

Augsburg – Hochfeld

# Modernisierte Drei-Zimmer-Wohnung mitten in der Stadt

Número de propiedad: 23122134



PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	23122134	Precio de compra	299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 75 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernización / Rehabilitación	2009
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1900		

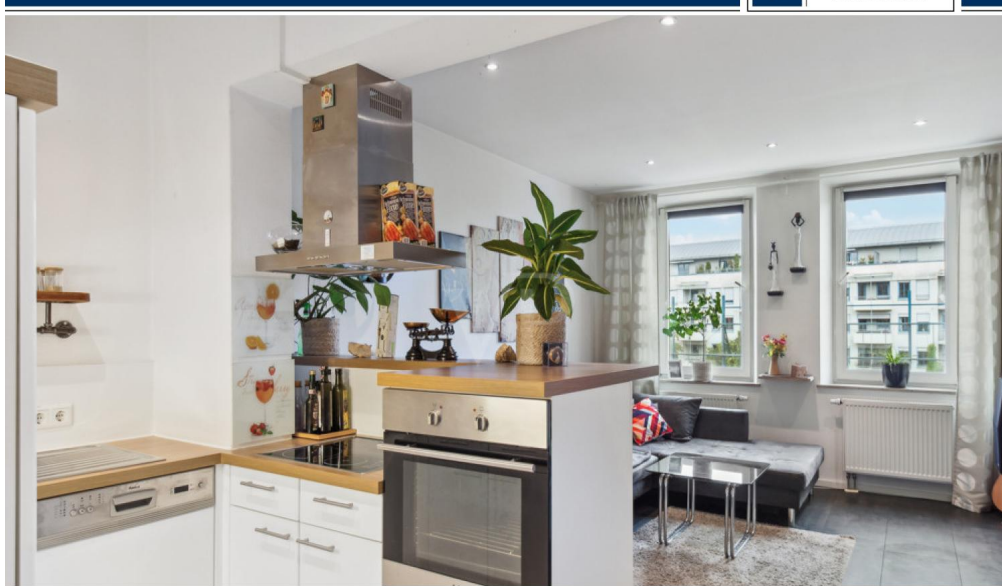
Número de propiedad: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.08.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## La propiedad



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



Número de propiedad: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## La propiedad





Número de propiedad: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## La propiedad

**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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## La propiedad



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 Bäcker-gasse | 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)



Número de propiedad: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Una primera impresión

In zentrumsnaher Lage befindet sich diese moderne, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>. Sie bietet eine gehobene Ausstattungsqualität und wurde im Jahr 2009 umfassend modernisiert, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der praktische Grundriss ins Auge, der eine optimale Nutzung der Räumlichkeiten ermöglicht. Der Wohnbereich besticht durch seine Großzügigkeit und lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Die offene Küche bildet eine harmonische Einheit mit dem Wohnraum und lässt dank moderner Einbauküche keine Wünsche offen. Das moderne Tageslicht-Badezimmer wurde 2022 renoviert und ist mit einer Wanne sowie einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine erholsame Nachtruhe und ist ein ruhiger Rückzugsort. Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre Helligkeit, die durch große Fensterfronten und hochwertige Bodenbeläge verstärkt wird. Vereinbaren Sie gerne mit uns einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

Número de propiedad: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Detalles de los servicios

- gut geschnittener Grundriss
- zentrumsnah
- offene geschmackvolle Einbauküche
- in 2022 modernisiertes Tageslicht-Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gartennutzung
- Nähe Bahn-Haltestelle Haunstetter Straße
- vermietet (Mieteinnahmen € 10.440,- / Jahr - Rendite ca. 3,5 %)

Número de propiedad: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Hochfeld ist bei Einwohnern und Besuchern gleichermaßen beliebt und bietet eine hervorragende Infrastruktur, da sich die Wohnung in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Haunstetter Straße befindet. Von dort aus fahren die Straßenbahnlinien 2 und 3 in Richtung Haunstetten/ Königsbrunn. So ist eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Pendler nutzen die Züge nach München sowie nach Aichach / Ingolstadt. Zudem bieten sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie Schulen und Kindergärten in der Nähe. Eingebettet zwischen Stadtmitte, dem Wittelsbacher Park und der Universität bietet dieser Standort sowohl das turbulente Leben in der Stadt als auch die Möglichkeit für Freizeitaktivitäten im Naherholungsgebiet.

Número de propiedad: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse 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)