

Augsburg – Innenstadt

# Komplett möbliertes 1-Zimmer-Appartment im Zentrum von Augsburg

Objektnummer: 25122114



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

KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 30 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25122114 - 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: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25122114       |
| Wohnfläche   | ca. 30 m²      |
| Etage        | 2              |
| Zimmer       | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1971           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 175.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 163.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.02.2028     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1971           |

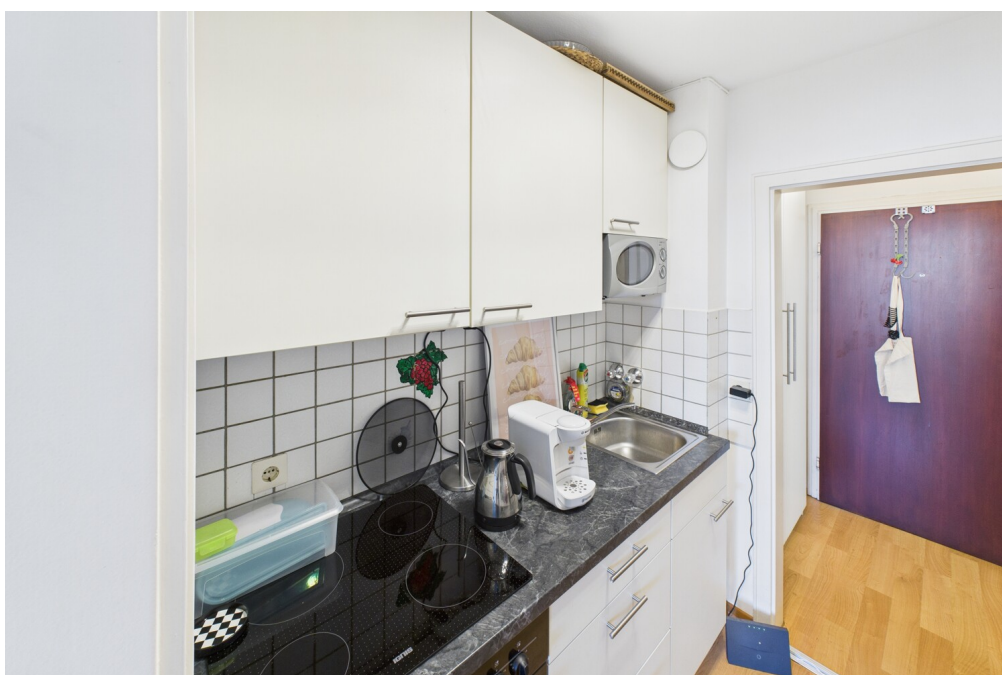
Objektnummer: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## 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: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## 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 Bäckerstraße | 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: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und voll möblierte Apartment mit moderner Einbauküche bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren. Dank der gefragten Innenstadtlage, der hochwertigen Ausstattung und der bestehenden Vermietung ist eine sofortige Mietrendite gewährleistet.

Das helle Apartment befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem per Aufzug erreichbar. Die komplette Möblierung sowie die Einbauküche mit allen Geräten sind Bestandteil des Angebots und sichern eine unkomplizierte Weitervermietung.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege und hohe Nachfrage: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich direkt vor der Haustür – ein klarer Vorteil für Mieter und anlageorientierte Käufer.

Diese Immobilie eignet sich optimal als ertragreiche Kapitalanlage mit kontinuierlichen Mieteinnahmen und bietet Ihnen langfristig die Option zur Eigennutzung.

Objektnummer: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- Fahrstuhl
- großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- Einbauküche mit allen technischen Geräten
- modernes Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- einheitlicher Laminatfußboden
- beste Verkehrsanbindung
- Hauptbahnhof in 5 Minuten erreichbar
- befristet möbliert vermietet bis 12/25,  
(865,00 € Pauschalmiete)
- Tiefgaragenstellplatz zusätzlich vermietet für 60 € monatlich

Objektnummer: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Alles zum Standort

Die Vorteile einer direkten Stadtlage- das zeichnet den Standort dieser Wohnung aus.

Augsburg ist eine der ältesten Städte Deutschlands und bietet ein reichhaltiges kulturelles Angebot. Zudem verfügt sie als Universitätsstadt über mehrere weiterführende Bildungsstätten bis hin zur Hochschule und Universität.

Die Wohnung befindet sich in zentralster Lage von Augsburg. Von hier aus sind Sie schnell am Dom, in der Maximiliansstraße, zur City-Galerie sind es ein paar Gehminuten, der Hauptbahnhof ist in Kürze erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Parks sind unmittelbar fußläufig erreichbar.

Sie haben mit den öffentlichen Verkehrsmitteln optimalste Verkehrsanbindungen: Straßenbahnen und Busse fahren im Minutentakt.

Objektnummer: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 163.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25122114 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## 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)