

Augsburg – Hochzoll

Moderne Wohnung mit Haus-Charakter und Privatgarten

Objektnummer: 24122037



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Auf einen Blick

Objektnummer	24122037
Wohnfläche	ca. 123 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	87.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Die Immobilie



Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Die Immobilie



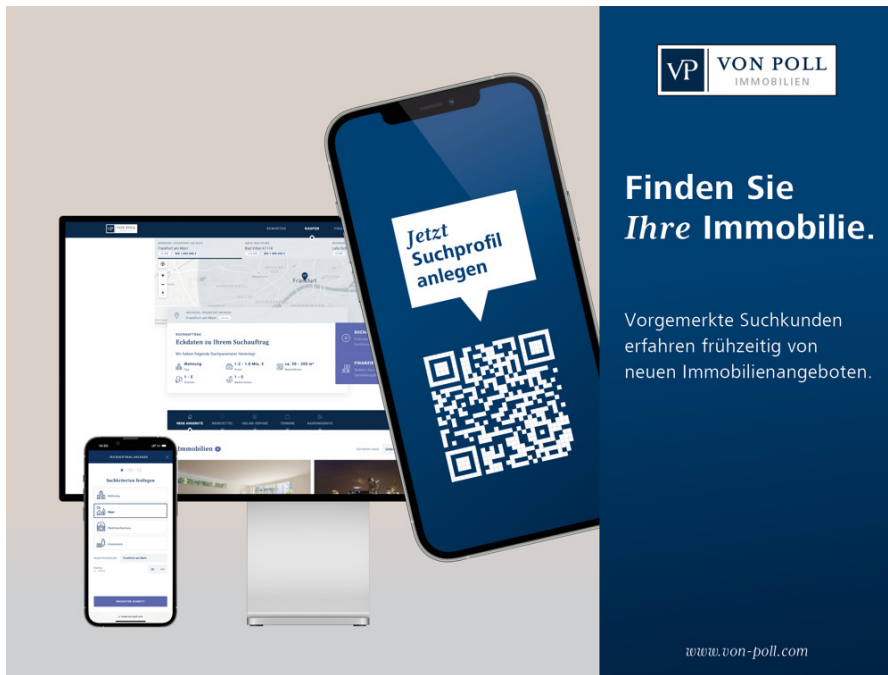
Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Die Immobilie



Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Die Immobilie

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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese einzigartige Gelegenheit vorstellen zu dürfen: Eine luxuriöse Wohnung, die das Gefühl eines Hauses vermittelt. Mit einer erstklassigen Lage und einer modernen Ausstattung bietet dieses Objekt ein herausragendes Wohnerlebnis. Die Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage mit nur einem weiteren Eigentümer, die den Komfort und die Privatsphäre eines Eigenheims bietet, jedoch als Wohneigentumsgemeinschaft (WEG) geteilt ist. Mit großzügigen Räumlichkeiten und einer durchdachten Aufteilung strahlt sie eine einladende Atmosphäre aus. Ein Highlight dieser Immobilie ist der hübsche Privatgarten, der exklusiv für Sie als zukünftiger Eigentümer mit Sondernutzungsrecht zur Verfügung steht. Hier können Sie inmitten von grünen Oasen entspannen und die Natur genießen, während Sie die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage genießen. Die Wohnung besticht durch eine hochwertige moderne Ausstattung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Von der stilvollen Einbauküche über die eleganten Badezimmer bis hin zu den geschmackvollen Bodenbelägen wurde jedes Detail sorgfältig ausgewählt, um ein komfortables und zeitgemäßes Ambiente zu schaffen. Die Lage dieses Objekts ist einfach unschlagbar. In einer begehrten Wohngegend ruhig und dennoch zentral gelegen, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Ihnen alle Annehmlichkeiten der nahen Wege zur Verfügung stehen. Diese exklusive Wohnung vereint das Beste aus beiden Welten: den Komfort eines Eigenheims mit dem Luxus einer modernen Stadtwohnung. Der private Garten rundet das Angebot perfekt ab und bietet Ihnen eine einzigartige Rückzugsmöglichkeit inmitten der Stadt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnerlebnis und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Ausstattung und Details

- beliebte Wohnlage
- Haus-im-Haus-Stil
- optimale Raumaufteilung
- offener Wohn- und Essbereich
- große Fensterfront im Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten
- Gäste WC
- 2 Bäder
- Dachstudio
- Terrasse
- Hobbyraum
- Stauraum und Waschküche im Kellergeschoss
- Garten (mit Sondernutzungsrecht)
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Alles zum Standort

Der beliebte Stadtteil Hochzoll befindet sich direkt am Lech im Osten von Augsburg. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, weiterführende Schulen, Ärzte und Banken sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zum Lech, dem Kuhsee und dem Siebentischwald können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei Spaziergängen entspannen. Als Erholungsgebiet zählt ebenso der Friedberger See, der auch Sportbegeisterte mit seiner Wasserski Anlage aus dem Umland anzieht. Die nur wenige Minuten entfernte Straßenbahnlinie 1 und der Hochzoller Bahnhof (ca. 1,6 km entfernt) ermöglichen Ihnen eine schnelle Verbindung sowohl in die Augsburger Innenstadt (ca. 7 Minuten) als auch nach München (ca. 35 Minuten). Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A8 nach nur wenigen Kilometern, entweder Richtung Ulm/Stuttgart oder in Richtung München. Hochzoll bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität - hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden.

Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 87.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com