

Augsburg – Universitätsviertel

# 4-Zimmerwohnung im Universitätsviertel mit Balkon und TG-Stellplatz - sofort bezugsfrei

Número da propriedade: 24122084



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

PREÇO DE COMPRA: 485.000 EUR • ÁREA: ca. 105 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Numa vista geral

Número da propriedade	24122084
Área	ca. 105 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1989
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda)

Preço de compra	485.000 EUR
Apartamento	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	106.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.06.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## O imóvel



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



Número da propriedade: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## O imóvel



Número da propriedade: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Uma primeira impressão

Im beliebten Universitätsviertel befindet sich diese ansprechende 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von 105 m<sup>2</sup>. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende und gemütliche Atmosphäre. Die Eingangsdiele ist sehr geräumig und bietet Ihnen viel Platz für Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in zwei Schlafzimmer, das Wohnzimmer, die Küche und das Bad. Der großzügige Wohnbereich ist gemütlich und bietet Zugang zum Balkon, der zum ruhigen, grünen Innenhof ausgerichtet ist. Genießen Sie den Blick auf die Umgebung und lassen Sie sich von der Ruhe und dem Charme verzaubern. Ein weiteres Zimmer, sehr großzügig und hell geschnitten befindet sich in der oberen Etage der Wohnung und bietet sich als Studio an. Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und verfügt über eine hervorragende Anbindung an die Regionalbahn nach München, die über die Haltestelle Haunstetter Straße (ca. 3 km) in Kürze erreicht werden kann. 2024 wurden die Heizungsähler (digital) und Dachgeschossfenster erneuert. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Número da propriedade: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Detalhes do equipamento

- ruhige und sehr zentrale Lage
- optimale Raumaufteilung
- massive Bauweise
- großzügige Wohndiele
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Laminat und Keramikböden
- 2-fach verglaste Fenster
- DG-Fenster 2024 erneuert
- Zentralheizung (Fernwärme)
- Balkon
- Einbauküche
- Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss
- Fahrradkeller
- Trockenraumkeller
- Tiefgaragenplatz (zzgl. 20.000,-- €)

**Número da propriedade: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## Tudo sobre a localização

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 Augsburgener und Gäste der Stadt ein Netz von Rad- und Wanderwegen, die zum Kuhsee, zum Augsburgener 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.

Número da propriedade: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)