

Aystetten – Aystetten

# Helle 4-Zimmer-Wohnung mit optimaler Aufteilung und überdachtem Balkon

CODICE OGGETTO: 24122162



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

PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten**

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

**CODICE OGGETTO: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122162
Superficie netta	ca. 101 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 11000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	116.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.05.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

CODICE OGGETTO: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## 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: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten

## 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 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)

**CODICE OGGETTO: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Una prima impressione

Diese sonnige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt auf den ersten Blick mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem Tageslichtbad, einem Gäste-WC und einem großzügigen, überdachten Balkon. Hier vereinen sich Komfort und Funktionalität in einem modernen Wohnambiente. Der einladende, helle Wohn- und Essbereich besticht durch seine Größe und den direkten Zugang zum überdachten Balkon. Die Küche bietet ausreichend Platz und verfügt zusätzlich über eine praktische Speisekammer. Sie liegt unmittelbar neben dem Wohn- und Essbereich, was kurze Wege garantiert. Neben dem Schlafzimmer stehen Ihnen ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich perfekt als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Diese Wohnung ist ideal für junge Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf eine gute Raumaufteilung und Wohnqualität legen. Für zusätzlichen Komfort sorgt der bequem zugängliche Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 10.000 €), der Sie trocken und sicher direkt in den Kellerbereich führt. Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab. Ein Zuhause, das Ihnen viel Raum für Ihre individuellen Wohnräume bietet.

**CODICE OGGETTO: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Dettagli dei servizi

- zentrale Wohnlage
- optimale Raumaufteilung
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Außen-Jalousien
- Gegensprechanlage
- kleine Eigentümergemeinschaft
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 10.000,-) kann mit erworben werden
- ab sofort bezugsbereit

**CODICE OGGETTO: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt in Aystetten, einem der beliebtesten Villenvororte Augsburgs. Die Nähe zu Augsburg, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten (Radeln, Reiten, Wandern, etc) in grüner Umgebung an den nahe gelegenen Wäldern zeichnet diesen reizvollen Wohnort besonders aus. Die Gemeinde Aystetten ist an das öffentliche Verbundnetz des Augsburger Verkehrsverbundes (AVV) angeschlossen und kann über verschiedene Linien mit Regionalbussen erreicht werden, sodass die Augsburger Innenstadt bequem und stressfrei zu erreichen ist. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Mit Krippe, Kindergarten, Grundschule und Hort verfügt Aystetten über ideale Voraussetzungen für junge Familien. Die bestehenden Grundversorgungseinrichtungen sowie die gute Verkehrsanbindung und die hohe Wohnqualität machen Aystetten auch für Senioren besonders attraktiv. Zum Autobahnanschluss Stuttgart–München gelangen Sie in nur 3 km.



**CODICE OGGETTO: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 24122162 - 86482 Aystetten – Aystetten**

## Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse 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)