

Augsburg – Universitätsviertel

# Dachgeschosswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

**CODICE OGGETTO: 24122084**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

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

CODICE OGGETTO: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122084	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1989	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	106.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.06.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

CODICE OGGETTO: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La proprietà



# 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

CODICE OGGETTO: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La proprietà

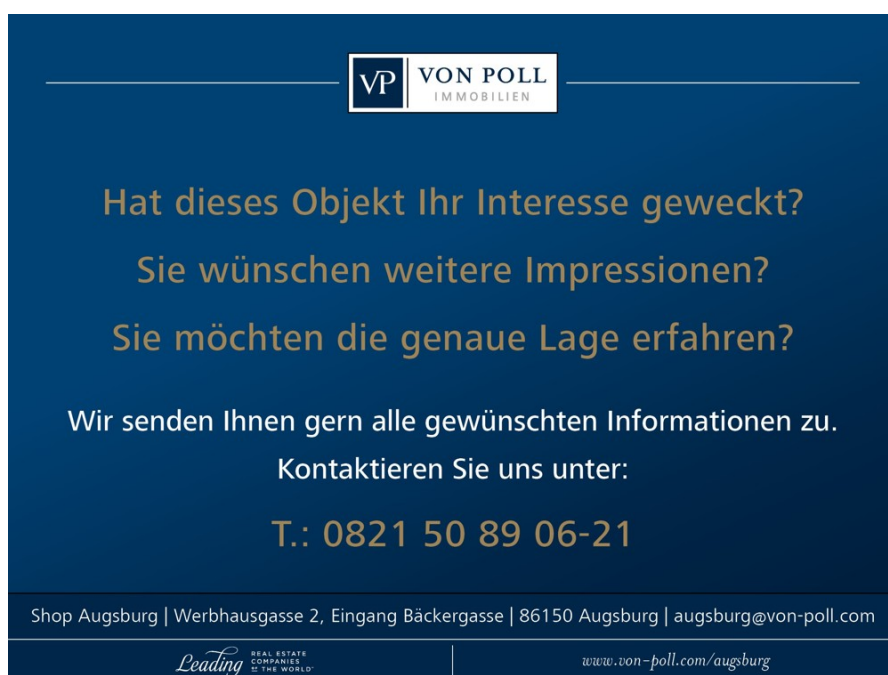


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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)

CODICE OGGETTO: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Planimetrie



Untergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## Una prima impressione

Diese Maisonette-Wohnung bietet ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zeichnet sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung aus. Hier erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, verteilt auf zwei Ebenen, die ein ideales Zuhause für Familien oder Paare bieten. Das großzügige Badezimmer ist mit sowohl einer Badewanne als auch einer separaten Dusche ausgestattet. Dank der 2024 erneuerten Dachgeschoss-Fenster profitieren Sie von einer verbesserten Energieeffizienz und einer guten Belichtung der Räume im oberen Bereich. Ein Highlight der Immobilie ist der Balkon, der zum Verweilen mit schönem Ausblick einlädt. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz, der für einen Preis von 20.000,- € erworben werden kann. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst einen Eindruck von dieser reizvollen Maisonette zu verschaffen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## Dettagli dei servizi

- zentrale Lage
- ruhig
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Dachgeschoß-Fenster in 2024 erneuert
- Balkon
- großes Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz (zzgl. 20.000,-- €)

**CODICE OGGETTO: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## Tutto sulla posizione

Das Universitätsviertel ist der 32. Stadtbezirk der Stadt Augsburg. Er liegt südlich der Innenstadt und hat rund 11.000 Einwohner. Wichtigste Einrichtung des Stadtteils ist die namensgebende Universität Augsburg, die 2018 um eine medizinische Fakultät erweitert wurde. Früher befand sich auf dem weitläufigen Gelände der Alte Flugplatz. Viele Straßen im Stadtteil sind daher nach berühmten Fliegern und Flugpionieren benannt. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahe gelegene B17 und die Straßenbahnlinien 2 und 3 (Haltestellen in unmittelbarer Nähe) sehr gut. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu erreichen. Auch zum Siebentischwald ist es nur ein Katzensprung. Über den Siebentischpark ist die Innenstadt direkt mit dem Stadtwald verbunden. Im Siebentischwald finden Augsburger und Gäste der Stadt ein Netz von Rad- und Wanderwegen, die zum Kuhsee, zum Augsburger Zoo, zum Botanischen Garten und zu den Lechauen führen. Drei Joggingstrecken - drei, fünf und acht Kilometer - sind ausgeschildert. Im Winter wird eine Laufstrecke beleuchtet und bei entsprechender Witterung eine Langlaufloipe gespurt. Im Süden grenzt der Siebentischwald an den Stadtteil Haunstetten. Rad- und Wanderwege führen zum Ilseesee und zur Lechstaustufe 23.

**CODICE OGGETTO: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## 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)