

Augsburg – Innenstadt

## Aufzug direkt in die Luxuswohnung – Nähe Dom

*Objektnummer: 25122120*



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

**KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25122120 - 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: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122120	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 107,64 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	2019	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

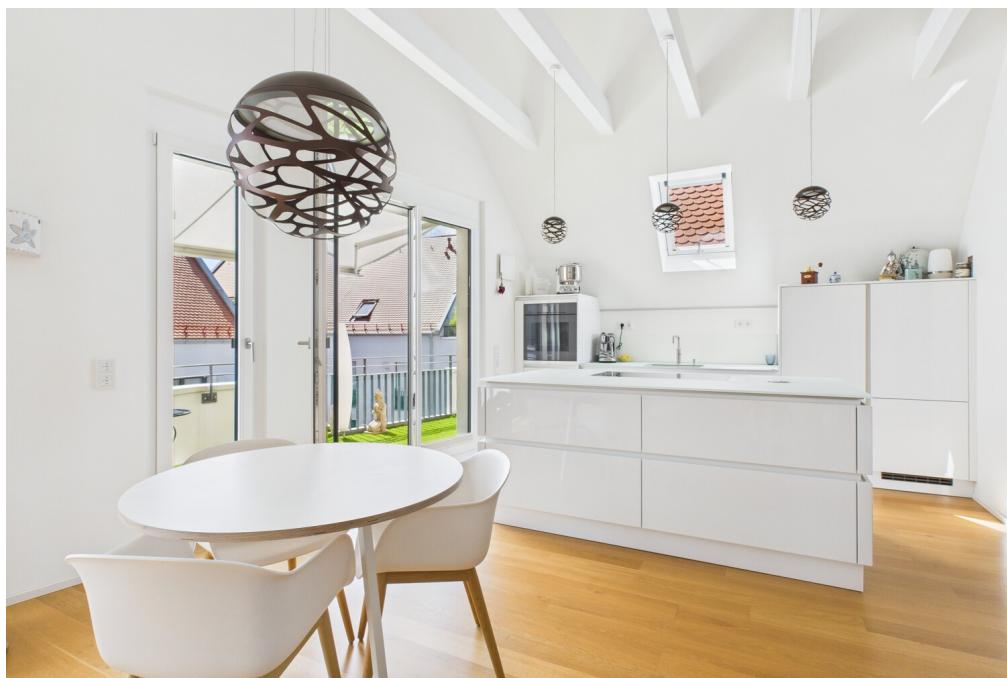
Objektnummer: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	45.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.05.2029	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2019

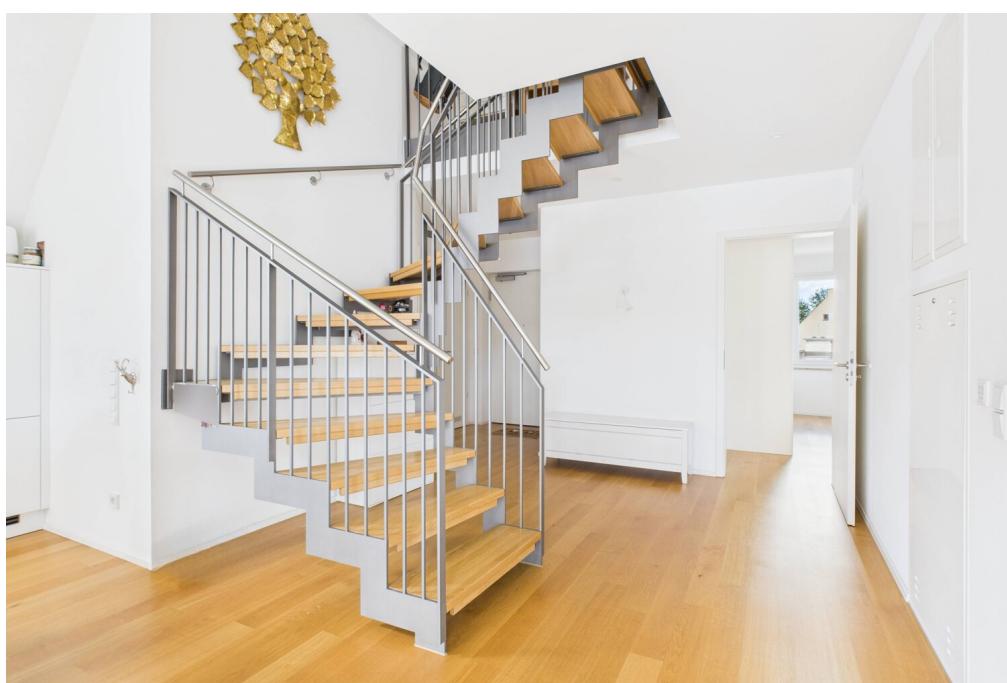
Objektnummer: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Die Immobilie



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt 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: 25122120 - 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 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: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Galerie-Wohnung überzeugt durch ihre offene Architektur, lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige Ausstattung.

Im großzügigen Wohn- und Essbereich erwartet Sie eine luxuriöse, moderne Küche in edlem Design. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer, während für Gäste ein separates Gästezimmer sowie ein Gäste-Bad zur Verfügung stehen.

Zusätzlichen Wohnraum bietet die Galerie, die sich ideal als Lese- oder Arbeitsbereich nutzen lässt und dem Zuhause eine besondere, offene Wohnatmosphäre verleiht.

Hoher Wohnkomfort wird durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale garantiert: elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, eine praktische Abstellkammer sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze, die jeweils für 30.000 € erworben werden können. Diese wurden bereits für die Installation von Wallboxen vorbereitet – auf Wunsch lässt sich eine Ladestation problemlos anbringen.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit bester Anbindung und exklusivem Wohnflair im Herzen von Augsburg.

**Objektnummer: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Ausstattung und Details

- Gute Raumauflteilung
- Helle Zimmer
- Elektrische Rollläden
- Markise
- Balkon mit Südausrichtung
- Fußbodenheizung
- dezentrale Wohnraumlüftung
- Luxuriöse Küche
- Abstellkammer
- Bad en Suite mit Badewanne, Dusche und WC
- Gäste Zimmer
- Gäste Bad mit Dusche und WC
- Galerie
- 2 TG Stellplätze zu je 30.000€

**Objektnummer: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebtem Georgs-Kreuzviertel das ist eine der begehrtesten Wohnlagen Augsburgs. Durch die kurzen Wege Richtung Innenstadt genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, Apotheken und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in kurzer Entfernung. Auch der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar, was eine optimale Verbindung nach München und in andere Städte der Region gewährleistet.

Für Autofahrer bietet die Lage eine sehr gute Anbindung an die B17 sowie die Autobahn A8. Damit ist auch die überregionale Mobilität jederzeit gesichert.

Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen und Parks zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. So verbindet diese Lage urbanes Flair mit entspannenden Rückzugsmöglichkeiten im Grünen.

**Objektnummer: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 45.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 25122120 - 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](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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