



VIA LINEA

RINGSTRASSE 31

4 HÄUSER
RINGSTRASSE // AUGSBURG



HAUS 2

FRIEDENSSTADT AUGSBURG – WOHNQUALITÄT MIT BESONDEREN VORTEILEN

Die ruhig gelegene Wohnanlage mit 4 Reihenhäusern liegt am Stadtrand von Augsburg. Eine schnelle Verbindung in die Augsburger Innenstadt und die naheliegenden Einkaufsmöglichkeiten machen die Lage dieser Immobilie zu einem Wohn-Objekt der besonderen Art. Außerdem ist man schnell auf der Autobahn A8 oder der Bundesstraße B300. (s. Lageplan)

HIGHLIGHTS

- ▶ Moderne, innovative Gebäudetechnik: Luft-Wärme-Pumpe und Fotovoltaik – hohe Effektivität und klimaneutral
- ▶ Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- ▶ Privatstraße zum Objekt – keine Einsichtnahme von Außen und keinerlei störender Verkehr
- ▶ Eigenes, real geteiltes Grundstück mit eigenen Gärten
- ▶ Komplette Südausrichtung der Häuser
- ▶ Elektrische Rollläden auf der Südseite im Erdgeschoss sowie elektrische Raffstores (auf Wunsch mit Wind- und Sonnenwächter)
- ▶ Breite und weit ausfahrende elektrische Markise auf Wunsch möglich
- ▶ Bad En Suite Schlafzimmer für den Hausherrn
- ▶ Exklusive, hochwertige Ausstattung im Bereich Türen, Bodenbeläge und Badgestaltung (Vigour, Keramag, etc.)
- ▶ Große Duschbereiche mit Unterputz-Rainshower und Ablaufrinnen, 180 cm Badewannen, hochwertige Armaturen und breite Waschtische
- ▶ Elektrische, solarbetriebene Rollos an den Dachflächenfenstern
- ▶ Schlüsselfertiger Festpreis und garantierter Einzugstermin



RUHIGE STADTRANDLAGE MIT HERVORRAGENDER VERKEHRSANBINDUNG

Das Objekt befindet sich am Augsburger Stadtrand in der ruhigen und sehr beliebten „St.-Anton-Siedlung“. Ihr neues Zuhause bietet in direkter Umgebung alle benötigten Einkaufs-, Kinderbetreuungs- oder Naherholungsmöglichkeiten. Hervorzuheben ist die Nähe zur einzigartigen, wunderschönen Friedberger Innenstadt sowie der Friedberger Baggersee. Egal ob Wasserski, Beachvolleyball oder Spaziergehen – hier können Sie ein vielseitiges Outdoor-Freizeitangebot direkt vor der Haustüre nutzen. Die schnelle Verkehrsanbindung Richtung München/Stuttgart, Aichach sowie Landsberg mit dem PKW oder der schnell zu erreichende Friedberger Bahnhof machen diesen Standort auch für Pendler besonders attraktiv.

ENTFERNUNGEN (PKW):

- **BUNDESSTR. (B300)**
ca. 5 km, 7 min
- **AUTOBAHN (A8)**
ca. 2 km, 3 min
- **AUGSBURG** ☉
ca. 5 km, 12 min
- **MÜNCHEN** ☉
ca. 52 km, 35 min
- **AICHACH** ☉
ca. 25 km, 25 min
- **ULM** ☉
ca. 80 km, 50 min
- **LANDSBERG A. L.** ☉
ca. 48 km, 40 min
- **FRIEDBERG** ☉
ca. 5 km, 10 min

LEGENDE:

- | | |
|---|---|
|  Bahnhof |  Krankenhaus |
|  Essen / Trinken |  Schwimmen |
|  Einkaufen |  Sportclub |
|  Schule |  Sport / Fitness |
|  Kinderbetreuung |  Naherholung |
|  Bauhaus |  Apotheke |



