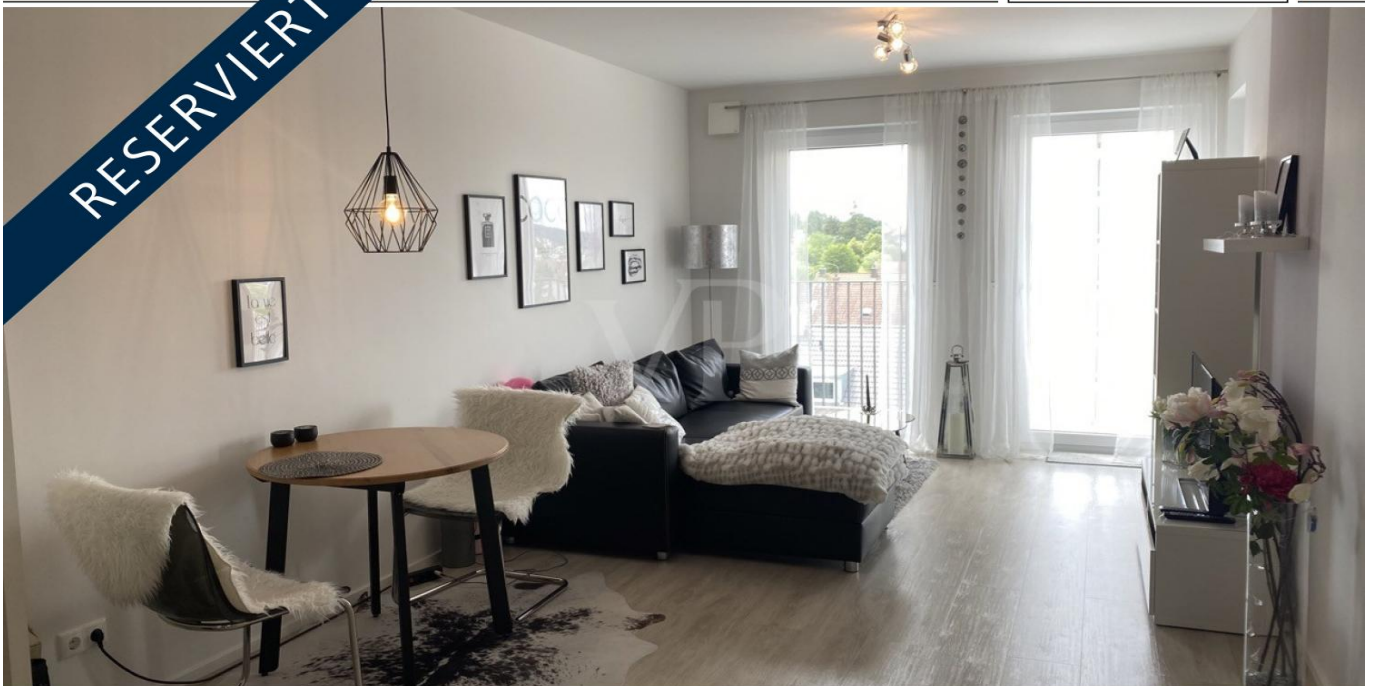


Neusäß

# Lichtdurchflutet und modern in unmittelbarer Nähe zum Universitätsklinikum

????????? ??????????: 24122083

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 790 EUR • ??????????: ca. 61 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24122083 - 86356 Neusäß

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

???????? ??????????: 24122083 - 86356 Neusäß

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122083
????????????	ca. 61 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	01.08.2024
?????????	2
????????????? ???	1
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	2017
?????? ??????????????	1 x ????????? ?????????, 60 EUR (???????????)

???????????????	?????????
??????????	?????????
????????????????	
?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24122083 - 86356 Neusäß

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

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ????????	32.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	19.09.2027	???????????????	
?????????????????????		???????????????	A
?????????? ???		???????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	

???????? ??????????: 24122083 - 86356 Neusäß

?? ?????????



???????? ??????????: 24122083 - 86356 Neusäß

?? ?????????





???????? ??????????: 24122083 - 86356 Neusäß

?? ?????????



???????? ??????????: 24122083 - 86356 Neusäß

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



???????? ??????????: 24122083 - 86356 Neusäß

?? ?????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

??????? ????????: 24122083 - 86356 Neusäß

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

Diese moderne Wohnung bietet mit ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein attraktives Zuhause und befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in beehrter Lage mit guter Verkehrsanbindung und in unmittelbarer Nähe zum Universitätsklinikum. Das Baujahr 2018 garantiert einen hohen Standard. Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität. Der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Kochbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und verweilen ein. Die Einbauküche ist bereits im Preis enthalten und bietet Ihnen ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Das Badezimmer ist mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung. Der Balkon mit Markise ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich und sorgt somit auch an heißen Tagen für einen schattigen Platz zum Entspannen im Freien. Besonders angenehm ist die Fußbodenheizung sowie die Lüftungsanlage, welche für ein angenehmes Raumklima sorgen. Durch die Video-Gegensprechanlage ist ein sicherer Zutritt gewährleistet. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein abgeschlossenes Kellerabteil runden dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

??????? ???????: 24122083 - 86356 Neusäß

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

- Gute Verkehrsanbindung
- Nahe Universitätsklinikum
- 4. OG
- Ideale Raumaufteilung
- Einbauküche
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Balkon mit Markise
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 60,00 € monatl.)
- Abgeschlossenes Kellerabteil

??????? ?????????: 24122083 - 86356 Neusäß

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

Neusäß ist mit seinen 22.000 Einwohnern in 8 Stadtteilen die zeitgrößte Stadt in unmittelbarer Nähe zu Augsburg. Durch die Nähe sowohl zur Großstadt Augsburg als auch zur Natur wird den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität geboten. Die "westlichen Wälder", das "Schmuttertal" und der "Kobelwald" sowie zahlreiche Parks sind beliebte Ziele für Naturfreunde und Spaziergänger. Die angebotene Wohnung liegt in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe des Universitätsklinikums. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und –krippen, beliebte Cafés und Restaurants, das Steppacher Schwimmbad und in Neusäß das Erlebnisbad Titania. In der Stadthalle Neusäß ist ein umfassendes Kulturprogramm mit Theatern und Konzerten geboten. Etwa 130 Vereine ergänzen das Kulturleben. Als Schulstandort verfügt Neusäß über alle Schulen, von der Grundschule bis zum Gymnasium. Auch ein staatliches Berufsschulzentrum ermöglicht weitreichende Ausbildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Seit 2019 entstanden im nahe gelegenen Universitätsklinikum zahlreiche neue Arbeitsplätze. Die medizinische Grundversorgung ist damit ebenfalls gesichert. Eine gute Verkehrsanbindung mit dem Auto aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Augsburg und München ziehen Pendler und Familien in die vielseitige, lebendige Stadt.

??????? ????????: 24122083 - 86356 Neusäß

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2027. Endenergiebedarf beträgt 32.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.



???????? ??????????: 24122083 - 86356 Neusäß

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

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

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)