

Augsburg – Kriegshaber

# Charmante 4-Zimmer Erdgeschosswohnung Nähe Uniklinik voller Potenzial

Property ID: 24122079



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

**PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## At a glance

|                      |  |
|----------------------|--|
| Property ID          | 24122079                                   |
| Living Space         | ca. 110 m <sup>2</sup>                     |
| Available from       | According to the arrangement               |
| Rooms                | 4  |
| Bedrooms             | 3  |
| Bathrooms            | 1  |
| Year of construction | 1980                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale) |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 379.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | In need of renovation   |
| Construction method   | Solid   |
| Usable Space          | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Equipment             | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                                       |

Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Energy Data

|                                |                 |                          |                                |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate       | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption | 119.70 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 22.03.2031      | Energy efficiency class  | D                              |
| Power Source                   | Oil             |                          |                                |

Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## The property



Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## The property



Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## The property



Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## The property





Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## The property

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## The property



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)

Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## A first impression

Diese großzügige Vierzimmerwohnung besticht durch ihre perfekte Raumaufteilung auf ihren 110 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihr Traumzu Hause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon sowie die Möglichkeit, den angrenzenden Gartenbereich mitzugestalten. Obwohl diese Immobilie bereits über einen gemütlichen Charme verfügt, gibt es Raum für individuelle Renovierungen und Modernisierungen. Alles in allem bietet diese Wohnung eine perfekte Kombination aus Lage, Größe und Wohngefühl für eine Familie, die ein neues Zuhause sucht. Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,00 €) rundet dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Diese Immobilie ist eine großartige Gelegenheit, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Wohnung begeistern.

Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Details of amenities

- beliebte Lage
- gute Verkehrsanbindung
- gepflegte Wohnanlage mit kleiner Eigentümergemeinschaft
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- separates WC
- Balkon
- großes Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-- €)
- renovierungs-/ modernisierungsbedürftig

Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich in Kriegshaber in einem gewachsenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik. Kriegshaber ist ein Stadtteil, in dem schon immer Vielfalt gelebt wurde. Heute spiegelt sich das zum Beispiel im kulturellen Leben der Stadt wider, wie im Westhouse, Spectrum bzw. im Alten Rockcafé, das vom Staatstheater Augsburg bespielt wird. Vielfältige Vereine bereichern zudem das kulturelle Angebot dieses Stadtteils. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschule, sowie Kindergarten und Krippe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 32 oder der Straßenbahn Linie 3 erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie den Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knapp 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Stuttgart.

Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)