

Augsburg – Universitätsviertel

# Beste Aussicht - zentrale Lage- sofort bezugsfrei

Objektnummer: 24122084



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

KAUFPREIS: 472.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m<sup>2</sup> • 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122084
Wohnfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	472.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	106.60 kWh/m <sup>2</sup> 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](http://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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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