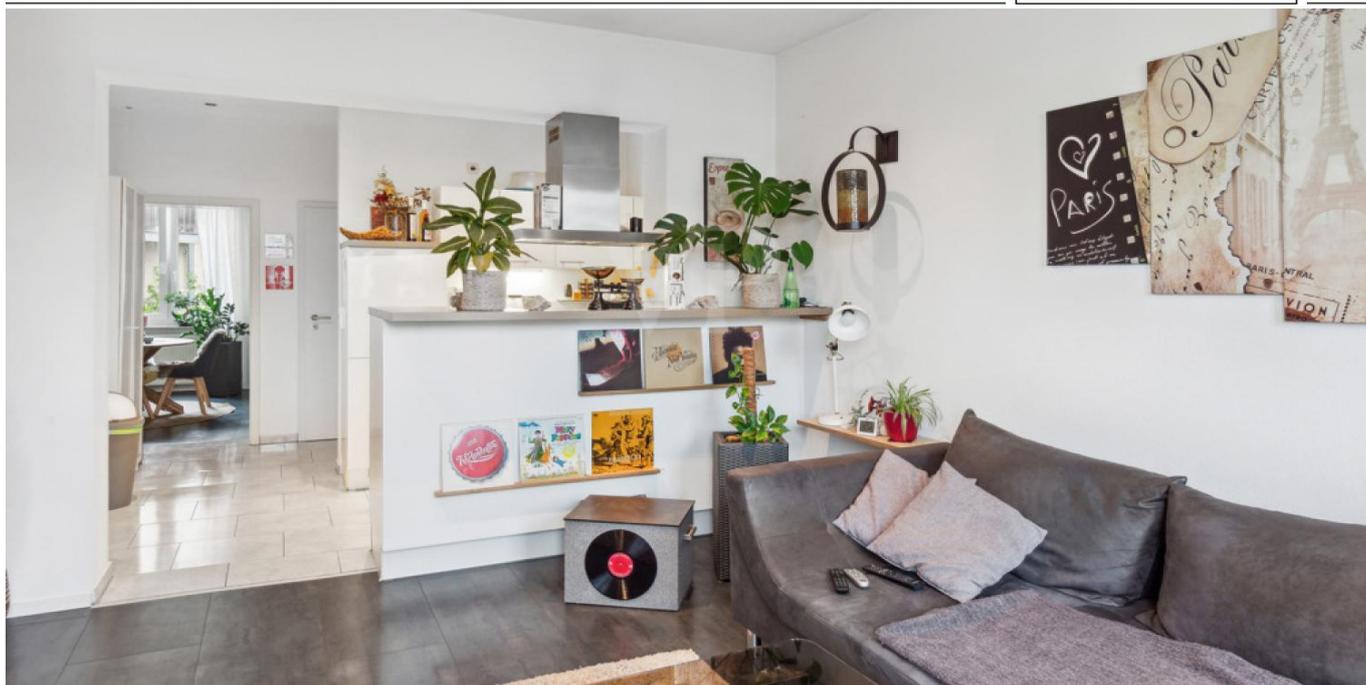


Augsburg – Hochfeld

# Modernisierte Drei-Zimmer-Wohnung mitten in der Stadt

**CODICE OGGETTO: 23122134**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23122134
Superficie netta	ca. 75 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2009
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.08.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## La proprietà



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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

**CODICE OGGETTO: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld**

## Una prima impressione

In zentrumsnaher Lage befindet sich diese moderne, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>. Sie bietet eine gehobene Ausstattungsqualität und wurde im Jahr 2009 umfassend modernisiert, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der praktische Grundriss ins Auge, der eine optimale Nutzung der Räumlichkeiten ermöglicht. Der Wohnbereich besticht durch seine Großzügigkeit und lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Die offene Küche bildet eine harmonische Einheit mit dem Wohnraum und lässt dank moderner Einbauküche keine Wünsche offen. Das moderne Tageslicht-Badezimmer wurde 2022 renoviert und ist mit einer Wanne sowie einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine erholsame Nachtruhe und ist ein ruhiger Rückzugsort. Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre Helligkeit, die durch große Fensterfronten und hochwertige Bodenbeläge verstärkt wird. Vereinbaren Sie gerne mit uns einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

**CODICE OGGETTO: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld**

## Dettagli dei servizi

- gut geschnittener Grundriss
- zentrumsnah
- offene Einbauküche
- modernisiertes Tageslicht-Bad 2022 mit Wanne und ebenerdiger Dusche
- Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gartennutzung möglich
- historisches Gebäude
- Nähe Bahn-Haltestelle Haunstetter Straße
- gut vermietet (Mieteinnahmen € 10.440,- / Jahr)

**CODICE OGGETTO: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Hochfeld ist bei Einwohnern und Besuchern gleichermaßen beliebt und bietet eine hervorragende Infrastruktur, da sich die Wohnung in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Haunstetter Straße befindet. Von dort aus fahren die Straßenbahnlinien 2 und 3 in Richtung Haunstetten/ Königsbrunn. So ist eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Pendler nutzen die Züge nach München sowie nach Aichach / Ingolstadt. Zudem bieten sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie Schulen und Kindergärten in der Nähe. Eingebettet zwischen Stadtmitte, dem Wittelsbacher Park und der Universität bietet dieser Standort sowohl das turbulente Leben in der Stadt als auch die Möglichkeit für Freizeitaktivitäten im Naherholungsgebiet.

**CODICE OGGETTO: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 23122134 - 86159 Augsburg – Hochfeld

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augusta

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)