



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 89312 Günzburg

Baujahr: 1964

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 50 m²

Nebenkosten (ca.): 50,- €

Warmmiete (ca.): 500,- €

Wesentlicher Energieträger: Öl

Energieausweis Baujahr: 1964

Kaltmiete
€ 450,-

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

> Dachgeschosswohnung

> Günzburg

> 3 Zimmer

> 50 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1449



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1964
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	50 m ²
Kaltmiete	450,- €
Nebenkosten (ca.)	50,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	500,- €
Kautions	1.350,- €
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1964
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Ofenheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort

Objektbeschreibung:

Die gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Parteien in zentrumsnaher Lage von Günzburg. Mit einer Wohnfläche von ca. 50 m² bietet die Wohnung eine durchdachte und gut geschnittene Raumaufteilung, die sich ideal für Singles oder Paare eignet.

Über die Diele, die als zentraler Zugangspunkt dient, sind alle Räume bequem erreichbar. Die Wohnung verfügt über eine Küche mit vorhandener Einbauküche, die für einen Ablösebetrag in Höhe von 3.000 EUR übernommen werden muss. Das Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und Toilette ausgestattet. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen elektrischen Boiler. Zudem ist bereits eine Waschmaschine vorhanden, die für einen

Ablösebetrag von 250 EUR übernommen werden muss.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Öl-Ofenheizung im Wohnzimmer. Zusätzlich befindet sich im Badezimmer ein Handtuchheizkörper. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Öltank mit einem Fassungsvermögen von 750 Litern im zugehörigen Kellerraum. Die Kosten für das Heizöl sind vom Mieter selbst zu tragen und nicht in den Nebenkosten enthalten.

Parkmöglichkeiten sind in ausreichender Zahl im öffentlichen Straßenbereich vorhanden. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und ermöglicht einen kurzfristigen Einzug.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage über www.anderka-immo.de

Ihre Ansprechpartnerin, Frau Tanja Sohr, steht Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Besichtigungen sind jederzeit nach Vereinbarung möglich. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese Wohnung in zentraler Lage.

Ausstattung:

Nebenkosten 50,00 EUR pro Kopf
zzgl. Heizung (Öl), Strom, Telefon, Internet

3-Zimmer Wohnung
Dachgeschoss
Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien
zentrumsnahe Lage
Baujahr 1964
Wohnfläche ca. 50 m²
Öl-Heizung
Wohnung wird mit einer Öl-Ofenheizung beheizt
isolier- und doppelverglaste Kunststoffenster (neu)
SAT Anlage
DSL Anschluss
Hausmeisterservice

Küche mit Einbauküche und Warmwasserboiler
Einbauküche muss abgelöst werden (3.000,00 EUR)
Wohnzimmer mit Öl-Ofenheizung
Schlafzimmer
Kinderzimmer (Büro, Ankleide...)
Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Handtuchheizkörper
Waschmaschine im Badezimmer muss abgelöst werden (250,00 EUR)
Warmwasserboiler im Badezimmer
Kellerraum mit eigenem Öltank (750 Liter)

Bezug ab sofort möglich
Haustiere nach Rücksprache
Kein Aufzug

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1449



ANDERKA
Immobilien

Kein Stellplatz, keine Garage

ENERGIEAUSWEIS IST IN ARBEIT

Lagebeschreibung:

Die Große Kreisstadt Günzburg mit rund 21.800 Einwohnern überzeugt durch ihre äußerst attraktive Lage im schwäbischen Bayern. Verkehrsgünstig direkt an der Autobahn A8 gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung zwischen den Metropolregionen München und Stuttgart. Auch die nahegelegenen Städte Ulm und Augsburg erreichen Sie jeweils in nur etwa 30 Minuten Fahrzeit. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, und der Bahnhof ist bequem in ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar - ideal für Pendler und Berufstätige.

Die charmante historische Altstadt verleiht Günzburg ein besonderes Flair. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten, liebevoll restaurierte Gebäude und ein lebendiges Stadtbild prägen das Zentrum. Hier erwartet Sie eine abwechslungsreiche Gastronomieszene sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Apotheken, die den täglichen Bedarf komfortabel abdecken.

Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungsangebot: Neben Kindergärten und Grundschulen stehen auch weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien direkt vor Ort zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch eine staatliche Berufsschule sowie eine Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie.

