



# EXPOSÉ

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



ANDERKA  
Immobilien

## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89312 Günzburg  
Baujahr: 2011  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 89,95 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 270,- €  
Warmmiete (ca.): 1.220,- €  
Aufzug: Personenaufzug  
Balkon: ja

**Kaltmiete**  
**€ 950,-**

## 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  
> 3 Zimmer

> 89,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1454



ANDERKA  
Immobilien

## Objekteckdaten:

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Objektart                                | Etagenwohnung                   |
| Adresse                                  | 89312 Günzburg                  |
| Baujahr                                  | 2011                            |
| Zimmerzahl                               | 3                               |
| Wohnfläche (ca.)                         | 89,95 m <sup>2</sup>            |
| Kaltmiete                                | 950,- €                         |
| Nebenkosten (ca.)                        | 270,- €                         |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja                              |
| Warmmiete (ca.)                          | 1.220,- €                       |
| Kaution                                  | 2.850,- €                       |
| Aufzug                                   | Personenaufzug                  |
| Balkon                                   | ja                              |
| Anzahl Stellplätze                       | 1                               |
| Tiefgarage                               | Anzahl 1                        |
| Energieausweis                           | Verbrauchsausweis               |
| Wesentlicher Energieträger               | GAS                             |
| Energieverbrauchskennwert                | 65,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis gültig bis                | 2031-07-28                      |
| Energieausweis Jahrgang                  | ab dem 1.5.2014                 |
| Energieausweis Werteklasse               | B                               |
| Energieausweis Baujahr                   | 2011                            |
| Energieausweis Gebäudeart                | Wohngebäude                     |
| Unterkellert                             | ja                              |
| Schlafzimmer                             | 2                               |
| Badezimmer                               | 1                               |
| Heizung                                  | Zentralheizung                  |
| Befuerung                                | Gas                             |
| Haustiere                                | nein                            |
| Kabel / Sat-TV                           | ja                              |
| Zustand                                  | gepflegt                        |
| bezugsfrei ab                            | 01.08.2026                      |

## Objektbeschreibung:

Hier bleiben keine Wünsche offen!

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 89,95 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen und gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine durchdachte, großzügige Raumaufteilung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine einladende Diele, die den Zugang zu allen Räumen ermöglicht und ausreichend Platz für eine Garderobe, Schuhschränke oder Kommoden bietet. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Raum für individuelle Gestaltung und modernes Wohnen schafft. Große Fensterflächen sorgen hier für ein angenehmes Wohnambiente mit viel Tageslicht.

Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen und ruhig gelegenen Balkon - der perfekte Ort, um den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen oder sonnige Stunden im Freien zu genießen.

Die gepflegte Einbauküche ist funktional ausgestattet und kann inklusive aller Elektrogeräte von den aktuellen Mietern abgelöst werden.

Ergänzend steht Ihnen ein praktischer Abstellraum zur Verfügung, der sich ideal als Speisekammer oder als Stauraum nutzen lässt.

Das modern ausgestattete Tageslichtbad bietet mit Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschbecken hohen Komfort. Auch der Waschmaschinenanschluss ist hier bequem integriert.

Ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt, runden das Raumangebot ab und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem über den Personenaufzug erreichbar und eignet sich somit für verschiedenste Lebenssituationen.

Ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage komplettieren dieses attraktive Angebot.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Wohnung in Günzburg und senden Sie uns noch heute Ihre Anfrage über:

[www.anderka-immo.de](http://www.anderka-immo.de)

Frau Tanja Sohr, freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme

## Ausstattung:

- # Baujahr 2011
- # 3-Zimmer Wohnung
- # 2. Obergeschoss
- # Personenaufzug
- # Wohnfläche ca. 89,95 m<sup>2</sup>
- # geräumige Diele
- # großes Wohn- und Esszimmer
- # Küche
- # Einbauküche kann abgelöst werden (1.000,00 EUR VB)
- # ein Schlafzimmer

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 89,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1454



- # ein Büro (Kinderzimmer, Gästezimmer, Ankleide...)
- # Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
- # Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- # ein Abstellraum
- # großer, sonniger Balkon
- # eigener Kellerraum
- # ein Stellplatz in der Tiefgarage
- # gemeinschaftlicher Fahrradraum
- # Gas Zentralheizung
- # Kabelanschluss
- # Hausmeistervollservice
- # Nichtraucherwohnung

