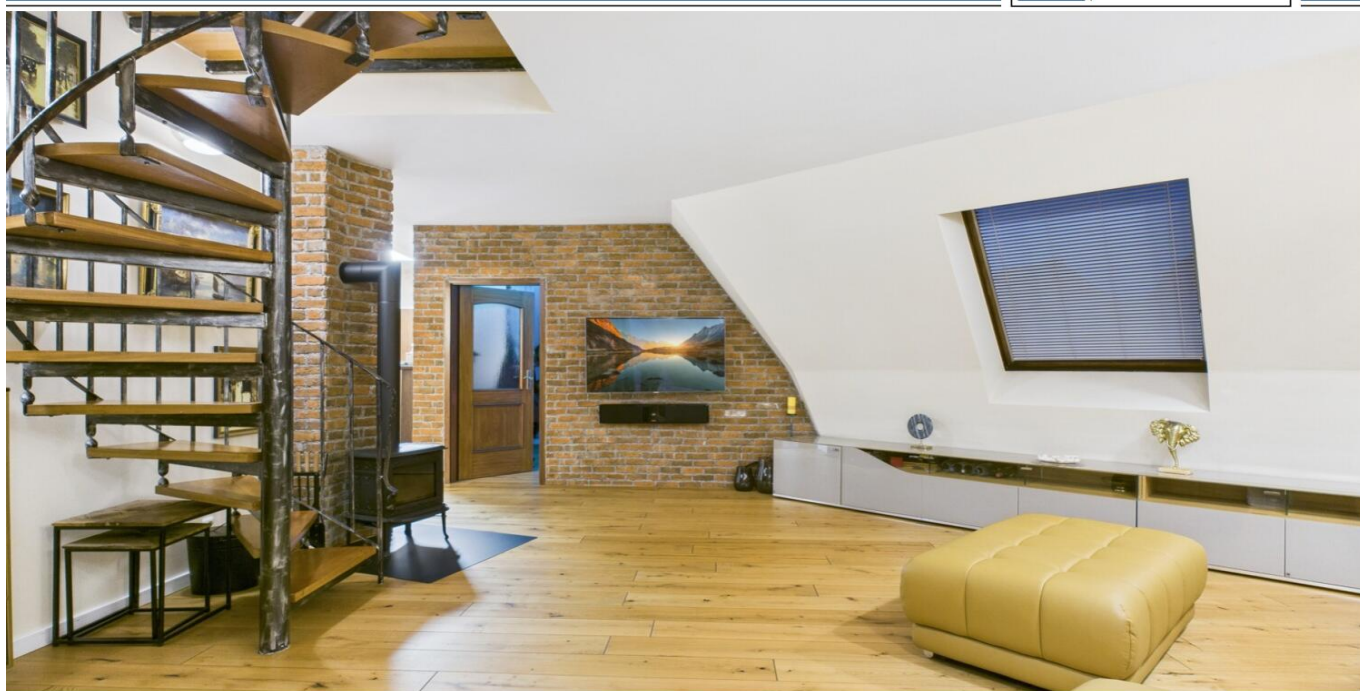


Augsburg – Universitätsviertel

# Elegantes & modernes Wohnen mit zwei Bädern

Objektnummer: 25122140



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

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

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

Objektnummer: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Auf einen Blick

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Objektnummer  | 25122140                               |
| Wohnfläche    | ca. 119,82 m <sup>2</sup>              |
| Bezugsfrei ab | 01.07.2026                             |
| Etage         | 3                                      |
| Zimmer        | 3.5                                    |
| Schlafzimmer  | 2                                      |
| Badezimmer    | 2                                      |
| Baujahr       | 1987                                   |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage,<br>15000 EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 498.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Maisonette                                                                            |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | modernisiert                                                                          |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Gäste-WC, Kamin,<br>Einbauküche, Balkon                                               |

Objektnummer: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 97.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 07.11.2027     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1987              |

Objektnummer: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## 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 Bäcker-gasse | 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)

# 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: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## 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: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte, modernisierte Maisonettewohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> ein ansprechendes Zuhause für Paare oder kleine Familien. Die ruhig gelegene Immobilie befindet sich in einem ansprechenden Wohnumfeld und besticht durch einen durchdachten Grundriss sowie hochwertige Ausstattungsdetails.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem hellen, freundlichen Ambiente, das sich durch die gesamte Wohnung zieht. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück und lädt durch seine offene Gestaltung und einem Kaminofen zu gemütlichen Abenden ein. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre. Direkt angeschlossen an das Wohnzimmer befindet sich die Loggia – der ideale Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Die separate, moderne Einbauküche mit praktischer und funktionaler Planung wirkt ansprechend und lädt zu kulinarischem Beisammensein ein. Ein attraktives Bad mit Dusche, ein gut geschnittenes Kinderzimmer sowie ein Gäste-WC runden die untere Ebene ab.

Über eine platzsparende Spindeltreppe gelangen Sie in den oberen Bereich. Hier stehen Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Studio zur Verfügung – ideal als Galerie, Arbeits- oder Ankleidezimmer. Ein modernisiertes Bad sorgt für zusätzlichen Komfort.

Zur Wohnung gehören ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Eine Maisonettewohnung, die mit moderner Ausstattung, harmonischem Grundriss und angenehmem Wohnambiente überzeugt. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Ausstattung und Details

- Maisonettewohnung
- ruhige Wohnlage
- durchdachter Grundriss
- 2 Badezimmer
- Kaminofen
- zusätzlicher Wohnraum im Speicher
- Loggia
- Gäste-WC
- Einbauschränke
- Abstellkammer im DG
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz zzgl. € 15.000,-

Objektnummer: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Alles zum Standort

Das Universitätsviertel ist ein südlich von Augsburg gelegenes Stadtteil und bietet eine junge, dynamische Wohnatmosphäre. Moderne Wohnanlagen und eine hervorragende Infrastruktur machen das Viertel für Studierende und Berufspendler gleichermaßen interessant. Durch die Nähe zur Natur und die direkte Verbindung zur Innenstadt ist das Universitätsviertel ein attraktiver Stadtteil für alle, die Urbanität mit grüner Umgebung kombinieren möchten.

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 Augsburger und Augsburgs Gäste 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: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## 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)