

Augsburg – Innenstadt

## Exklusive, teilmöblierte Wohnung in begehrter zentraler Innenstadtlage

????????? ??????????: 24122128



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

????? ??????????: 1.480 EUR • ??????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

???????? ??????????: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122128
????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
?????????	3
???????????? ???	2
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	1969

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

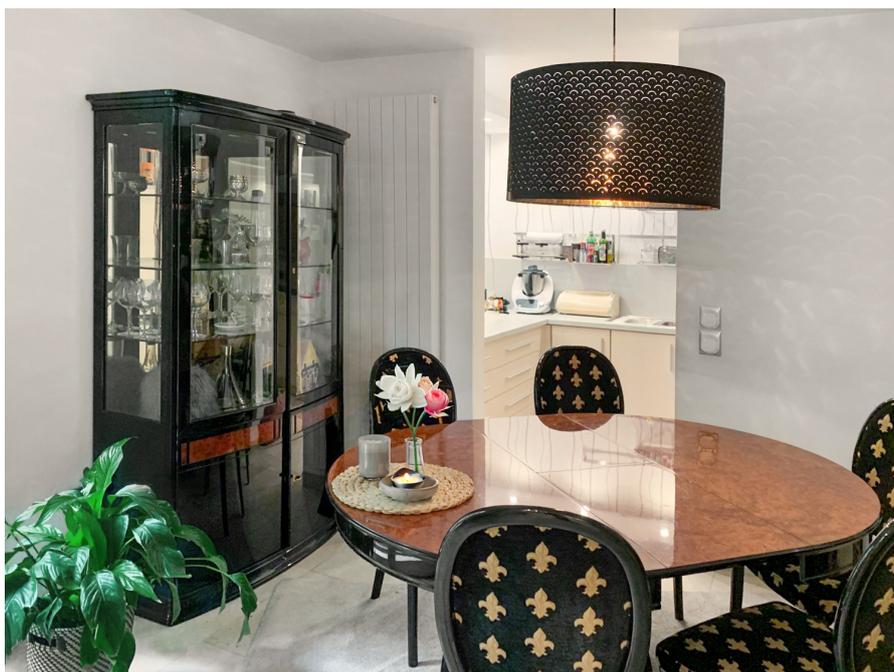
???????? ??????????: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	105.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.02.2030	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	????????? ??????? ?????????????		

??????? ????????: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?? ????????



???????? ?????????: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????

**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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24122128 - 86152 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)

??????? ???????: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines repräsentativen und herrschaftlichen Hauses überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und den hohen Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben ist die uneinsehbare Terrasse, die ideal zum Entspannen im Freien geeignet ist. Zusätzlich steht ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, der Ruhe und Erholung im Grünen verspricht. Die Wohnung punktet mit einer stilvollen Einbauküche und maßgefertigten Einbauschränken, die nicht nur viel Stauraum, sondern auch ein modernes, elegantes Design bieten. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Das direkt ans Schlafzimmer angrenzende Badezimmer ergänzt das komfortable Wohnkonzept perfekt. Dank der zentralen Innenstadtlage sind Geschäfte, Cafés und kulturelle Einrichtungen bequem zu Fuß erreichbar. Trotz dieser urbanen Lage bietet das Wohnviertel eine angenehme Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten, sodass hier der ideale Mix aus städtischem Leben und Entspannung geschaffen wird. Diese Immobilie besticht durch ihre kluge Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die ideale Balance aus urbaner Nähe und ruhiger Wohnlage.

???????? ??????????: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

- Teilmöbliert
- Eigener Eingang
- Terrasse
- Mitbenutzung eines Gemeinschaftsgartens
- Hochwertige Einbauküche
- Diverse vom Schreiner gefertigte Einbauten
- Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- 2 Abstellräume
- Direkte Innenstadtlage
- Nibelungenviertel
- Frei ab: 01.12.2024

??????? ???????: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

Die Wohnung liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dennoch ruhig in einer parkähnlichen Anlage. Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Sie haben sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eine sehr gute Verkehrsanbindung: Straßenbahnen und Busse fahren im Minutentakt und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt. 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.

??????? ???????: 24122128 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 105.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D.  
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.

???????? ??????????: 24122128 - 86152 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)