

Augsburg – Kriegshaber

Charmante 4-Zimmer Erdgeschosswohnung Nähe Uniklinik voller Potenzial

????????? ??????????: 24122079



www.von-poll.com

???? ??????: 379.000 EUR • ??????????: ca. 110 m² • ?????????: 4

???????? ??????????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

???????? ??????????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122079	????? ???????	379.000 EUR
?????????????	ca. 110 m ²	?????????????	
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	?????????	???????
????????????? ??? ?????????????	3	???????????????	ca. 0 m ²
?????????????	1	?????????	WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????
????? ??????????????	1980		
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??????????, 20000 EUR (????????)		

???????? ??????????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	119.70 kWh/m ² a
??????????????	22.03.2031	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	?????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

?? ?????????



???????? ??????????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

?? ?????????



???????? ??????????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

?? ?????????



??????? ???????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

?? ????????



???????? ??????????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

?? ?????????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

?? ?????????



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

???????? ??????????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

Diese großzügige Vierzimmerwohnung besticht durch ihre perfekte Raumaufteilung auf ihren 110 m² und bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihr Traumzu Hause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon sowie die Möglichkeit, den angrenzenden Gartenbereich mitzugestalten. Obwohl diese Immobilie bereits über einen gemütlichen Charme verfügt, gibt es Raum für individuelle Renovierungen und Modernisierungen. Alles in allem bietet diese Wohnung eine perfekte Kombination aus Lage, Größe und Wohngefühl für eine Familie, die ein neues Zuhause sucht. Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,00 €) rundet dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Diese Immobilie ist eine großartige Gelegenheit, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Wohnung begeistern.

???????? ??????????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

- beliebte Lage
- gute Verkehrsanbindung
- gepflegte Wohnanlage mit kleiner Eigentümergemeinschaft
- ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- separates WC
- Balkon
- großes Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-- €)
- renovierungs-/ modernisierungsbedürftig

??????? ???????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

Diese Immobilie befindet in sich in Kriegshaber in einem gewachsenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Universitätsklinik. Kriegshaber ist ein Stadtteil, in dem schon immer Vielfalt gelebt wurde. Heute spiegelt sich das zum Beispiel im kulturellen Leben der Stadt wider, wie im Westhouse, Spectrum bzw. im Alten Rockcafé, das vom Staatstheater Augsburg bespielt wird. Vielfältige Vereine bereichern zudem das kulturelle Angebot dieses Stadtteils. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschule, sowie Kindergarten und Krippe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 32 oder der Straßenbahn Linie 3 erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie den Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knapp 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Stuttgart.

???????? ??????????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 119.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24122079 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

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

Gabriele Gräf

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com