

Augsburg – Universitätsviertel

Beste Aussicht - zentrale Lage- sofort bezugsfrei

???????? ?????: 24122084



www.von-poll.com

???? ?????: 472.000 EUR • ?????: ca. 104 m² • ?????: 4

???????? ??????????: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

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

???????? ??????????: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122084	????? ???????	472.000 EUR
????????????	ca. 104 m ²	????????????	??????????
????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
????????	1		
????? ?????????????	1989	????????	???????
?????? ?????????????	1 x ??????? ?????????, 20000 EUR (??????)	????????????	
		???????	???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	106.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	14.06.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1989

??????? ???????: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ????????



??????? ???????: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ????????



???????? ??????????: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ?????????



???????? ?????: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ????????

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

???????? ?????: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ????????



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

??????? ???????: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

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

Diese großzügige und helle 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung liegt zentral im Universitätsviertel. Genießen Sie den Blick von dem Balkon ins Grüne und auf die Umgebung und lassen Sie sich von der Ruhe und dem Charme verzaubern. Drei Zimmer, das Bad und die Küche befinden sich auf der Eingangsebene. Über eine Treppe gelangen Sie in das Dachstudio, das Ihnen Raum für ein Büro und/oder für ein weiteres Kinderzimmer bietet. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Die Wohnung ist bezugsfrei und bitte Ihnen zusätzlich noch einen Tiefgaragenstellplatz. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

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

- ruhige und sehr zentrale Lage
- großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- 2-fach verglaste Fenster
- Dachgeschoß-Fenster in 2024 erneuert
- Balkon
- Einbauküche
- Heizung über Fernwärme
- Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss
- Tiefgaragenplatz (zzgl. 20.000,-- €)

??????? ???????: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

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

Das Universitätsviertel ist der 32. Stadtbezirk der Stadt Augsburg. Er liegt südlich der Innenstadt und hat rund 11.000 Einwohner. Wichtigste Einrichtung des Stadtteils ist die namensgebende Universität Augsburg, die 2018 um eine medizinische Fakultät erweitert wurde. Früher befand sich auf dem weitläufigen Gelände der Alte Flugplatz. Viele Straßen im Stadtteil sind daher nach berühmten Fliegern und Flugpionieren benannt. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahe gelegene B17 und die Straßenbahnlinien 2 und 3 (Haltestellen in unmittelbarer Nähe) sehr gut. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu erreichen. Auch zum Siebentischwald ist es nur ein Katzensprung. Über den Siebentischpark ist die Innenstadt direkt mit dem Stadtwald verbunden. Im Siebentischwald finden Augsburger und Gäste der Stadt ein Netz von Rad- und Wanderwegen, die zum Kuhsee, zum Augsburger Zoo, zum Botanischen Garten und zu den Lechauen führen. Drei Joggingstrecken - drei, fünf und acht Kilometer - sind ausgeschildert. Im Winter wird eine Laufstrecke beleuchtet und bei entsprechender Witterung eine Langlaufloipe gespurt. Im Süden grenzt der Siebentischwald an den Stadtteil Haunstetten. Rad- und Wanderwege führen zum Ilseesee und zur Lechstaustufe 23.

??????? ???????: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 106.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

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

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com