

Aystetten – Aystetten

# Penthaus in bester Lage

Objektnummer: 24122048\_B



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

KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24122048\_B - 86482 Aystetten – Aystetten

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

Objektnummer: 24122048\_B - 86482 Aystetten – Aystetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122048_B	Kaufpreis	780.000 EUR
Wohnfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 1,785% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2022		
Stellplatz	2 x Tiefgarage		

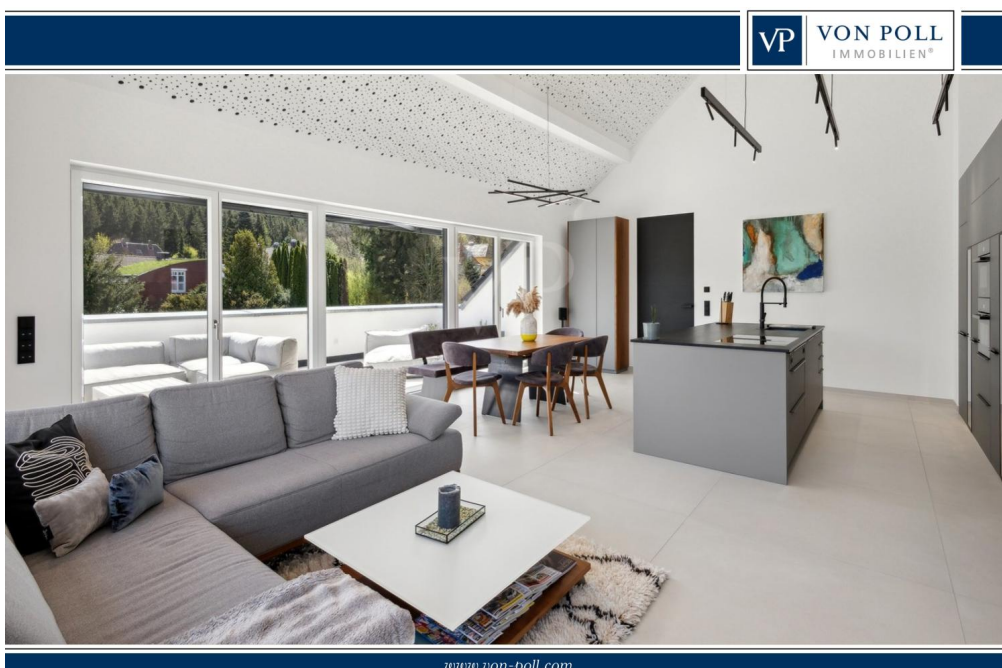
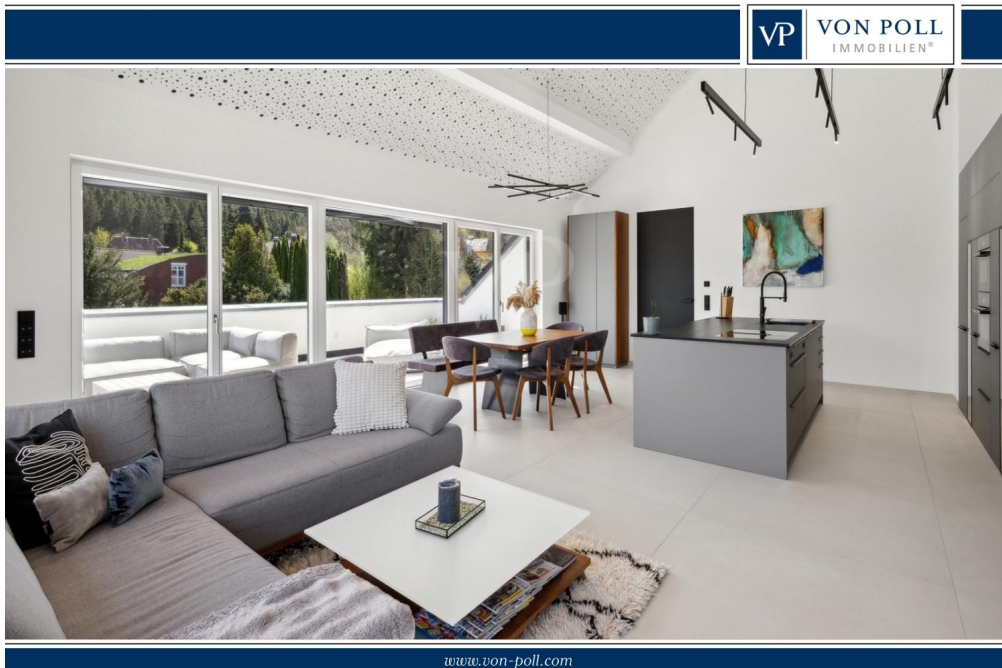
Objektnummer: 24122048\_B - 86482 Aystetten – Aystetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	55.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.10.2032	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24122048\_B - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122048\_B - 86482 Aystetten – Aystetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122048\_B - 86482 Aystetten – Aystetten

