

Augsburg

# Reserviert: Gewerbeimmobilie in einer top Lage

Objektnummer: 24122027\_1

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 498.000 EUR**

Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

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

Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122027_1	Kaufpreis	498.000 EUR
Dachform	Walmdach	Büro/Praxen	Bürofläche
Baujahr	2000	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	2 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

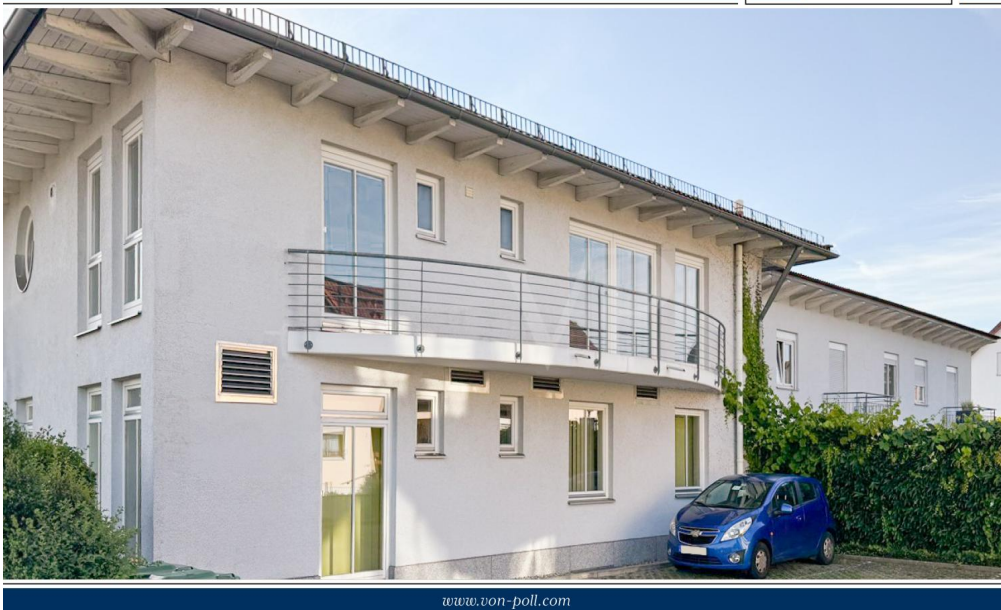
Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	03.05.2034	Endenergieverbrauch	86.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Ein erster Eindruck

In ansprechend guter Lage von Pfersee befindet sich diese großzügige Gewerbeinheit im 1. OG eines modernen Hauses, die sich ideal für die Ansiedlung von Praxen, Kanzleien oder anderen Dienstleistungsunternehmen eignet. Die Lage mit hoher Fußgängerfrequenz und exzellenter Verkehrsanbindung - öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und die nahegelegenen wichtigen Verkehrsachsen - gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Ihre Kunden. Mit mehreren hellen und gut geschnittenen Räumen bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Gestaltung. Die Zimmer sind lichtdurchflutet und sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Eine in jeder Hinsicht absolut flexible Raumaufteilung ermöglicht eine Anpassung an Ihre spezifischen Bedürfnisse. Ausreichend Stellplatzmöglichkeiten für Mitarbeiter und Klienten sind im Hof direkt vor dem separaten Eingang vorhanden, was in dieser Lage einen erheblichen Vorteil darstellt. Diese Gewerbeimmobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit, sich in einer attraktiven Lage niederzulassen. Mit den flexiblen Räumlichkeiten, der zeitlosen Ausstattung und den optimalen Verkehrsanbindungen ist dies der ideale Standort für Ihren Geschäftserfolg. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Ausstattung und Details

- zentrale Lage mit bester Verkehrsanbindung
- B 17 sofort erreichbar
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- 5 Minuten zum Hauptbahnhof
- Einbauküche
- flexible Raumgestaltung möglich
- 2 Stellplätze im Hof (zzgl. jeweils 15.000 €)
- bezugsfrei

Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Alles zum Standort

Diese Gewerbeinheit befindet sich in zentraler Lage von Pfersee mit bester Verkehrsanbindung. Zum Hauptbahnhof sind es nur 5 Minuten, eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die erstklassige Infrastruktur macht dieses Stadtviertel zum gefragten Wohnort im Innenstadtbereich. Alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar.

**Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24122027\_1 - 86157 Augsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)