

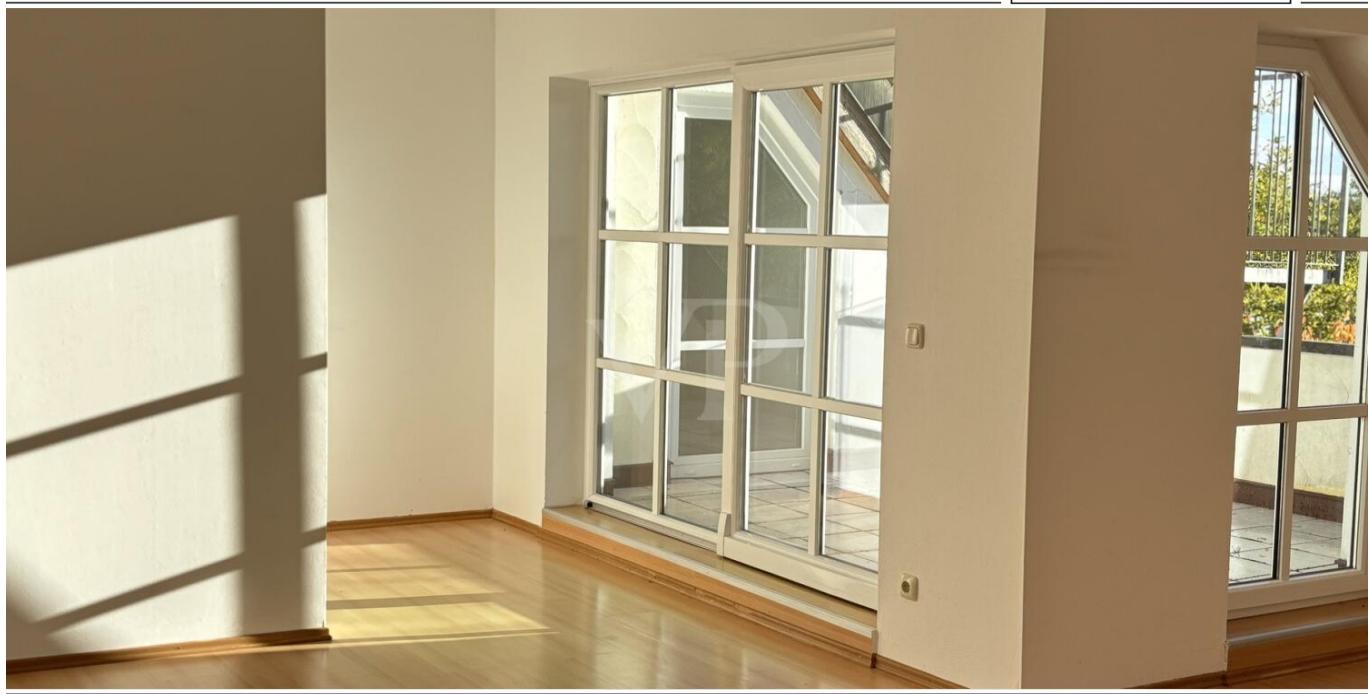
Augsburg

# Lichdt durchflutet mit großzügiger Dachterrasse im Univiertel

*Objektnummer: 26122021*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**MIETPREIS: 1.080 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26122021 - 86159 Augsburg

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

Objektnummer: 26122021 - 86159 Augsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26122021	Mietpreis	1.080 EUR
Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	390 EUR
Dachform	Satteldach	Wohnung	Maisonette
Bezugsfrei ab	09.02.2026	Bauweise	Massiv
Etage	3	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1987		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)		

