



EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89312 Günzburg
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 123 m²
Nebenkosten (ca.): 400,- €
Warmmiete (ca.): 1.390,- €
Wesentlicher Energieträger: Gas
Unterkellert: nein
Schlafzimmer: 3

Kaltmiete
€ 990,-

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
> 4 Zimmer

> 123 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1498



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	123 m ²
Kaltmiete	990,- €
Nebenkosten (ca.)	400,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.390,- €
Kaution	2.970,- €
Wesentlicher Energieträger	Gas
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.09.2026

Objektbeschreibung:

Attraktives Wohnen auf dem wunderschönen Günzburger Marktplatz

Mitten im Herzen der historischen Günzburger Altstadt erwartet Sie diese großzügige und helle 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses. Die attraktive Lage direkt am Marktplatz verbindet urbanes Leben mit einem hohen Wohnkomfort und bietet Ihnen kurze Wege sowie eine hervorragende Infrastruktur.

Auf ca. 123 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der reichlich Platz für Garderoben, Kommoden oder weitere Stauraumlösungen bietet und einen einladenden ersten Eindruck vermittelt.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Somit eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf oder Berufstätige im Homeoffice.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen. Die vorhandene Einbauküche kann nach Absprache von den Vormietern übernommen werden. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt zudem über einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Hier finden gemütliche Abende mit Familie und Freunden ebenso ihren Platz wie entspannte Stunden nach einem langen Arbeitstag.

Die großzügigen Raumgrößen und die durchdachte Aufteilung ermöglichen zahlreiche individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

www.anderka-immobilien.de

Ihre Ansprechpartnerin: Frau Tanja Sohr

Ausstattung:

- # Denkmalgeschütztes Haus
- # Top Lage
- # Wohnfläche ca. 123 m²
- # 2. Obergeschoss
- # Küche
- # Einbauküche kann abgelöst werden (500,00 EUR VB)
- # großes und helles Wohn- und Esszimmer
- # drei schöne Schlafzimmer (Büro, Ankleide, Gästezimmer...)
- # Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Toilette
- # Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- # Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- # Aluminiumfenster
- # Gas Zentralheizung
- # SAT Anlage

- # Kein Balkon
- # Keine Stellplätze
- # Keine Haustiere
- # Kein zusätzlicher Keller oder Dachboden

Bezug ab 01.09.2026

Energieausweis nicht notwendig

Lagebeschreibung:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1498



Die Große Kreisstadt Günzburg mit 20.000 Einwohnern liegt in attraktiver Lage zwischen München und Stuttgart und verbindet hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Durch die direkte Anbindung an die Autobahn A8 sind beide Metropolregionen bequem erreichbar. Auch die Großstädte Ulm und Augsburg liegen nur etwa 30 Fahrminuten entfernt. Der Bahnhof Günzburg ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte sowie in den Fernverkehr.

Die historische Altstadt prägt das besondere Flair der Stadt. Liebevoll restaurierte Gebäude, malerische Gassen und zahlreiche Sehenswürdigkeiten schaffen ein attraktives Stadtbild. Rund um den Marktplatz finden sich vielfältige gastronomische Angebote, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Banken, Apotheken, Ärzte und zahlreiche Dienstleister gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot. Neben Kindergärten und Grundschulen stehen Realschulen, Gymnasien sowie verschiedene Betreuungsangebote zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch die staatliche Berufsschule und die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie. Damit bietet Günzburg hervorragende Voraussetzungen für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene.

Die medizinische Versorgung ist durch das Kreis- und Bezirkskrankenhaus sowie zahlreiche Fach- und Allgemeinärzte bestens sichergestellt.

Auch im Freizeitbereich hat Günzburg viel zu bieten. Die Umgebung mit Donau, Rad- und Wanderwegen lädt zu vielfältigen Aktivitäten in der Natur ein. Zahlreiche Vereine und Veranstaltungen bereichern das gesellschaftliche Leben. Ein besonderer Anziehungspunkt ist das Legoland Deutschland, das jährlich rund 1,3 Millionen Besucher aus dem In- und Ausland anzieht.

Dank der Kombination aus historischem Charme, moderner Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung zählt Günzburg zu den gefragten Wohn-, Arbeits- und Tourismusstandorten in Bayerisch-Schwaben.

Objektbilder:



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer

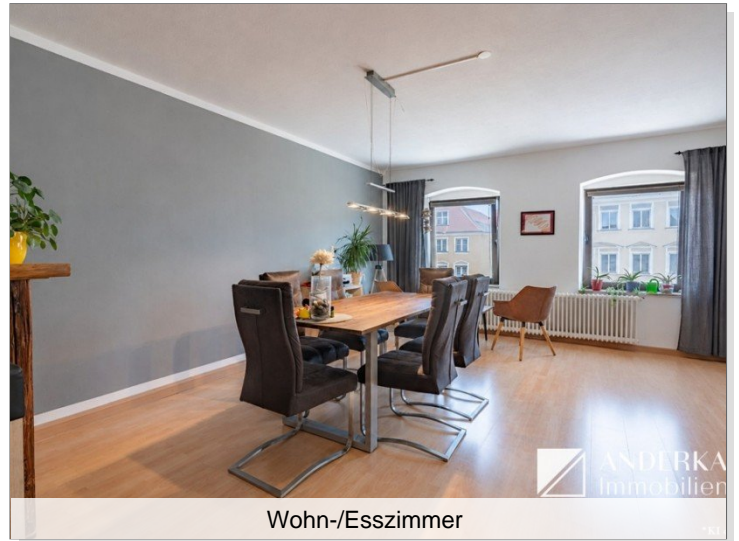
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1498



Schlafzimmer



Wohn-/Esszimmer



Büro



Wohn-/Esszimmer



Büro



Wohn-/Esszimmer

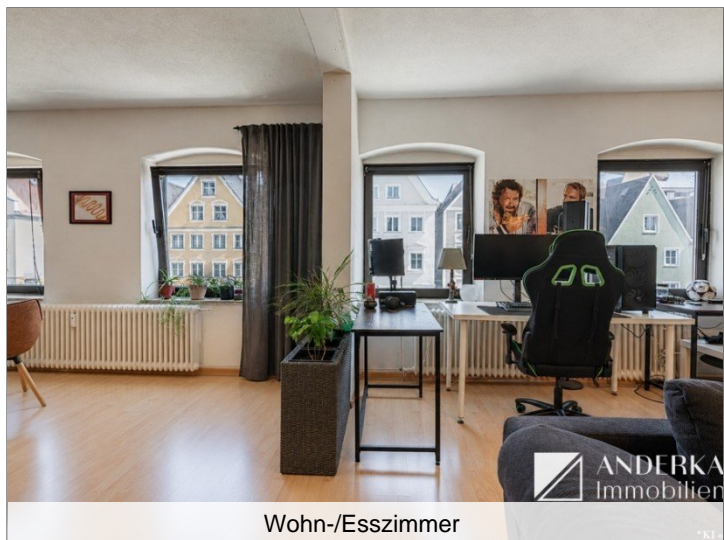
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1498



ANDERKA
Immobilien



Wohn-/Esszimmer



Küche



Diele

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 123 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1498



