

Augsburg – Hochfeld

Modernisierte Drei-Zimmer-Wohnung mitten in der Stadt

????????? ??????????: 23122134

????? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 75 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

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

???????? ??????????: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	23122134	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 75 m ²	????????????	???????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????	3		
?????????????? ???	1	????? ??????????????	2009
????????????		?????????	???????
????? ?????????????	1900	?????????????	WC ?????????????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

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

???????????	????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????? ??????????	114.00 kWh/m ² a
???????????????	22.08.2029	???????????	
???????????????????		?????????????	D
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	??????	????? ???????????????	1900
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ??????????: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

?? ????????



???????? ??????????: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

?? ?????????

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

???????? ??????????: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

?? ?????????



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

??????? ????????: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

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

In zentrumsnaher Lage befindet sich diese moderne, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage mit einer Wohnfläche von ca. 75 m². 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.

??????? ???????: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

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

- 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 %)

???????? ??????????: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

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

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.

???????? ??????????: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 114.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

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

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com