# Keine Haustiere erlaubt!

# Bezug ab 01.08.2026

## 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 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



Wohn-/Esszimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 89,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1454



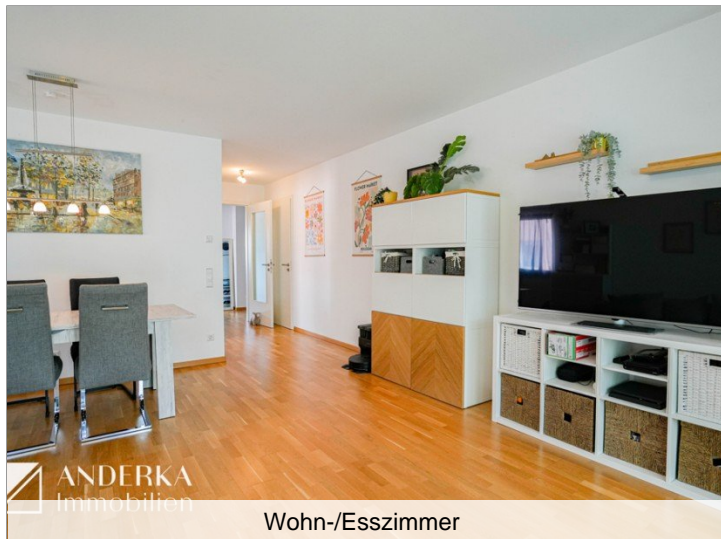
ANDERKA  
Immobilien



Wohn-/Esszimmer



Schlafzimmer



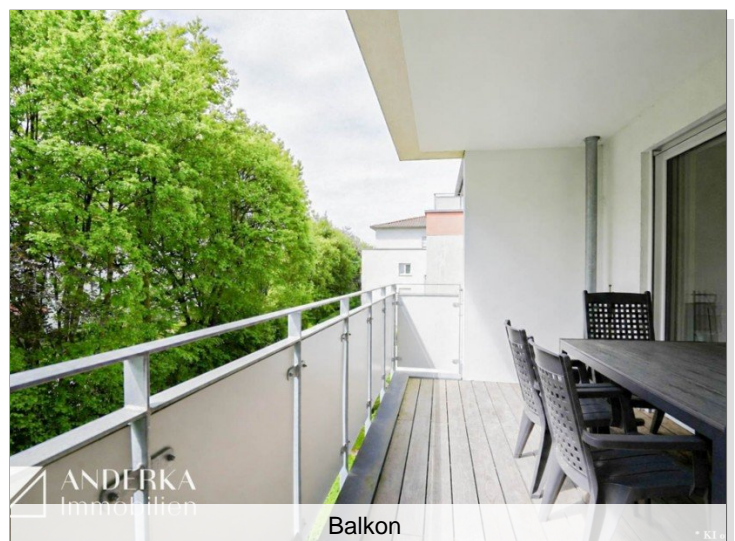
Wohn-/Esszimmer



Büro



Badezimmer



Balkon

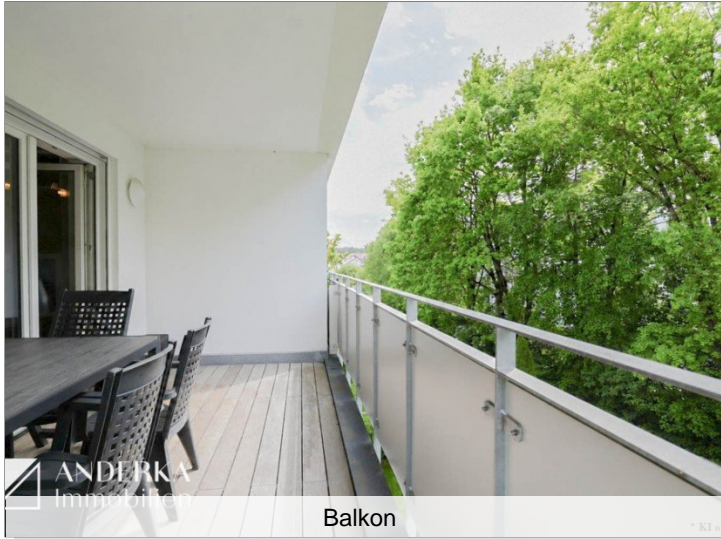
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 89,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1454



ANDERKA  
Immobilien



Balkon



Diele



Badezimmer



Diele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 89,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1454



ANDERKA  
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

