

Augsburg – Innenstadt

# Exklusive, teilmöblierte Wohnung in begehrter zentraler Innenstadtlage

Objektnummer: 24122128



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

MIETPREIS: 1.480 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122128	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Zustand der Immobilie	modernisiert
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1969		

Objektnummer: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	105.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.02.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines repräsentativen und herrschaftlichen Hauses überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und den hohen Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben ist die uneinsehbare Terrasse, die ideal zum Entspannen im Freien geeignet ist. Zusätzlich steht ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, der Ruhe und Erholung im Grünen verspricht. Die Wohnung punktet mit einer stilvollen Einbauküche und maßgefertigten Einbauschränken, die nicht nur viel Stauraum, sondern auch ein modernes, elegantes Design bieten. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Das direkt ans Schlafzimmer angrenzende Badezimmer ergänzt das komfortable Wohnkonzept perfekt. Dank der zentralen Innenstadtlage sind Geschäfte, Cafés und kulturelle Einrichtungen bequem zu Fuß erreichbar. Trotz dieser urbanen Lage bietet das Wohnviertel eine angenehme Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten, sodass hier der ideale Mix aus städtischem Leben und Entspannung geschaffen wird. Diese Immobilie besticht durch ihre kluge Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die ideale Balance aus urbaner Nähe und ruhiger Wohnlage.

Objektnummer: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- Teilmöbliert
- Eigener Eingang
- Terrasse
- Mitbenutzung eines Gemeinschaftsgartens
- Hochwertige Einbauküche
- Diverse vom Schreiner gefertigte Einbauten
- Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- 2 Abstellräume
- Direkte Innenstadtlage
- Nibelungenviertel
- Frei ab: 01.12.2024



Objektnummer: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dennoch ruhig in einer parkähnlichen Anlage. Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Sie haben sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eine sehr gute Verkehrsanbindung: Straßenbahnen und Busse fahren im Minutentakt und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17.

Objektnummer: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 105.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## 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)