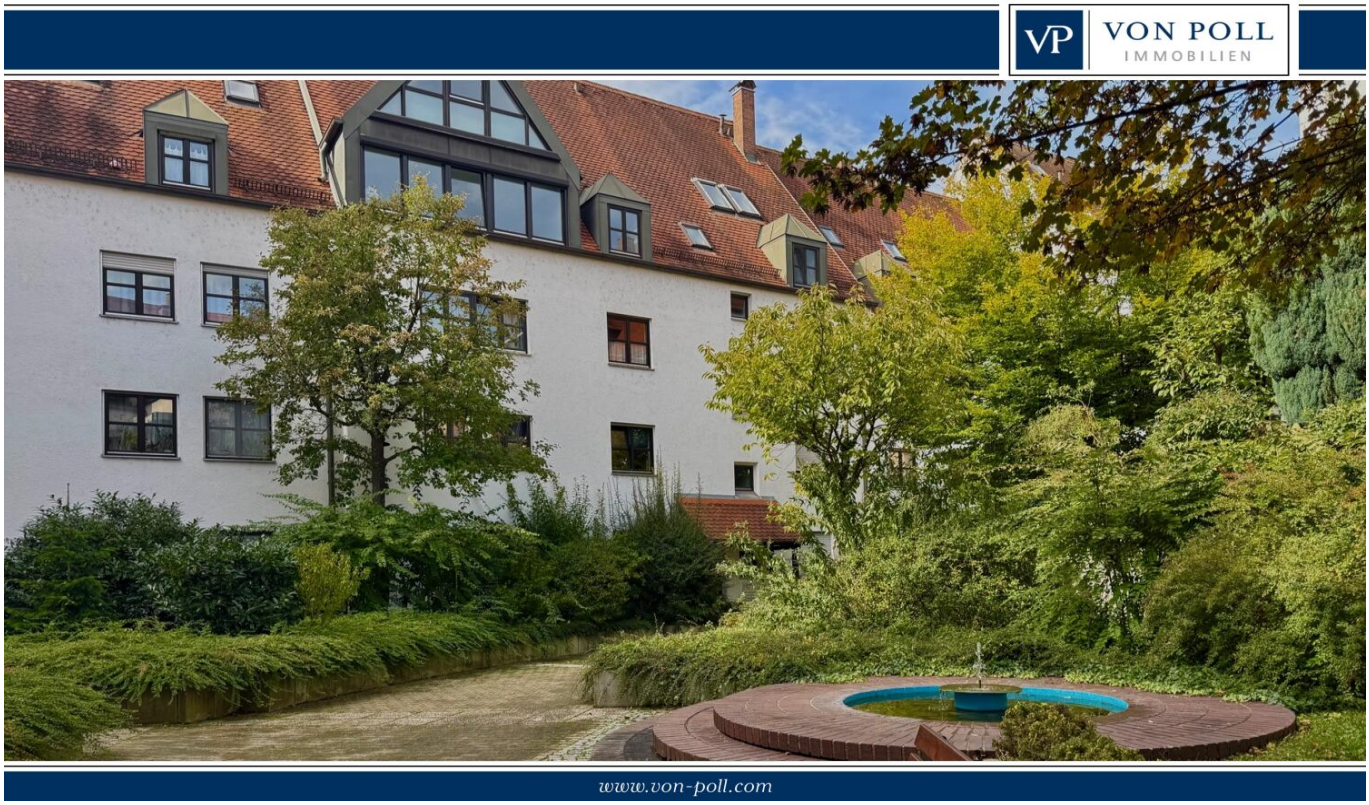
**Augsburg – Innenstadt**

# Exklusive Maisonette-Wohnung in Augsburg – vielseitig nutzbar und großzügig geschnitten

***Objektnummer: 25122124***




**KAUFPREIS:** 790.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 186,4 m² • **ZIMMER:** 7

**Objektnummer: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt**


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

**Objektnummer: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25122124 |
| Wohnfläche | ca. 186,4 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1978 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Miete) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 790.000 EUR |
| Wohnung | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 03.05.2028 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 115.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1978 |

**Objektnummer: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

# 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/augsburg

**Objektnummer: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

# Ein erster Eindruck

In einem Innenhof, ruhig und idyllisch gelegen, befindet sich diese Immobilie in einem gepflegten Wohnensemble.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl mit viel Platz und Flexibilität. Mit einer großzügigen Wohnfläche, verteilt auf insgesamt sieben Zimmer, ist sie ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Wohnung befindet sich in sehr guter Lage von Augsburg – ruhig, aber dennoch bestens angebunden an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und das Stadtzentrum.

Ein besonderes Highlight: Die Immobilie verfügt über zwei separate Eingänge und kann somit problemlos auch in zwei eigenständige Wohneinheiten geteilt werden – perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial.

**Objektnummer: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

# Ausstattung und Details

- ruhige Lage mitten in der Innenstadt
- wohnen über zwei Etagen
- großzügige Raumaufteilung
- separate Garderobe
- Einbauküche
- Gäste WC
- zwei überdachte Loggien
- zwei Eingänge, Nutzung als zwei eigenständige Wohneinheiten möglich
- großer massiver Kellerraum
- zwei gekennzeichnete Plätze für Waschmaschine/Trockner im gemeinschaftlichen Waschmaschinenraum
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,-- €) ist direkt vom Treppenhaus (trockenen Fußes) erreichbar

**Objektnummer: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch außergewöhnlich ruhiger Lage im Herzen von Augsburg. Sie verbindet auf harmonische Weise urbanes Lebensgefühl mit der Ruhe eines Rückzugsortes – eine seltene Kombination, die Wohnqualität und Lebensstil perfekt vereint.

Direkt vor der Haustür erwartet Sie die ganze Vielfalt des Stadtlebens: Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, charmante Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen befinden sich in bequemer fußläufiger Entfernung.

Dank der hervorragenden Anbindung an Bus und Straßenbahn sind Sie bestens vernetzt und erreichen das Stadtzentrum sowie den Hauptbahnhof in nur wenigen Minuten. Auch die B17 und die Autobahn A8 sind schnell erreichbar und bieten eine ideale Verbindung in Richtung München, Ulm und Landsberg am Lech.

Diese Lage bietet das Beste aus beiden Welten – stilvolles Wohnen in ruhiger Atmosphäre und gleichzeitig die Vorzüge der Innenstadt direkt vor der Tür. Ein Wohnumfeld, das gleichermaßen wertbeständig, komfortabel und begehrt ist.

**Objektnummer: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.5.2028.
Endenergiebedarf beträgt 115.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25122124 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com