

Augsburg – Innenstadt

# Modern & Barrierefrei. Zentral & Ruhig in oberster Etage

VP azonosító: 24122140



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

VÉTELÁR: 615.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 94 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Áttekintés

VP azonosító	24122140	Vételár	615.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 94 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
EMELET	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Hálósobák	2	Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély
FÜRDŐSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	2013		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Távfűtés
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.10.2034
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

VP azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Az ingatlan



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# 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 azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Az els? benyomás

Sie erreichen diese lichtdurchflutete, gepflegte Wohnung mit dem Lift, welcher Sie in das oberste Geschoss bringt. Diese helle Dreizimmerwohnung erstreckt sich über 95 m<sup>2</sup> und bietet zwei Balkone. Der offene Wohn Essbereich wird durch eine zusätzliche Flurtür vom privaten Bereich mit Garderobe und Schlafzimmern getrennt. Ein Gäste WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Alle Zimmer dieser Wohnung sind zur grünen Parkseite ausgerichtet. Die Ausstattung ist sorgfältig ausgewählt und stilvoll gestaltet.. Das absolute Highlight dieser Immobilie sind neben der obersten Lage innerhalb des Gebäudes- die zwei Balkon- Terrassen: genießen Sie hier ruhige Stunden mit Weitblick über die Baumwipfel. Im privaten Bereich steht Ihnen neben dem Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon ein geschreinerter Einbauschränk, das Tageslicht-Masterbad mit 2 Waschbecken, einer Dusche und einer Badewanne zur Verfügung. In diesem Bereich befindet sich auch der kleine Hauswirtschaftsraum, in dem Waschmaschine und Trockner ausreichend Platz haben. Weitere Schreinereinbauten, der Ausblick und die Ruhe und vieles mehr überzeugt Sie dann bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort! Zum Gesamtangebot gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der zusätzlich erworben werden kann, als auch ein sehr geräumiges Kellerabteil. Auch ein Fahrradraum ist selbstverständlich vorhanden. Die Wohnanlage wurde 2014 in ökologischer Bauweise errichtet.

VP azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Részletes felszereltség

- zentrale Lage -ruhiges Wohnen
- Fahrstuhl
- 2 Balkon- Terrassen
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- grüner Ausblick von allen Zimmern
- Gäste -WC
- hochwertiges Parkett in allen Räumen
- Hochwertige Marken-Sanitärausstattung
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Extra Hauswirtschaftskammer
- Elektrische Jalousien
- Ökologische Bauweise
- Haussprechanlage
- großer Kellerraum
- abschließbarer Fahrradraum
- Tiefgaragen-Stellplatz (zzgl. 25.000,-- €)

VP azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Minden a helyszínr?!

Von dieser Wohnung sind es nur wenige hundert Meter zum Einkaufszentrum City-Galerie. Die Innenstadt von Augsburg ist mit einem kleinen Spaziergang durch die Altstadt bequem zu erreichen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Apotheke erreichen Sie bequem zu Fuß. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart, oder in südlicher Richtung die B17.

VP azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 82.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

VP azonosító: 24122140 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)