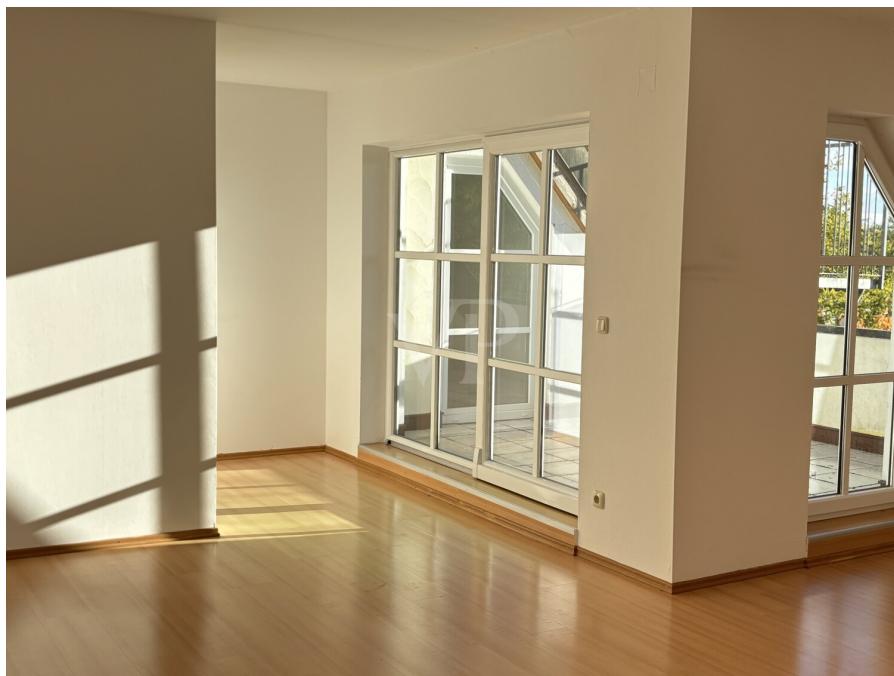
Objektnummer: 26122021 - 86159 Augsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	83.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.06.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26122021 - 86159 Augsburg

## Die Immobilie



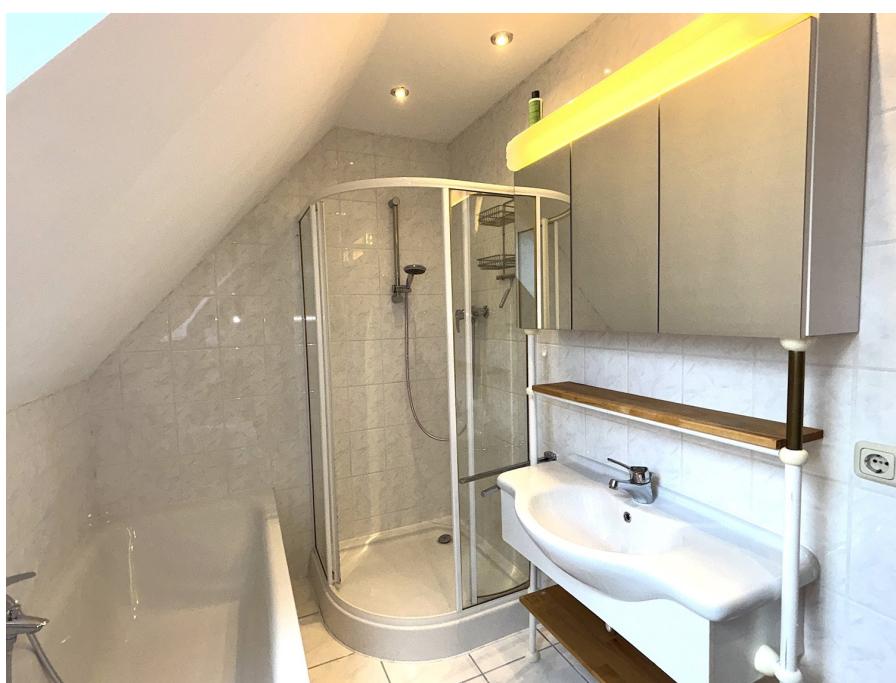
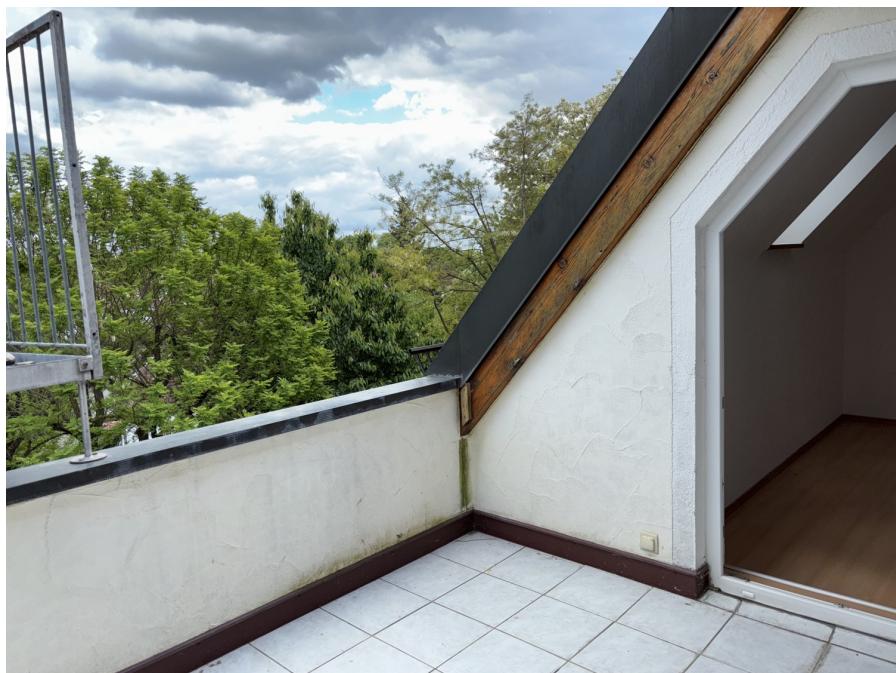
Objektnummer: 26122021 - 86159 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122021 - 86159 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122021 - 86159 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122021 - 86159 Augsburg

