

**Augsburg - Hochzoll**

# Wohnen in Hochzoll Süd Nähe Kuhsee und ideal für Pendler

**Objektnummer: 26122048**



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

**KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26122048 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

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

Objektnummer: 26122048 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Auf einen Blick

|              |                       |                               |                                                                                       |
|--------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26122048              | Kaufpreis                     | 380.000 EUR                                                                           |
| Wohnfläche   | ca. 83 m <sup>2</sup> | Wohnung                       | Etagenwohnung                                                                         |
| Etage        | 1                     | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                     |                               |                                                                                       |
| Schlafzimmer | 2                     |                               |                                                                                       |
| Badezimmer   | 1                     |                               |                                                                                       |
| Baujahr      | 1967                  | Modernisierung /<br>Sanierung | 2017                                                                                  |
|              |                       | Bauweise                      | Massiv                                                                                |
|              |                       | Ausstattung                   | Gäste-WC,<br>Einbauküche,<br>Balkon                                                   |

**Objektnummer: 26122048 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 150.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.07.2033     | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1967                        |

Objektnummer: 26122048 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122048 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122048 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122048 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Die Immobilie



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)

# 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: 26122048 - 86163 Augsburg - Hochzoll

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 26122048 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Ein erster Eindruck

Diese in 2016/2017 modernisierte Wohnung besticht durch ihre ansprechende Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort und zentraler Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für unterschiedlichste Lebenssituationen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugen die hellen Räume, die für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand – sämtliche Ausstattungsmerkmale folgen einem gehobenen Standard.

Das großzügige Wohnzimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und fungiert als Lebensmittelpunkt der Wohnung und ein weiteres Highlight ist der Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Das moderne Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz.

Ergänzend zur großzügigen Raumgestaltung steht Ihnen ein praktischer Abstellbereich und ein separates Gäste WC zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage mit ausgezeichneter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, sodass Sie von einer hohen Lebensqualität profitieren.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein im Haus vorhandener Fahrstuhl, der Ihnen einen barrierearmen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Zudem sind derzeit zwei

Tiefgaragenstellplätze angemietet, was insbesondere in einer zentralen Lage einen erheblichen Mehrwert darstellt.

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorteilen, die diese modernisierte Wohnung zu bieten hat. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Nutzen Sie die Gelegenheit, ein attraktives Zuhause in einer begehrten Lage kennenzulernen und lassen Sie sich vor Ort von den Ausstattungsdetails überzeugen.

**Objektnummer: 26122048 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Ausstattung und Details

- Fahrstuhl
- 2016/2017 modernisiert
- durchdachte Raumaufteilung
- Balkon
- Einbauküche
- Abstellbereich
- Kellerabteil
- Dachbodenabteil
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Zentrale Lage
- gute Anbindung

**Objektnummer: 26122048 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Alles zum Standort

Die Wohnung in Augsburg-Hochzoll-Süd besticht durch ihre außergewöhnlich attraktive und zugleich ruhige Lage in einem der begehrtesten Wohnviertel von Augsburg. Eingebettet in eine gewachsene, grüne Umgebung verbindet dieser Standort auf elegante Weise naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort.

Die unmittelbare Nähe zum idyllischen Siebentischwald sowie zu den weitläufigen Lechauen eröffnet exklusive Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Freien – ein Rückzugsort, der Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine exzellente Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Straßenbahn- und Buslinien ist die Augsburger Innenstadt in kürzester Zeit bequem erreichbar. Der Bahnhof Augsburg-Hochzoll bietet zudem eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr, wodurch auch Ziele wie München schnell und komfortabel erreicht werden können.

Die hervorragende Infrastruktur rundet das Gesamtbild ab: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Lage.

Insgesamt präsentiert sich Hochzoll-Süd als eine Adresse, die durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und urbaner Nähe höchsten Ansprüchen gerecht wird – ideal für alle, die stilvolles Wohnen in erstklassiger Lage schätzen.

**Objektnummer: 26122048 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26122048 - 86163 Augsburg - Hochzoll**

## 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)