

Augsburg – Universitätsviertel

4-Zimmerwohnung im Universitätsviertel mit Balkon und TG-Stellplatz - sofort bezugsfrei

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



www.von-poll.com

???? ??????: 485.000 EUR • ??????????: ca. 105 m² • ?????????: 4

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122084	????? ???????	485.000 EUR
????????????	ca. 105 m ²	????????????	??????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	?????????	???????
?????????????? ??? ????????????	3	??????????????	???????
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1989	???????	?????????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 20000 EUR (????????)		

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

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	106.60 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	14.06.2029	???????????? ???????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	???????????? ?????????????	

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

?? ?????????



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

?? ????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

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

Im beliebten Universitätsviertel befindet sich diese ansprechende 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von 105 m². Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende und gemütliche Atmosphäre. Die Eingangsdiele ist sehr geräumig und bietet Ihnen viel Platz für Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in zwei Schlafzimmer, das Wohnzimmer, die Küche und das Bad. Der großzügige Wohnbereich ist gemütlich und bietet Zugang zum Balkon, der zum ruhigen, grünen Innenhof ausgerichtet ist. Genießen Sie den Blick auf die Umgebung und lassen Sie sich von der Ruhe und dem Charme verzaubern. Ein weiteres Zimmer, sehr großzügig und hell geschnitten befindet sich in der oberen Etage der Wohnung und bietet sich als Studio an. Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und verfügt über eine hervorragende Anbindung an die Regionalbahn nach München, die über die Haltestelle Haunstetter Straße (ca. 3 km) in Kürze erreicht werden kann. 2024 wurden die Heizungsähler (digital) und Dachgeschossfenster erneuert. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

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

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

- ruhige und sehr zentrale Lage
- optimale Raumaufteilung
- massive Bauweise
- großzügige Wohndiele
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Laminat und Keramikböden
- 2-fach verglaste Fenster
- DG-Fenster 2024 erneuert
- Zentralheizung (Fernwärme)
- Balkon
- Einbauküche
- Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss
- Fahrradkeller
- Trockenraumkeller
- 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