

Augsburg – Innenstadt

Modern & Barrierefrei. Zentral & Ruhig in oberster Etage

Objektnummer: 24122140



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24122140
Wohnfläche	ca. 94 m ²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	615.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergiebedarf	82.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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

Objektnummer: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Sie erreichen diese lichtdurchflutete, gepflegte Wohnung mit dem Lift, welcher Sie in das oberste Geschoss bringt. Diese helle Dreizimmerwohnung erstreckt sich über 95 m² und bietet zwei Balkone. Der offene Wohn Essbereich wird durch eine zusätzliche Flurtür vom privaten Bereich mit Garderobe und Schlafzimmern getrennt. Ein Gäste WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Alle Zimmer dieser Wohnung sind zur grünen Parkseite ausgerichtet. Die Ausstattung ist sorgfältig ausgewählt und stilvoll gestaltet.. Das absolute Highlight dieser Immobilie sind neben der obersten Lage innerhalb des Gebäudes- die zwei Balkon- Terrassen: genießen Sie hier ruhige Stunden mit Weitblick über die Baumwipfel. Im privaten Bereich steht Ihnen neben dem Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon ein geschreinerter Einbauschränk, das Tageslicht-Masterbad mit 2 Waschbecken, einer Dusche und einer Badewanne zur Verfügung. In diesem Bereich befindet sich auch der kleine Hauswirtschaftsraum, in dem Waschmaschine und Trockner ausreichend Platz haben. Weitere Schreinereinbauten, der Ausblick und die Ruhe und vieles mehr überzeugt Sie dann bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort! Zum Gesamtangebot gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der zusätzlich erworben werden kann, als auch ein sehr geräumiges Kellerabteil. Auch ein Fahrradraum ist selbstverständlich vorhanden. Die Wohnanlage wurde 2014 in ökologischer Bauweise errichtet.

Objektnummer: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Ausstattung und Details

- zentrale Lage -ruhiges Wohnen
- Fahrstuhl
- 2 Balkon- Terrassen
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- grüner Ausblick von allen Zimmern
- Gäste -WC
- hochwertiges Parkett in allen Räumen
- Hochwertige Marken-Sanitärausstattung
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Extra Hauswirtschaftskammer
- Elektrische Jalousien
- Ökologische Bauweise
- Haussprechanlage
- großer Kellerraum
- abschließbarer Fahrradraum
- Tiefgaragen-Stellplatz (zzgl. 25.000,-- €)

Objektnummer: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Alles zum Standort

Von dieser Wohnung sind es nur wenige hundert Meter zum Einkaufszentrum City-Galerie. Die Innenstadt von Augsburg ist mit einem kleinen Spaziergang durch die Altstadt bequem zu erreichen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Apotheke erreichen Sie bequem zu Fuß. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart, oder in südlicher Richtung die B17.

Objektnummer: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 82.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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