## 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: 24122048\_B - 86482 Aystetten – Aystetten

## 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: 24122048\_B - 86482 Aystetten – Aystetten

## Ein erster Eindruck

Die offerierte Immobilie ist ein absolute Besonderheit mit bester Ausstattung und eine wunderbare Alternative zum Wohnen in einem Haus. Hier wohnen Sie auf ca 99 qm Wohnfläche barrierefrei mit bester Ausstattung und hervorragender Energieeffizienz! Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der schöne Wohn- und Essbereich mit offener, vom Schreiner maßangefertigten Einbauküche mit Blick und Zugang auf die nach Süden ausgerichtete Wohn-Dachterrasse. Bodentiefe Fenster und Türen sorgen für ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl. Komplettiert wird das Raumangebot durch zwei private (Schlaf-) Räume mit jeweils einem exklusiv ausgestattetem Bad ensuite und sorgen somit für absolute Privatsphäre. Maßangefertigte Einbauten, Designtüren, die außergewöhnliche Deckenhöhe mit spezieller Akkustikdecke, der wunderbare Blick in die Westlichen Wälder und vieles mehr beeindruckt und überzeugt bei dieser Immobilie. Zwei im Kaufpreis inkludierte Tiefgaragenstellplätze runden dieses außergewöhnliche und besondere Immobilienangebot ab. Sie erreichen diese extravagante Einheit barrierefrei mit dem Aufzug direkt von der Tiefgarage. Wir freuen uns auf die Besichtigung mit Ihnen.

Objektnummer: 24122048\_B - 86482 Aystetten – Aystetten

## Ausstattung und Details

- Aufzug, barrierefreies Wohnen
- großzügige nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, Markise
- Schreiner-Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum
- Klimaanlage
- 2 Bäder mit hochwertiger Ausstattung
- Fußbodenheizung
- maßangefertigte Einbaumöbel
- 2 Tiefgaragenstellplätze mit 1 Ladestation
- Einzugsbereit nach Absprache

Objektnummer: 24122048\_B - 86482 Aystetten – Aystetten

## Alles zum Standort

Dieses Designer-Penthouse liegt in Aystetten, einem der beliebtesten Villenvororte Augsburgs. Auch im Capital Immobilienkompass wird diese Wohngegend als "sehr gut" ausgewiesen. Die Nähe zu Augsburg, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten (Radeln, Reiten, Wandern, etc) in grüner Umgebung an den nahe gelegenen Wäldern zeichnet diesen reizvollen Wohnort besonders aus. Die Gemeinde Aystetten ist an das öffentliche Verbundnetz des Augsburger Verkehrsverbundes (AVV) angeschlossen und kann über verschiedene Linien mit Regionalbussen erreicht werden, sodass die Augsburger Innenstadt bequem und stressfrei zu erreichen ist. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Mit Krippe, Kindergarten, Grundschule und Hort verfügt Aystetten über ideale Voraussetzungen für junge Familien. Die bestehenden Grundversorgungseinrichtungen sowie die gute Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen Aystetten attraktiv. Zum Autobahnanschluss Stuttgart–München gelangen Sie in nur 3 km. Das Uniklinikum erreichen Sie in 8 Autominuten.

Objektnummer: 24122048\_B - 86482 Aystetten – Aystetten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 55.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24122048\_B - 86482 Aystetten – Aystetten

## 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)