

Augsburg – Universitätsviertel

Dachgeschosswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

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



www.von-poll.com

????? ?????????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 100 m² • ?????????: 4

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122084	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 100 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/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.06.2029	????????????? ???????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1989

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

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ?????: 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

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

?? ????????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

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

??????



Untergeschoss

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

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

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

Diese Maisonette-Wohnung bietet ca. 100 m² Wohnfläche und zeichnet sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung aus. Hier erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, verteilt auf zwei Ebenen, die ein ideales Zuhause für Familien oder Paare bieten. Das großzügige Badezimmer ist mit sowohl einer Badewanne als auch einer separaten Dusche ausgestattet. Dank der 2024 erneuerten Dachgeschoss-Fenster profitieren Sie von einer verbesserten Energieeffizienz und einer guten Belichtung der Räume im oberen Bereich. Ein Highlight der Immobilie ist der Balkon, der zum Verweilen mit schönem Ausblick einlädt. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz, der für einen Preis von 20.000,- € erworben werden kann. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst einen Eindruck von dieser reizvollen Maisonette zu verschaffen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

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

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

- zentrale Lage
- ruhig
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Dachgeschoß-Fenster in 2024 erneuert
- Balkon
- großes Kellerabteil
- 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