



ANDERKA  
Immobilien

EXPOSÉ

\*\*\* RESERVIERT \*\*\*



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89312 Günzburg  
Baujahr: 1998  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 62,07 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 280,- €  
Warmmiete (ca.): 980,- €  
Aufzug: Personenaufzug  
Balkon: ja

**Kaltmiete**  
**€ 700,-**

**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

> Etagenwohnung  
> Günzburg  
> 2 Zimmer

> 62,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1452



ANDERKA  
Immobilien

## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1998
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	62,07 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	700,- €
Nebenkosten (ca.)	280,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	980,- €
Kautions	2.100,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	126,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-05-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort

## Objektbeschreibung:

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> befindet sich in einer gepflegten Seniorenwohnanlage in zentraler Lage von Günzburg. Die Vermietung richtet sich an Menschen ab 60 Jahren sowie an Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf, denen ein komfortables

und sicheres Wohnumfeld wichtig ist. Die Anlage ermöglicht ein begleitetes und seniorengerechtes Wohnen, unter anderem durch regelmäßige Sprechzeiten des Ökumenischen Sozialdienstes direkt im Haus.

Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet und bequem über einen Aufzug erreichbar. Sie überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung. Von der einladenden Diele aus gelangen Sie in alle Räume der Wohnung. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche mit Sitzgelegenheit, ein Waschbecken sowie ein WC. Besonders hervorzuheben sind die rutschhemmenden Fliesen, die zusätzliche Sicherheit bieten. Ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden.

Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen. Herzstück der Wohnung ist das Wohnzimmer mit integrierter Essecke und direktem Zugang zum Balkon. Dieser ist durch Glaselemente wie ein Wintergarten gestaltet, lässt sich jedoch vollständig öffnen und sorgt somit für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit.

Die in der Wohnung befindlichen Möbel können auf Wunsch komplett übernommen werden, sodass einem unkomplizierten Einzug nichts im Wege steht.

Ergänzt wird das Angebot durch einen großen, praktischen Abstellraum sowie einen eigenen Kellerraum. Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist im Mietpreis bereits enthalten.

Die zentrale Lage lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere ein großer V-Markt, befinden sich direkt nebenan. Auch Ärzte und eine Apotheke sind fußläufig erreichbar.

Frau Tanja Sohr freut sich auf Ihre Anfrage unter [www.anderka-immo.de](http://www.anderka-immo.de)

## Ausstattung:

- # Seniorenwohnanlage (Vermietung ab 60 Jahren)
- # soziale Betreuung und Beratung durch den Ökonomischen Sozialdienst (Pauschale für Grundleistungen in Nebenkosten enthalten)
- # 2-Zimmer Wohnung
- # 2. Obergeschoss
- # Baujahr 1998
- # Wohnfläche ca. 62,07 m<sup>2</sup>
- # Diele
- # Wohn- und Esszimmer
- # Küche
- # inkl. Einbauküche (Spülmaschinenanschluss vorhanden)

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 62,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1452



- # ein Schlafzimmer
- # Badezimmer mit bodentiefe Dusche mit Sitz, Toilette, Waschbecken, WM- und Trockneranschluss
- # großer Abstellraum
- # Einrichtung kann übernommen werden
- # Balkon mit Glasfronten zum öffnen/schließen
- # eigener Kellerraum
- # gemeinschaftlicher Trockenraum
- # gemeinschaftlicher Fahrradraum
- # Innenhof/Garten für die gesamte Wohngemeinschaft
- # ein Tiefgaragenstellplatz (im Mietpreis bereits enthalten)

- # Gas Zentralheizung
  - # isolier- und doppelverglaste Kunststofffenster
  - # Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, rutschhemmende Fliesen im Badezimmer
  - # Internet Anschluss
  - # Kabelanschluss
  - # Personenaufzug
  - # Hausmeistervollservice
- # Bezug ab sofort möglich

## 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. 5 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 verschiedenster 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



Wohn-/Esszimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 62,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1452



ANDERKA Immobilien



Essbereich



Balkon



Wohnbereich



Schlafzimmer



Balkon



Abstellraum

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 62,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1452



ANDERKA  
Immobilien



Gemeinschaftlicher Außenbereich



Gemeinschaftlicher Außenbereich



Hausansicht



Eingangsbereich



Garderobe

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 62,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1452



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 62,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1452



ANDERKA  
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

