

Augsburg – Universitätsviertel

Beste Aussicht - zentrale Lage- sofort bezugsfrei

Objektnummer: 24122084



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 472.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	24122084	Kaufpreis	472.000 EUR
Wohnfläche	ca. 104 m ²	Wohnung	Maisonette
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1989	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	106.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	14.06.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Ein erster Eindruck

Diese großzügige und helle 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung liegt zentral im Universitätsviertel. Genießen Sie den Blick von dem Balkon ins Grüne und auf die Umgebung und lassen Sie sich von der Ruhe und dem Charme verzaubern. Drei Zimmer, das Bad und die Küche befinden sich auf der Eingangsebene. Über eine Treppe gelangen Sie in das Dachstudio, das Ihnen Raum für ein Büro und/oder für ein weiteres Kinderzimmer bietet. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Die Wohnung ist bezugsfrei und bitte Ihnen zusätzlich noch einen Tiefgaragenstellplatz. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Ausstattung und Details

- ruhige und sehr zentrale Lage
- großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- 2-fach verglaste Fenster
- Dachgeschoß-Fenster in 2024 erneuert
- Balkon
- Einbauküche
- Heizung über Fernwärme
- Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss
- Tiefgaragenplatz (zzgl. 20.000,-- €)

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Alles zum Standort

Das Universitätsviertel ist der 32. Stadtbezirk der Stadt Augsburg. Er liegt südlich der Innenstadt und hat rund 11.000 Einwohner. Wichtigste Einrichtung des Stadtteils ist die namensgebende Universität Augsburg, die 2018 um eine medizinische Fakultät erweitert wurde. Früher befand sich auf dem weitläufigen Gelände der Alte Flugplatz. Viele Straßen im Stadtteil sind daher nach berühmten Fliegern und Flugpionieren benannt. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahe gelegene B17 und die Straßenbahnlinien 2 und 3 (Haltestellen in unmittelbarer Nähe) sehr gut. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu erreichen. Auch zum Siebentischwald ist es nur ein Katzensprung. Über den Siebentischpark ist die Innenstadt direkt mit dem Stadtwald verbunden. Im Siebentischwald finden Augsburger und Gäste der Stadt ein Netz von Rad- und Wanderwegen, die zum Kuhsee, zum Augsburger Zoo, zum Botanischen Garten und zu den Lechauen führen. Drei Joggingstrecken - drei, fünf und acht Kilometer - sind ausgeschildert. Im Winter wird eine Laufstrecke beleuchtet und bei entsprechender Witterung eine Langlaufloipe gespurt. Im Süden grenzt der Siebentischwald an den Stadtteil Haunstetten. Rad- und Wanderwege führen zum Ilseesee und zur Lechstaustufe 23.

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 106.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com