

Augsburg – Innenstadt

# Penthouse in bester Innenstadtlage mit herrlichem Blick

Objektnummer: 24122087



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

KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24122087 - 86150 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 24122087 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick

|               |  |
|---------------|--|
| Objektnummer  | 24122087                               |
| Wohnfläche    | ca. 199 m <sup>2</sup>                 |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                      |
| Zimmer        | 4.5                                    |
| Schlafzimmer  | 3                                      |
| Badezimmer    | 2                                      |
| Baujahr       | 1960                                   |
| Stellplatz    | 2 x Tiefgarage,<br>25000 EUR (Verkauf) |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 1.490.000 EUR   |
| Wohnungstyp | Penthouse   |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche  |

Objektnummer: 24122087 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch     | 70.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.12.2033     | Energie-Effizienzklasse | B                          |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                            |

Objektnummer: 24122087 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122087 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## 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

Objektnummer: 24122087 - 86150 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)



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: 24122087 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Penthouse entstand durch eine Aufstockung im Jahr 2008 und befindet sich in einer der begehrtesten Innenstadtlagen. Der direkte Zugang zum Penthouse erfolgt bequem über einen Aufzug, der Sie direkt in Ihre luxuriöse Wohnung bringt. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bietet ein großzügiges Raumgefühl und ist ideal für gemütliche Abende oder repräsentative Empfänge. Drei zusätzliche Zimmer stehen zur individuellen Nutzung bereit – ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer, hier haben Sie alle Möglichkeiten. Die moderne Ankleide ist perfekt durchdacht und bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Die praktische Einbauküche ist funktional sowie stilvoll gestaltet und lädt zum Kochen und Genießen ein. Zur Wohnung gehören außerdem zwei System-Garagenstellplätze, die Ihnen in der Innenstadt wertvollen Komfort bieten. Erleben Sie urbanen Luxus in bester Lage – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Objektnummer: 24122087 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- beliebte Lage
- über den Dächern von Augsburg
- Penthouse durch Aufstockung erbaut im Jahr 2008
- gepflegtes Haus
- Aufzug direkt in die Wohnung
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Einbauküche
- offener Wohn-/Essbereich
- 2 Bäder mit hochwertigen Armaturen
- Kamin
- Dachterrasse
- Markise
- 2 System-Garagenstellplätze (jeweils zzgl. 25.000,-- €)

Objektnummer: 24122087 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Alles zum Standort

Diese Penthousewohnung befindet sich im Zentrum von Augsburg. Von der Immobilie aus sind es nur wenige Gehminuten zur Prachtstraße von Augsburg, der Maximiliansstraße, und zum Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Boutiquen, Restaurants, Cafés, Ärzte und Banken sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Im nahe gelegenen Wittelsbacher Park, im Park am Roten Tor oder im Eserwallpark können Sie dem Trubel der Stadt entkommen und sportlichen Aktivitäten nachgehen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Die Bus- und Straßenbahnanbindung ist eng gestrickt und mit dem Zug sind Sie in ca. 35 Minuten in München. Über die A8 dauert diese Strecke mit dem Auto ca. 45 Minuten. Augsburg ist eine der ältesten Städte Deutschlands und die drittgrößte Stadt in Bayern. In der Altstadt findet man Gebäude unterschiedlicher Stilepochen, darunter mittelalterliche Zunfthäuser, den Dom Mariä Heimsuchung aus dem 11. Jahrhundert sowie die Basilika St. Ulrich und Afra mit ihrem Zwiebelturm. Aus der Renaissance stammt unter anderem das Augsburger Rathaus mit dem Goldenen Saal. Die Fuggerhäuser dienten als Residenz der wohlhabenden Kaufmannsfamilie Fugger, die Fuggerei ist eine aus dem 16. Jahrhundert stammende Sozialsiedlung.

Objektnummer: 24122087 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 70.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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: 24122087 - 86150 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)