Alleinvertrieb durch
AVANZA GmbH & Co. KG
 Schießgrabenstraße 14
 86150 Augsburg

T 0821 455447-0
F 0821 455447-22
E info@avanza-gruppe.de
W www.avanza-gruppe.de

Ansprechpartner
 Frau Mayra Schorr
 Frau Simone Vater

 **AVANZA**
 UNTERNEHMENSGRUPPE

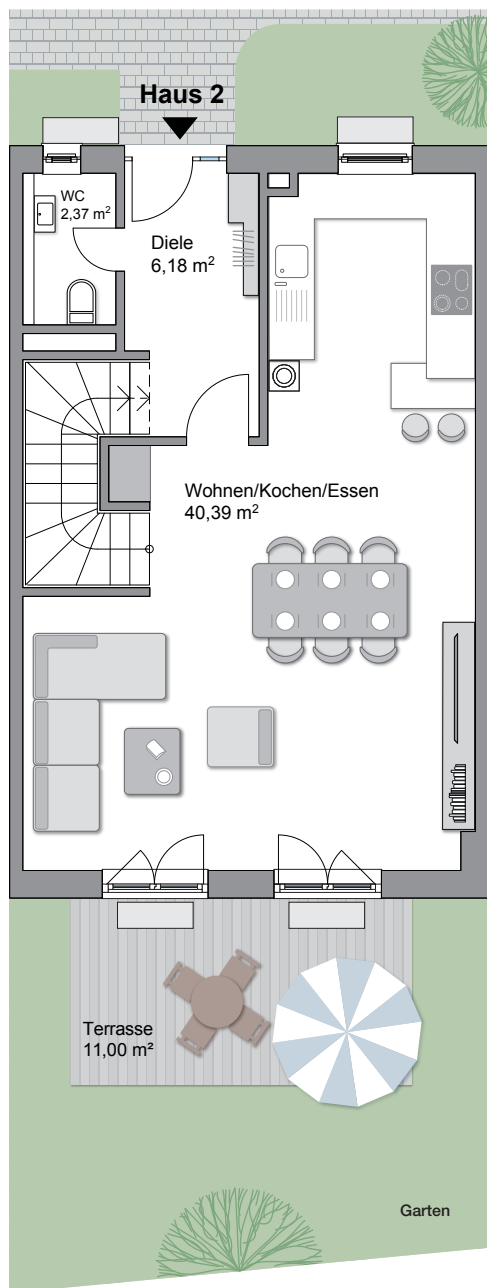
Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind für Maßentnahmen nicht geeignet. Alle Informationen in diesem Exposé sind aufgrund eventueller Druck- oder Schreibfehler ohne Gewähr. Änderungen an der Farbgestaltung von Bauteilen, die von Amtswegen vorgeschrieben werden, müssen vom Käufer akzeptiert werden. Die verwendeten Bilder, Illustrationen sowie Farbgestaltungen sind nur beispielhaft und können sich noch ändern. Die abgebildete Baubeschreibung dient lediglich der Information und kann sich noch ändern. Daher zählt einzig die Baubeschreibung innerhalb der notariellen Teilungserklärung.

T 0821 455 447-0
M 0172 806 19 14
WWW.AVANZA-GRUPPE.DE

HAUS 2

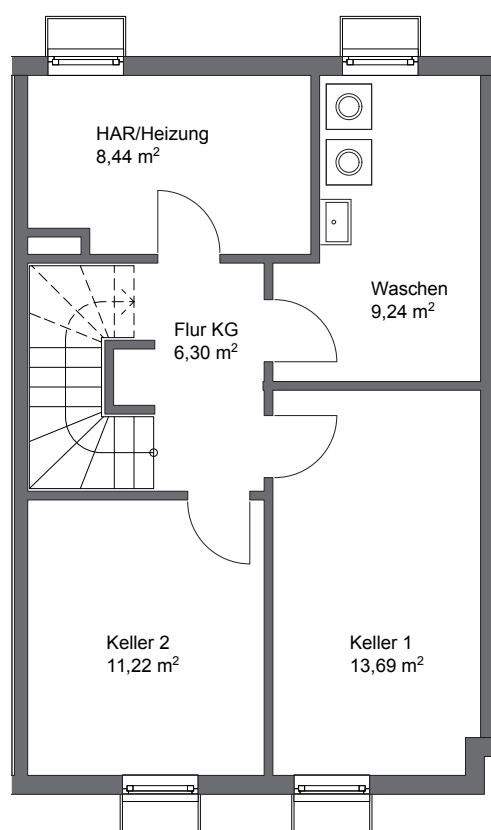
Wohnfläche ca. 133,5m²

Erdgeschoss + Keller



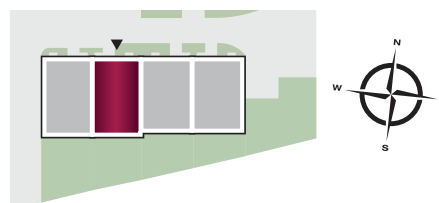
Haus 2 EG: 1 Zimmer, Terrasse, Garten

Diele	6,18 m ²
WC	2,37 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	40,39 m ²
Terrasse 1/2	5,50 m ²
Gesamtfläche	ca. 54,44 m²



