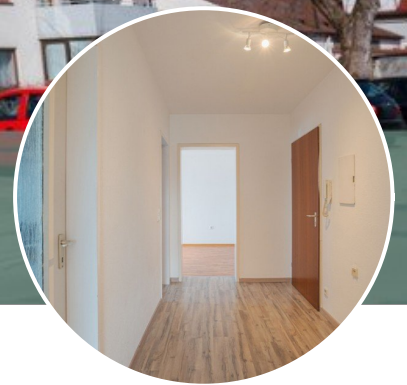




ANDERKA  
Immobilien

## EXPOSÉ

Helle Räume und klare Strukturen! 2-Zimmer-Wohnung mit Charme in Günzburg zu verkaufen!



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89312 Günzburg  
Baujahr: 1971  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 60,47 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 354,- €  
Anzahl Etagen: 5  
Aufzug: Personenaufzug  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 169.000,-**

**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

- > 60,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1474



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1971
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	60,47 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	169.000,- €
Hausgeld (ca.)	354,- €
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	116,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-11-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1971
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971 überzeugt durch einen gelungenen Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Dank des kürzlich erneuerten Personenaufzugs ist die Wohnung bequem

und komfortabel erreichbar.

Auf rund 60,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Funktionalität als auch Wohnqualität vereint. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft mit seinem direkten Zugang zur Loggia eine einladende Atmosphäre. Hier lässt sich der Alltag entspannt ausklingen - ob bei einem Kaffee am Morgen oder in ruhigen Abendstunden im Freien.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sowie eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Die separate Küche ist praktisch geschnitten und ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Kochbereich, wodurch ein strukturiertes und angenehmes Wohngefühl entsteht.

Das Tageslichtbad überzeugt durch seine Größe und Ausstattung mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss und lässt somit keine Wünsche offen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellbereich, der für zusätzliche Ordnung sorgt, sowie ein eigenes Kellerabteil mit weiterem Stauraum.

Die Wohnung steht aktuell leer und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - sei es zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage. Eine im Angebot enthaltene Garage unterstreicht den Komfort dieser Immobilie und rundet das Gesamtbild stimmig ab.

Die Wohnanlage selbst präsentiert sich gepflegt und wird durch einen zuverlässigen Hausmeistervollservice betreut, was den Bewohnern ein angenehmes und sorgenfreies Wohnen ermöglicht.

Sie sind interessiert?

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!  
[www.anderka-immobilien.de](http://www.anderka-immobilien.de)  
[info@anderka-immo.de](mailto:info@anderka-immo.de)  
08221/9166891

## Ausstattung:

- # Baujahr 1971
- # Wohnfläche 60,47 m<sup>2</sup>
- # leerstehend
- # Etagenwohnung
- # 5. Obergeschoss
- # Personenaufzug (erneuert)

- # heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Loggia
- # separate Küche
- # Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, Toilette, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- # ein Schlafzimmer
- # separates Kellerabteil

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 60,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1474



- # eine Garage inklusive
- # Öl Zentralheizung
- # Hausmeistervollservice

# Hausgeld Wohnung monatlich 354,00EUR  
-> davon Rücklagen: 78,00EUR

## Lagebeschreibung:

Die Große Kreisstadt Günzburg (ca. 20.000 Einwohner) liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A8 in der Mitte zwischen München und Stuttgart. Die beiden benachbarten Großstädte Ulm und Augsburg sind jeweils ca. 30 Minuten Autofahrt entfernt.

Die ca. 5 Fahrminuten entfernte, historische Altstadt mit vielen Sehenswürdigkeiten, bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer vielfältigen Gastronomie und einer großen Anzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Apotheken.

Außer den üblichen Schulen und Kindergärten befinden sich Realschulen und Gymnasien im Ort. Zudem ist Günzburg Sitz einer staatlichen Berufsschule und einer Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie. Mit einem Kreis- und Bezirkskrankenhaus, sowie niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung bestens gewährleistet.

Der Freizeitpark Legoland in der unmittelbaren Nähe Günzburgs ist jährlich Ziel von ca. 1,3 Mio. Besuchern aus Deutschland und den benachbarten Staaten. Legoland hat Günzburg zu einem bedeutenden Faktor im bayerischen Tourismus gemacht.

