

Augsburg – Innenstadt

# Moderne, liebevoll gestaltete Altbauwohnung mit Dachterrasse

????????? ??????????: 24122121



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

????? ?????????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 83 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

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

???????? ??????????: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122121
????????????	ca. 83 m <sup>2</sup>
????????	4
????????	3
???????????? ???	2
????????????	
????????????	1
???? ?????????????	1900

????? ???????	450.000 EUR
????????????	?????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2022
?????????	????????
????????????	
????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
????????	????????, ????????????????
	????????

???????? ??????????: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	157.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	21.12.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????





???????? ?????????: 24122121 - 86159 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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24122121 - 86159 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

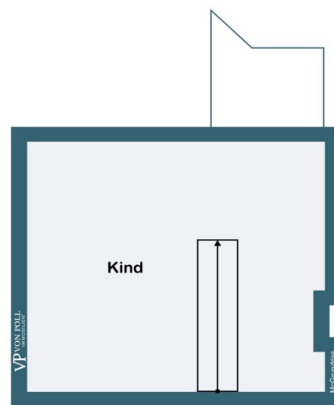
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

???????? ??????????: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

???????



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

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

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen eines saniertem Altbaus. Diese einzigartige Maisonette-Wohnung bietet auf zwei Ebenen nicht nur besonderen Wohnkomfort, sondern besticht durch ihr historisches Flair, kombiniert mit modernen Annehmlichkeiten. Die Wohnung verfügt über zwei Zugangsmöglichkeiten – entweder über das 3. oder 4. Obergeschoss. Dies bietet maximale Flexibilität, ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder auch Homeoffice-Nutzung. Die Immobilie erstreckt sich großzügig über das 3. und 4. Obergeschoss und bietet ein offenes, luftiges Wohngefühl. Die Sondernutzung der großzügigen Gemeinschaftsdachterrasse ermöglicht Ihnen, einen fantastischen Ausblick über die Dächer der Stadt und in Privatsphäre sonnige Stunden zu genießen. Der Altbaucharme ist durch wunderschöne, original erhaltene Stuck verzierte Decken, Türen und liebevoll aufbereitete Holzböden betont, die den Wohnräumen eine einzigartige Atmosphäre verleihen. Das Badezimmer wurde kürzlich vollständig erneuert und überzeugt durch eine neuwertige Ausstattung, die zeitlosen Komfort bietet. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das Ambiente ein und bietet alles, was man für den Alltag benötigt. Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau, umgeben von bester Infrastruktur und einem charmanten Wohnumfeld. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und Cafés sind in unmittelbarer Nähe mit perfekter Anbindung an das Stadtleben. Diese Wohnung vereint Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort und bietet durch ihre besondere Aufteilung und die exklusive Gemeinschaftsdachterrasse ein ganz besonderes Wohnerlebnis. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

???????? ??????????: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

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

- beliebte und ruhige Lage
- gepflegter Altbau
- 3. OG - über zwei Ebenen
- zwei separate Eingänge 3 OG/ 4OG
- gut durchdachte Raumaufteilung
- Einbauküche
- diverse Einbauten
- Kamin
- gemeinschaftliche Dachterrasse
- Kellerabteil
- zusätzlicher Stauraum im Dachboden kann mit erworben werden

???????? ??????????: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

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

Im beliebten Bismarckviertel, eine der besten Wohnlagen im Innenstadtbereich, finden Sie dieses charmante Mehrfamilienhaus. Zur Innenstadt mit ihren vielen Geschäften und Restaurants sind es über die Maximilianstraße nur wenige Gehminuten. Die Infrastruktur ist ideal: alles ist fußläufig erreichbar, der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. Kindergärten, Schulen und die Augsburger Puppenkiste befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof ist fußläufig in nur fünf Minuten zu erreichen und die Straßenbahnverbindung ist vom Königsplatz in alle Richtungen gegeben.

??????? ???????: 24122121 - 86159 Augsburg – Innenstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 157.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

???????? ??????????: 24122121 - 86159 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)