Haus 2 KG:

Flur	6,30 m ²
Heizung	8,44 m ²
Waschen	9,24 m ²
Keller 1	13,69 m ²
Keller 2	11,22 m ²
Gesamtfläche	ca. 48,89 m²



Maßstab 1 : 100

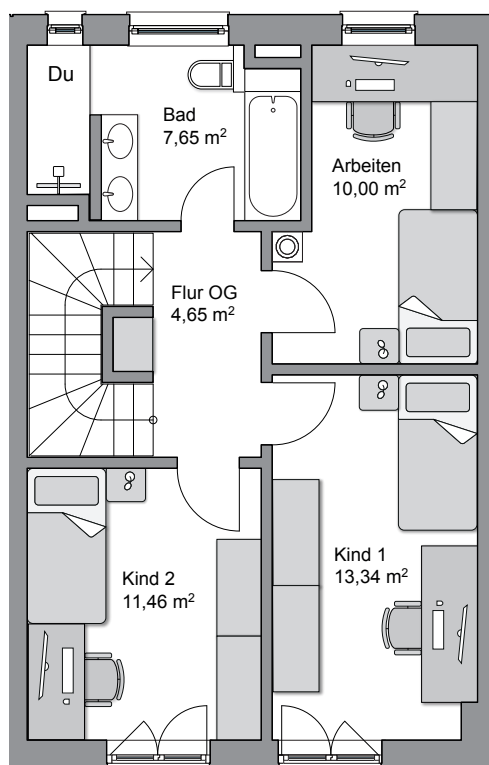
HAUS 2

Wohnfläche ca. 133,5m²

Obergeschoss

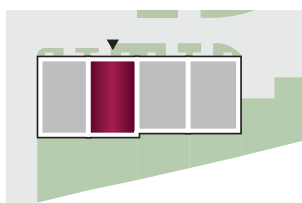


**VIA
LINEA**
RINGSTRASSE 31



Haus 2 OG: 3 Zimmer

Flur	4,65 m ²
Bad	7,65 m ²
Arbeiten	10,00 m ²
Kind 1	13,34 m ²
Kind 2	11,46 m ²
Gesamtfläche	ca. 47,10 m²

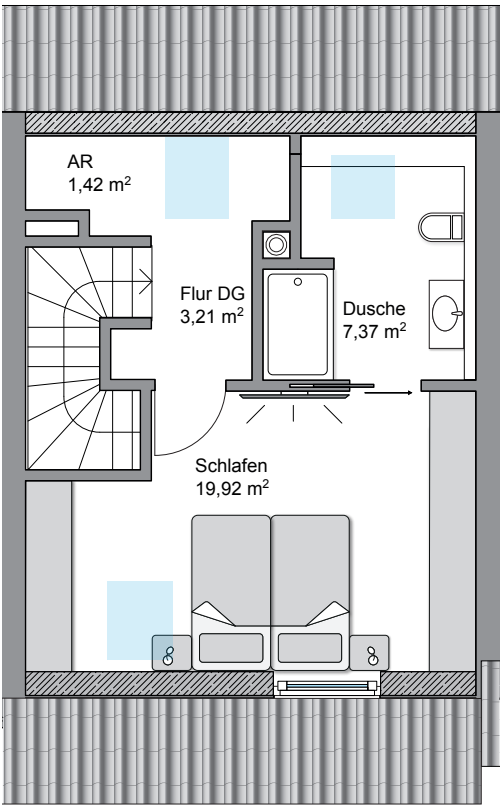


Maßstab 1 : 100

HAUS 2

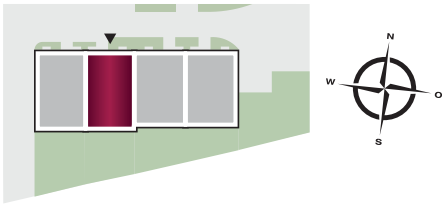
Wohnfläche ca. 133,5m²

Dachgeschoss



Haus 2 DG: 1 Zimmer

Flur	3,21 m ²
Schlafen	19,92 m ²
Du/WC	7,37 m ²
AR	1,42 m ²
Gesamtfläche	ca. 31,92 m ²



Maßstab 1 : 100