

Neusäß / Steppach – Neusäß

# Großzügiges Wohnen mit Balkon in beliebter Lage

Objektnummer: 25122127



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

MIETPREIS: 1.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122127
Wohnfläche	ca. 168 m²
Bezugsfrei ab	01.01.2026
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage, 60 EUR (Miete)

Mietpreis	1.600 EUR
Nebenkosten	400 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	115.78 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Die Immobilie





Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Die Immobilie





Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



**Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten, großzügigen 5-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in einem gepflegten Zweifamilienhaus.

Mit ca. 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein angenehmes Raumgefühl und eine durchdachte Aufteilung.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer hellen und freundlichen Atmosphäre. Praktisch gelegen befindet sich daneben auch ein Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Herz der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich, der durch offene Sichtbalken eine moderne, loftartige Note erhält. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon mit herrlichem Weitblick.

Die lichtdurchflutete Wohnung verfügt über drei weitere Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglichen – von privaten Rückzugsbereichen bis hin zu Arbeits- oder Gästezimmern.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne und erfüllt so alle Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Eine Garage rundet dieses ansprechende Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Ausstattung und Details

- Gute Anbindung
- Großzügige Raumaufteilung
- Kachelofen
- Tageslichtbadezimmer
- Balkon
- Garage
- Bezugsbereit zum 01.01.2026

**Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß**

## Alles zum Standort

Neusäß – die zweitgrößte Stadt im Landkreis Augsburg mit rund 21.000 Einwohnern – überzeugt durch ihre gute Lage, ein breites Freizeitangebot und eine attraktive Infrastruktur. Hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden und bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität. Der hervorragende Anschluss an die Autobahn und auch an die öffentlichen Verkehrsmitteln wie Zug und Bus ziehen Pendler und Familien in die vielseitige lebendige Stadt. Supermärkte, Ärzte, Apotheken und das beliebte Freizeitbad Titania findet man in bequemer Reichweite.

Der Stadtteil Steppach zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus und bietet rund um das Gemeindezentrum vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Für ihre Spaziergänge oder Fahrradausflüge schließen sich die Westlichen Wälder, sowie der Kobelwald, der nur eine Gehminute weit entfernt liegt, an. Die Nähe zum Erlebnisbad Titania sowie zum Lohwald und Schmutterpark bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung.

Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 115.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 25122127 - 86356 Neusäß / Steppach – Neusäß

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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