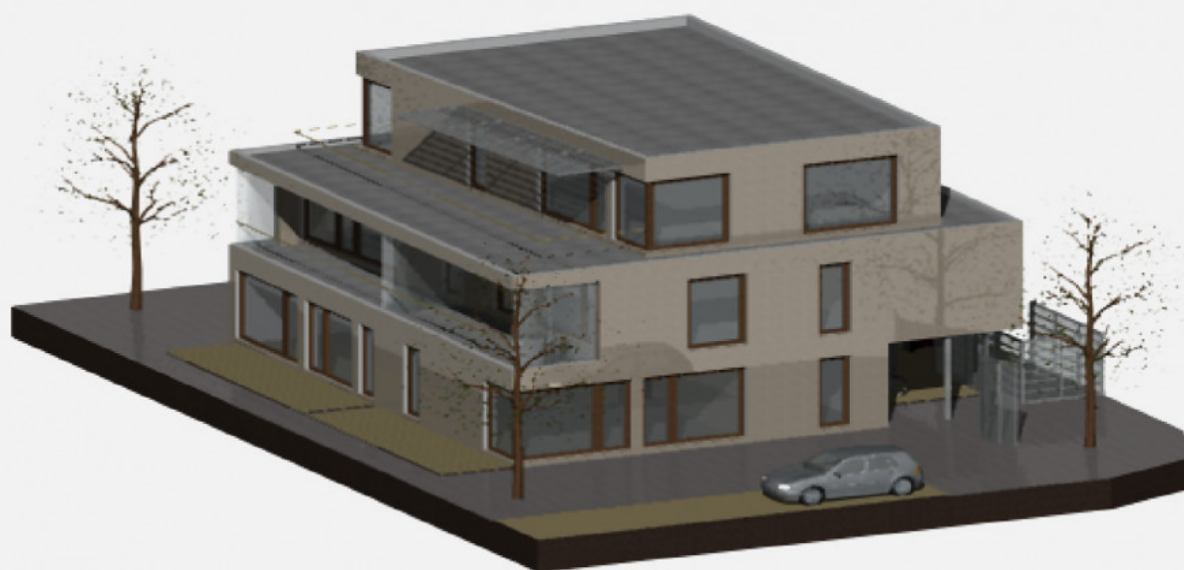


Augsburg

# Neubau: Wohnen ab 60 Jahren in kleiner Eigentümergeinschaft

Objektnummer: 22122044



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

• KAUFPREIS 840.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: - 22122044 - 86150 Augsburg

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22122044 - 86150 Augsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	22122044	Kaufpreis	840.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse
Baujahr	2023		

Objektnummer: 22122044 - 86150 Augsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Objektnummer: 22122044 - 86150 Augsburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 22122044 - 86150 Augsburg**

## **Ein erster Eindruck**

**Das Gefühl von Zuhause beginnt bereits beim betreten Ihres neuen Wohndomizils. Diese großzügige Penthouse-Wohnung ist eine absolute Rarität in zentraler Lage von Hochzoll. Kernstück der Wohnung ist der herrliche, sonnendurchflutete offene Wohn- Essbereich, an den sich die Küche anschließt. Von hier aus gelangen Sie auf die knapp 34 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die keine Wünsche mehr offen lässt. Das Tageslichtbad ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet. Ein Schlafzimmer sowie ein weiterer Raum zur individuellen Gestaltung runden dieses Angebot ab. Eine Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Lüftungsanlage sorgen für angenehm temperierte Räume in dem nach KfW-Energieeffizienz-Standard 55 errichteten Gebäude. Stilsichere und qualitätsbewusste Ausstattung gehen einher mit zeitlosem Design und einer hohen Werthaltigkeit. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.**

Objektnummer: 22122044 - 86150 Augsburg

## Ausstattung und Details

- Neubauprojekt mit nur 5 Wohneinheiten
  - Wohnen ab 60
  - Hochwertige Ausstattung
  - Zentrale Lage in Hochzoll
- Höchste Wohn- und Lebensqualität
  - Durchdachter Grundriss
  - Individuelle Gestaltung möglich
  - Elektrische Außen-Jalousien
- Echtholzparkett inkl. Fußbodenheizung
- Hochwertiges Bad - schwellenfreie Dusche mit Glastür
  - Dezentrale Lüftungsanlage
  - Unabhängige Splitt- Luft- Wärmepumpe
- Kellerräume ebenfalls mit Fußbodenheizung
  - Sonnige Terrasse
- Weitere freie Erdgeschosswohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup>
  - Fertigstellung Sommer 2023

Objektnummer: 22122044 - 86150 Augsburg

## Alles zum Standort

Der beliebte Stadtteil Hochzoll befindet sich direkt am Lech im Osten von Augsburg. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, weiterführende Schulen, Ärzte und Banken sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zum Lech, dem Kuhsee und dem Siebentischwald können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei Spaziergängen entspannen. Als Erholungsgebiet zählt ebenso der Friedberger See, der auch Sportbegeisterte mit seiner Wasserski Anlage aus dem Umland anzieht. Die nur wenige Minuten entfernte Straßenbahnlinie 1 und der Hochzoller Bahnhof (ca. 1,6 km entfernt) ermöglichen Ihnen eine schnelle Verbindung sowohl in die Augsburger Innenstadt (ca. 7 Minuten) als auch nach München (ca. 35 Minuten). Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A8 nach nur wenigen Kilometern, entweder Richtung Ulm/Stuttgart oder in Richtung München. Hochzoll bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität - hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden.



Objektnummer: 22122044 - 86150 Augsburg

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 22122044 - 86150 Augsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg**  
**E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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