Ein besonderes Highlight ist das nahegelegene Legoland Deutschland Resort, das jährlich rund 1,3 Millionen Besucher anzieht und Günzburg zu einem wichtigen Standort im bayerischen Tourismus macht.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Mit einem Kreis- und Bezirkskrankenhaus sowie zahlreichen Fachärzten verschiedener Disziplinen ist eine umfassende Betreuung jederzeit gewährleistet.

Abgerundet wird das Angebot durch vielfältige Übernachtungsmöglichkeiten - von Ferienwohnungen über Hotels bis hin zu Pensionen. Günzburg ist somit ein attraktiver Wohn- und Aufenthaltsort für Familien, Singles, Berufspendler und Touristen gleichermaßen.

Objektbilder:



Küche



Küche



Wohnzimmer

Anderka Immobilien GmbH

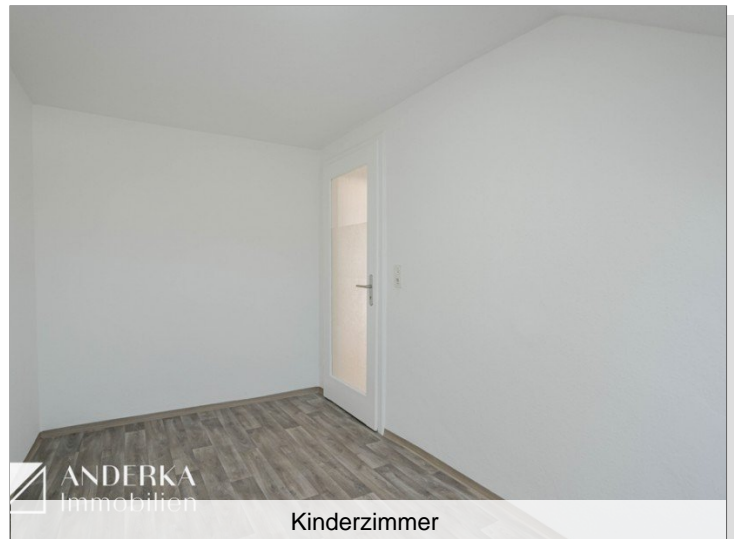
Sedanstraße 1 • 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 • Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de • www.anderka-immobilien.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1449



Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1449



ANDERKA
Immobilien



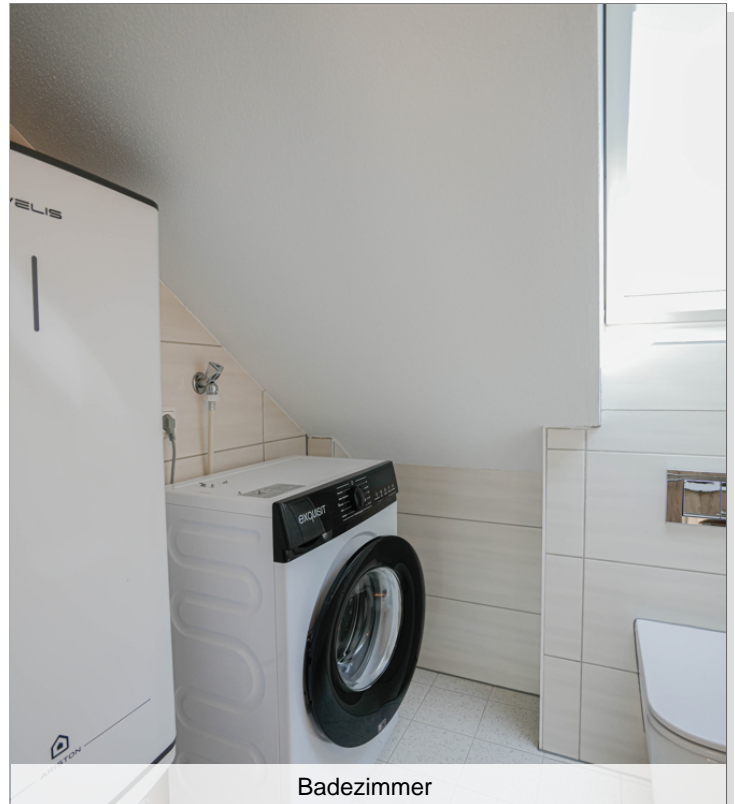
Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Badezimmer



Diele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1449