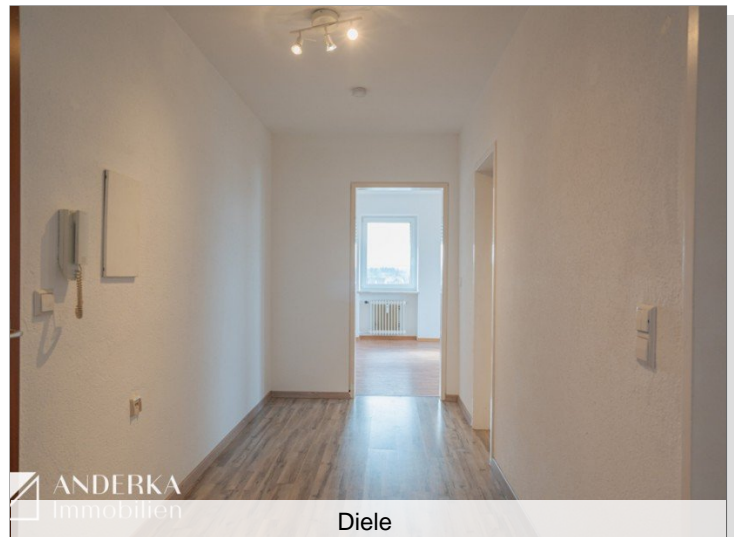
Die öffentlichen Verkehrsmittel stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung und der Bahnhof ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Die perfekte Stadt für Familien, Singles, Städtetouristen und Kurzurlauber.

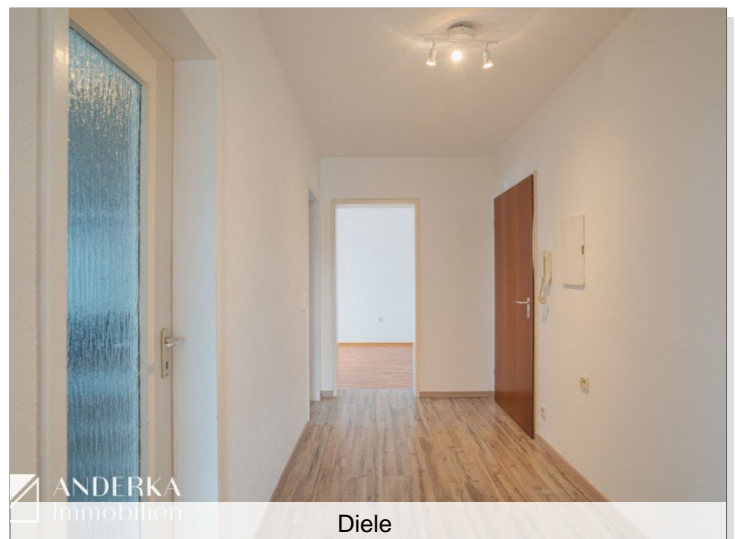
## Objektbilder:



Außenansicht



Diele



Diele

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 60,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1474



ANDERKA Immobilien



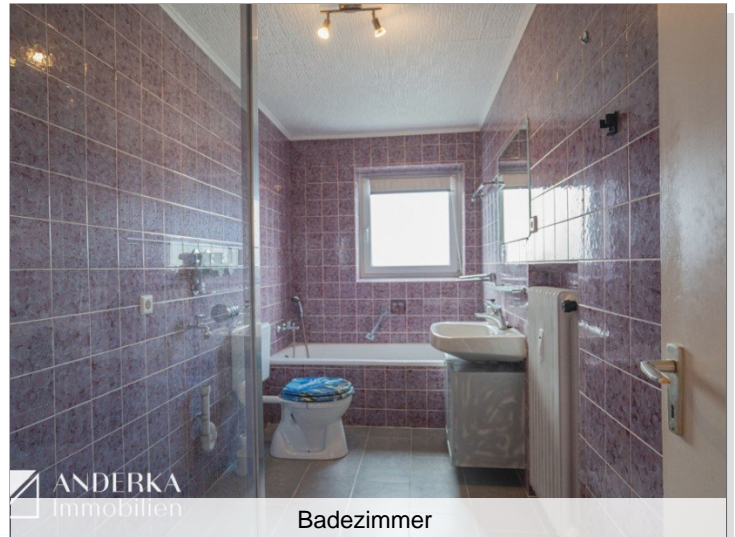
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Küche



Badezimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 60,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1474



ANDERKA  
Immobilien



Balkon



Außenansicht



Balkon



Außenansicht



Ausblick

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 60,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1474



ANDERKA  
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