## 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)



**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: 26122021 - 86159 Augsburg

## 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

Objektnummer: 26122021 - 86159 Augsburg

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonettewohnung mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im obersten Stockwerk einer sehr gepflegten Wohnanlage im beliebten Univiertel.

In der unteren Etage der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Dachterrasse – der perfekte Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und den herrlichen Ausblick zu genießen. Die geräumige Küche ist voll ausgestattet, inklusive aller Elektrogeräte sowie einer Waschmaschine, und bietet ebenfalls einen Zugang zur Terrasse.

Neben der Diele im Eingangsbereich und einem separaten Gäste-WC führt eine elegante Wendeltreppe in die oberen Räumlichkeiten.

Hier finden Sie eine offene Galerie, die sich ideal als Homeoffice oder Arbeitsbereich eignet, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Zwei weitere gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Zur Wohnung gehört ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz (zzgl. € 100,-/Monat). Die Wohnung ist bereits frei und kann sofort bezogen werden.

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie - senden Sie uns hierzu bitte Ihre Anfrage mit Telefonnummer und einer kurzen Vorstellung über das Kontaktformular. Halten Sie bitte Ihre Unterlagen wie Ihre Mieterselbst- und Schufaauskunft sowie Ihren Einkommensnachweis (die letzten 3 Lohnabrechnungen) bei einer Besichtigung bereit.

Objektnummer: 26122021 - 86159 Augsburg

## Ausstattung und Details

- sehr gepflegte Wohnanlage
- gute Infrastruktur
- Einbauküche mit Herd, Spülmaschine, Kühlschrank
- Waschmaschine
- Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken mit Spiegel
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Dachterrasse
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz (zzgl. Miete € 100,- / Monat)
- ab sofort bezugsbereit

**Objektnummer: 26122021 - 86159 Augsburg**

## Alles zum Standort

Das Universitätsviertel liegt südlich der Augsburger Innenstadt und hat etwa 11.000 Einwohner. Im engeren Umfeld finden Sie Banken, Ärzte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs; Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Zur Stadtmitte/Königsplatz gelangen Sie in Kürze mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von der Haltestelle "Universität" mit der Straßenbahn Linie 3 oder mit der Linie 2, die an der Haunstetter Straße bei der Haltestelle „ Beim Dürren Ast“ hält.

Ebenfalls nur einen "Katzensprung" entfernt, liegt der Siebentischwald. Dort angekommen finden Sie ein Netz aus Rad- und Wanderwegen, die zum Kuhsee, zum Augsburger Zoo, zum Botanischen Garten und zu den Lechauen führen.

Die in kurzer Entfernung erreichbare B17 bietet dem Pendler Anbindung an die A8 München-Stuttgart oder in südlicher Richtung nach Landsberg am Lech und der A96.

Objektnummer: 26122021 - 86159 Augsburg

## 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 ein 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Objektnummer: 26122021 - 86159 Augsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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)