergärten, Restaurants, süßen kleinen Cafés, bis hin zu Frisören, Kirchen, Banken, Ärzten, Apotheken und vielem mehr, gibt es alles, was Sie zum Leben brauchen.

Die unmittelbare Nähe zur A8, als auch an der ausgebauten B16 bringen Sie schnell an jedes Ziel.

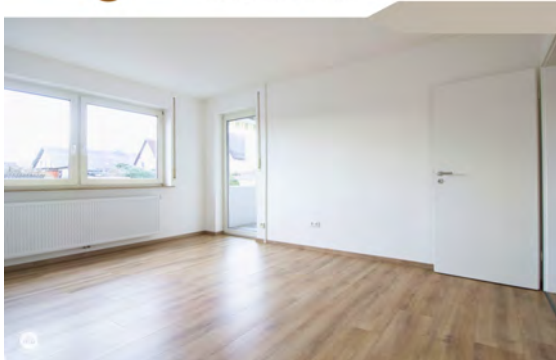
Wer lieber mit dem Zug unterwegs ist, findet den Bahnhof im Herzen der Stadt. Von hier aus haben Sie eine wunderbare Anbindung an umliegende Gemeinden als auch große Städte.

## Ausstattung Beschreibung

- # Baujahr 1972
- # Wohnfläche ca. 62m<sup>2</sup>
- # Wohnung im 1. Stock
- # Erstbezug nach Sanierung
- # 2,5 Zimmer
- # Neue Einbauküche
- # Badezimmer mit barrierefreier Dusche
- # Eigenes Kellerabteil
- # Eigener Stellplatz (40 €/Monat zusätzlich)
- # Aufzug vorhanden
- # Keine Haustiere



EXCELLENCE Maklerhaus  
 www.excellence-maklerhaus.de



Titelbild



Wohnen



Loggia



Wohnen



Essen



Schlafen





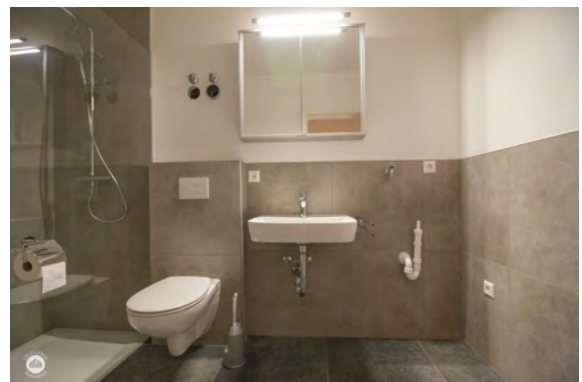
Küche



Küche



Flur/Essen



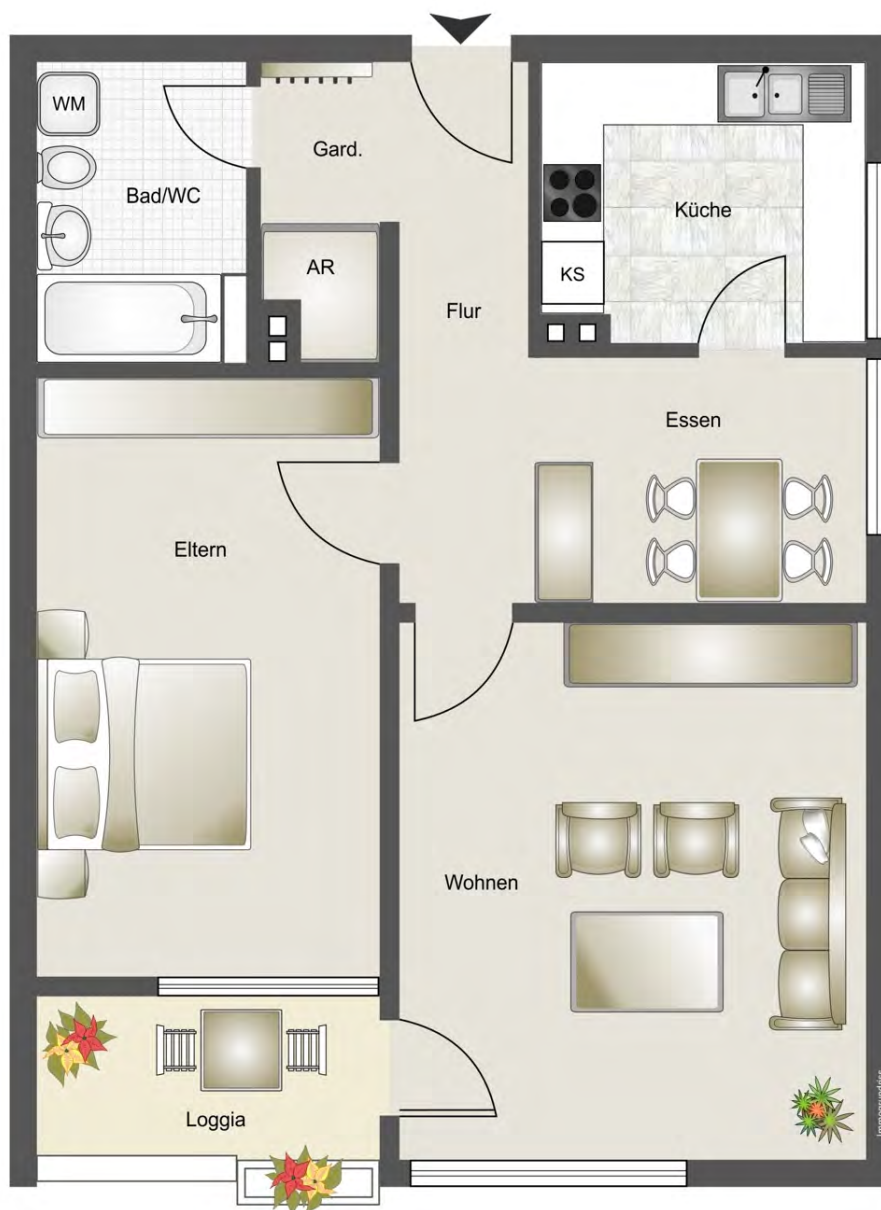
Badezimmer



Badezimmer



Außenansicht



Grundriss.jpg





## Ihr Ansprechpartner

**Herr Thorsten Kunder**

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

[t.kunder@excellence-maklerhaus.de](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Web: [www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

### Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.