

Augsburg – Universitätsviertel

Dachgeschosswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 24122084



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m² • ROOMS: 4

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

At a glance

Property ID	24122084	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 100 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1989		
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	106.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.06.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

The property



www.von-poll.com



Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

The property



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

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Floor plans



Untergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

A first impression

Diese Maisonette-Wohnung bietet ca. 100 m² Wohnfläche und zeichnet sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung aus. Hier erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, verteilt auf zwei Ebenen, die ein ideales Zuhause für Familien oder Paare bieten. Das großzügige Badezimmer ist mit sowohl einer Badewanne als auch einer separaten Dusche ausgestattet. Dank der 2024 erneuerten Dachgeschoss-Fenster profitieren Sie von einer verbesserten Energieeffizienz und einer guten Belichtung der Räume im oberen Bereich. Ein Highlight der Immobilie ist der Balkon, der zum Verweilen mit schönem Ausblick einlädt. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz, der für einen Preis von 20.000,- € erworben werden kann. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst einen Eindruck von dieser reizvollen Maisonette zu verschaffen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Details of amenities

- zentrale Lage
- ruhig
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Dachgeschoß-Fenster in 2024 erneuert
- Balkon
- großes Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz (zzgl. 20.000,-- €)

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

All about the location

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.

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 106.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com