

Augsburg – Innenstadt

# Großzügige Innenstadtwohnung mit 2 Balkonen

????????? ??????????: 23122050

NEUER PREIS



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

???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 102 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

???????? ??????????: 23122050 - 86150 Augsburg – Innenstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23122050 - 86150 Augsburg – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	23122050	????? ???????	430.000 EUR
????????????	ca. 102 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	?????????	???????
?????????????? ??? ????????????	3	??????????????	???????
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1993	???????	WC ??????????????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 20000 EUR (????????)		

???????? ??????????: 23122050 - 86150 Augsburg – Innenstadt

?????????????? ????????????

???????????	???????? ????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	144.00 kWh/m²a
???????????????	16.05.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	E
????? ????????????	????????? ????????	???????????????????	
	???????????	???????????????	

???????? ?????????: 23122050 - 86150 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23122050 - 86150 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23122050 - 86150 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

???????? ?????????: 23122050 - 86150 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ???????: 23122050 - 86150 Augsburg – Innenstadt

??? ?????? ???????????

Im beliebten Bismarckviertel direkt in der Augsburger Innenstadt befindet sich im 1. OG einer gepflegten Wohnanlage diese derzeit vermietete Wohnung. Bereits nach dem Betreten empfängt einen die 4-Zimmer-Wohnung mit einem exklusiven Echtholzboden, welcher eine warme Atmosphäre in der gesamten Wohnung ausstrahlt. Über die Diele erreichen Sie bequem die geräumige Küche, das helle Wohnzimmer und den Flur, an den sich die weiteren Räume anschließen. Die 4 Zimmer sind allesamt großzügig geschnitten und lichtdurchflutet. Das Highlight der Immobilie sind die zwei Balkone, sowie eine große Eckfensterfront im Wohnzimmer, welche zum gemütlichen Verweilen einladen. Die Wohnung eignet sich sowohl für Kapitalanleger, Paare als auch für eine Familie mit Kindern, um sich ein schönes Familiennest zu schaffen. Im Haus befinden sich ein Personenaufzug, eine Waschküche und ein Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Ein abschließbarer Kellerraum steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 30.000 €) rundet dieses Angebot vollumfänglich ab.

??????? ???????: 23122050 - 86150 Augsburg – Innenstadt

????????????????? ??? ??????????

- Top Innenstadtlage
- Fußläufig zum Hauptbahnhof
- Derzeit vermietet
- Hervorragende Infrastruktur
- Gepflegte Wohnanlage
- 1. OG
- Aufzug
- Echtholzboden (Kirsche)
- Außenjalousien
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Gäste WC
- Wintergarten
- Loggia
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-- €)
- Kellerraum
- Waschküche
- Fahrradraum

??????? ???????: 23122050 - 86150 Augsburg – Innenstadt

??? ??? ??? ????????????

Die Wohnung befindet sich mitten im Zentrum - im beliebten Bismarckviertel. Durch die Innenstadtlage sind sowohl Supermärkte, als auch die großen Einkaufsmeilen fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Mit dem Pkw und den öffentlichen Verkehrsmitteln haben Sie eine sehr gute Verkehrsanbindung. Straßenbahnen und Busse fahren im Minutentakt und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof sind nur wenige Minuten zu Fuß. Ebenfalls nur einen "Katzensprung" entfernt, liegt der Siebentischwald. Dort angekommen finden Augsburger und Augsburgs Gäste ein Netz aus Rad- und Wanderwegen, die zum Kuhsee, zum Augsburger Zoo, zum Botanischen Garten und zu den Lechauen führen.

??????? ????????: 23122050 - 86150 Augsburg – Innenstadt

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 144.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 23122050 - 86150 Augsburg – Innenstadt

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)