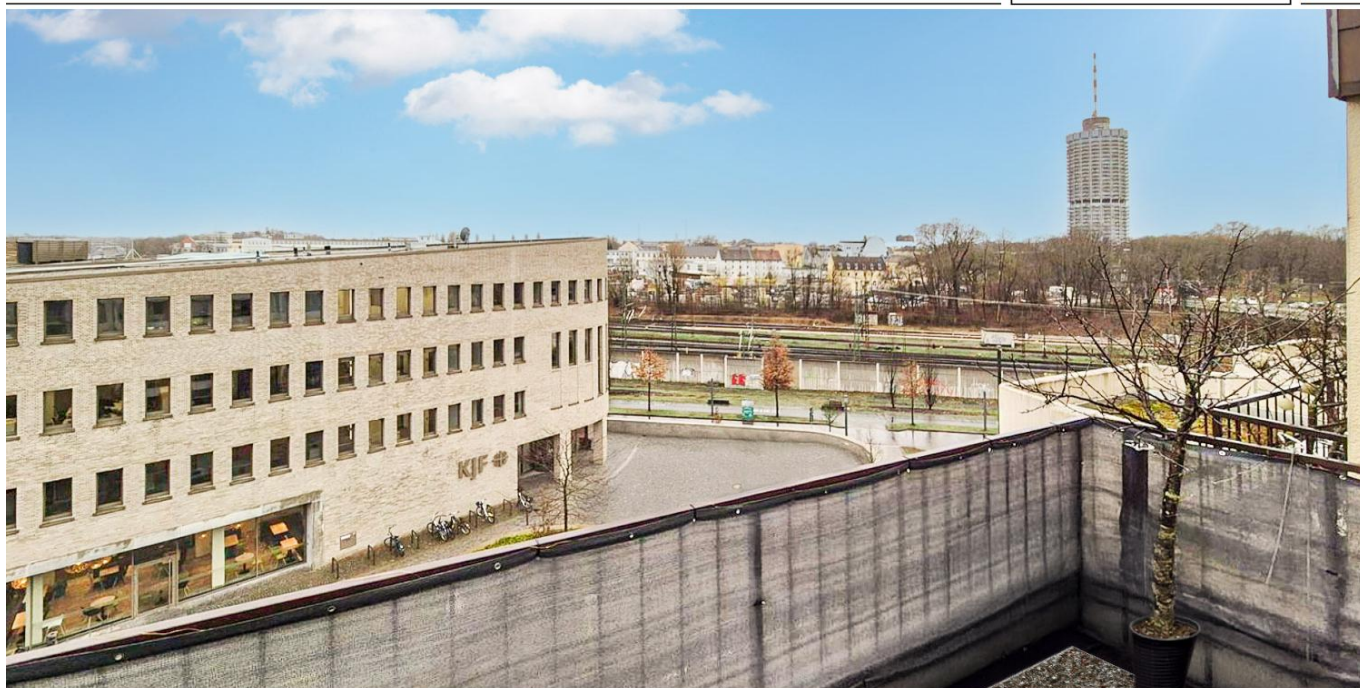


Augsburg – Innenstadt

# Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse und fantastischem Ausblick

VP azonosító: 25122011



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

VÉTELÁR: 310.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 62,97 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25122011 - 86150 Augsburg – Innenstadt

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

VP azonosító: 25122011 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25122011
Hasznos lakótér	ca. 62,97 m <sup>2</sup>
EMELET	5
Szobák	2
Hálószobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1989
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Kettős, 15000 EUR (Eladó)

Vételár	310.000 EUR
Lakás	Teraszok
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25122011 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	129.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.08.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 25122011 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122011 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122011 - 86150 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)

VP azonosító: 25122011 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Az ingatlan

**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)



VP azonosító: 25122011 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Az els? benyomás

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer begehrten Innenstadtlage und kombiniert modernen Wohnkomfort mit exzellenter Infrastruktur. Die Wohnung liegt in der obersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet durch ihre Lage ein hohes Maß an Privatsphäre. Der Aufzug bringt Sie komfortabel direkt bis vor Ihre Wohnungstür. Die Wohnräume verfügen über großzügige bodentiefe Fensterfronten, die nicht nur viel Tageslicht hereinlassen, sondern auch einen schönen Ausblick bieten. Jeder Raum, einschließlich des Badezimmers und des Gäste WCs, ist mit Fenstern ausgestattet was für eine angenehme Wohnatmosphäre und eine optimale Belüftung sorgt. Diese Wohnung vereint Helligkeit, Großzügigkeit und eine zentrale Lage. Ob für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage – hier treffen Komfort und Lebensqualität aufeinander. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

VP azonosító: 25122011 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Részletes felszereltség

- Zentrumsnah gelegen
- Hervorragende Infrastruktur
- Gepflegte Wohnanlage
- oberste Etage
- Aufzug
- gute Raumaufteilung
- Bad mit Fenster
- separates WC mit Fenster
- 2 Dachterrassen
- Kellerabteil
- Duplexparker (zzgl. 15.000,-- €)

VP azonosító: 25122011 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## Minden a helyszínr?!

Diese Wohnung befindet sich in einer zentralen und begehrten Lage, die durch ihre urbane Infrastruktur sowie die Nähe zu grünen Erholungsflächen überzeugt. Die unmittelbare Nähe zur Augsburger Innenstadt sorgt für kurze Wege und eine hervorragende Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Der Hauptbahnhof und der Königsplatz sind bequem fußläufig erreichbar und bieten optimale Mobilität – sowohl innerhalb Augsburgs als auch in die umliegenden Städte und Regionen. In direkter Umgebung finden Sie Schulen, Kindergärten, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeiteinrichtungen. Auch kulturelle Highlights wie das Augsburger Theater oder das historische Rathaus sind nur wenige Minuten entfernt. Die Universität Augsburg ist ebenfalls bequem erreichbar. Naturliebhaber kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten: Der Wittelsbacher Park und die Grünflächen entlang der Wertach laden zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Abschalten ein. Dieser Standort bietet die perfekte Kombination aus urbanem Komfort, exzellenter Verkehrsanbindung und einem angenehmen Wohnumfeld. Ideal für Singles, Paare oder Pendler, die das Leben in der Stadt zu schätzen wissen.

VP azonosító: 25122011 - 86150 Augsburg – Innenstadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 129.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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.

VP azonosító: 25122011 - 86150 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)