

Augsburg – Innenstadt

# Großzügige 3-Zimmerwohnung mit 3 Balkonen im Prinzhof

????????? ??????????: 24122090



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

???? ??????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 85 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

???????? ??????????: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122090	????? ???????	340.000 EUR
????????????	ca. 85 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2	?????????	???????
????????	3	??????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	1	??????	?????????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	1968		
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??????????, 20000 EUR (???????)		

???????? ??????????: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	126.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	18.04.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????	

???????? ?????????: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????

**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](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



??????? ???????: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

Wir präsentieren Ihnen eine großzügige 3-Zimmerwohnung mitten in beliebter Lage der Innenstadt von Augsburg. Diese stilvoll gestaltete Immobilie mit gut durchdachter Raumaufteilung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung verfügt über bodentiefe Fenster, die für viel Helligkeit und eine gemütliche Wohnatmosphäre sorgen. Gut durchdachte 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate, gut ausgestattete Küche mit Einbaugeräten und ein Badezimmer mit Badewanne. Ein weiteres Highlight sind die von jedem Zimmer begehbaren Balkone, die Ihnen herrliche Stunden im Freien bieten. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,--€) rundet dieses Immobilienangebot ab. Die Wohnung ist derzeit vermietet, was Ihnen als Investor eine solide Rendite garantiert. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Details zu erfahren.

???????? ??????????: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

- beliebte Innendstadtlage
- hervorragende Anbindung
- gepflegter Zustand
- gute Raumaufteilung
- bodentiefe Fenster
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- 3 Balkone
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000,-- €)
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- derzeit vermietet

??????? ???????: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

Diese Immobilie liegt in bester Innenstadtlage. Von der Wohnanlage aus sind es nur wenige Minuten zur Maximilianstraße und zur City-Galerie. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17. Wenn Sie dem Stadtrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahegelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

??????? ???????: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2027. Endenergieverbrauch beträgt 126.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

???????? ??????????: 24122090 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

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

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)