

Augsburg – Innenstadt

# Stilvolles Reihenmittelhaus mit idealem Wohnkonzept im Textilviertel.

Objektnummer: 24122149



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

**KAUFPREIS: 665.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 140 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24122149 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 24122149 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122149
Wohnfläche	ca. 142 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 15000 EUR (Miete)

Kaufpreis	665.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24122149 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	59.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.12.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 24122149 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122149 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122149 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122149 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



**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: 24122149 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

Objektnummer: 24122149 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihemittelhaus kombiniert modernes Wohnen mit urbanem Flair und bietet ein durchdachtes Raumkonzept, das sich perfekt für Familien oder Paare eignet. Hier treffen komfortable Rückzugsorte auf eine ideale Anbindung und eine attraktive Nachbarschaft. Der offene Grundriss des Hauses sorgt für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ist ein einladender Ort für gemeinsame Momente und bietet direkten Zugang zur Terrasse sowie zum gepflegten Garten. Dieser private Außenbereich lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein. Im Obergeschoss befinden sich zwei behagliche Zimmer zur individuellen Gestaltung und ein modernes Hauptbadezimmer. Diese Ebene bietet ausreichend Platz für Privatsphäre und Ruhe. Das Dachgeschoss überrascht mit einem großzügigen Schlafzimmer, das durch seine Helligkeit und Weitläufigkeit überzeugt. Ein angeschlossenes, privates Badezimmer sorgt für höchsten Wohnkomfort. Eine weitere Besonderheit ist die sonnige Dachterrasse, die einen zusätzlichen Erholungsfaktor bietet. Zum Haus gehören zwei Tiefgaragenstellplätze (zzgl. je 15.000,-- €), die Ihnen einen direkten Zugang in den Keller und somit ins Haus ermöglichen – eine praktische Lösung für komfortables Wohnen. Das Reihemittelhaus ist Teil einer gepflegten Wohnungseigentümergeinschaft, die durch eine Verwaltung und eine harmonische Nachbarschaft besticht. Das Haus liegt im begehrten Augsburger Textilviertel, einer Wohngegend, die eine perfekte Balance zwischen Stadtleben und Erholung bietet. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Hauses. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei einer Besichtigung alle Facetten dieses besonderen Angebots vorzustellen.

Objektnummer: 24122149 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- ruhige und zentrale Lage
- direkter Zugang von der Tiefgarage in das Haus
- gut durchdachter Grundriss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- helle Räumlichkeiten
- Dachterrasse
- großes Schlafzimmer im Dachgeschoss mit eigenem Badezimmer
- Fernwärme
- 2 Tiefgaragenstellplätze (zzgl. je 15.000,-- €)
- gut organisierte WEG
- gemütlicher Garten
- Terrassenüberdachung mit 4 Markisen

Objektnummer: 24122149 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Alles zum Standort

Das Augsburger Textilviertel verbindet historische Bedeutung mit modernem Wohnkomfort und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Geprägt von der traditionsreichen Textilindustrie, bewahrt das Viertel mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden einen besonderen Charme, während moderne Wohn- und Geschäftsbauten die Entwicklung zu einem urbanen und lebendigen Stadtteil unterstreichen. Die zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Straßenbahnen und Busse sorgen für schnelle Verbindungen, und die Nähe zur B300 sowie zur A8 erleichtert den Individualverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und kulturelle Einrichtungen wie das Staatliche Textil- und Industriemuseum befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Freizeit und Erholung laden die Grünflächen entlang des Lechs und Proviantbachs zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Gastronomische Vielfalt und zahlreiche Freizeitangebote bereichern das Leben im Viertel zusätzlich. Mit seiner Kombination aus ruhiger Wohnlage, zentraler Anbindung und hohem Freizeitwert bietet das Textilviertel Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Objektnummer: 24122149 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 59.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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: 24122149 - 86153 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)