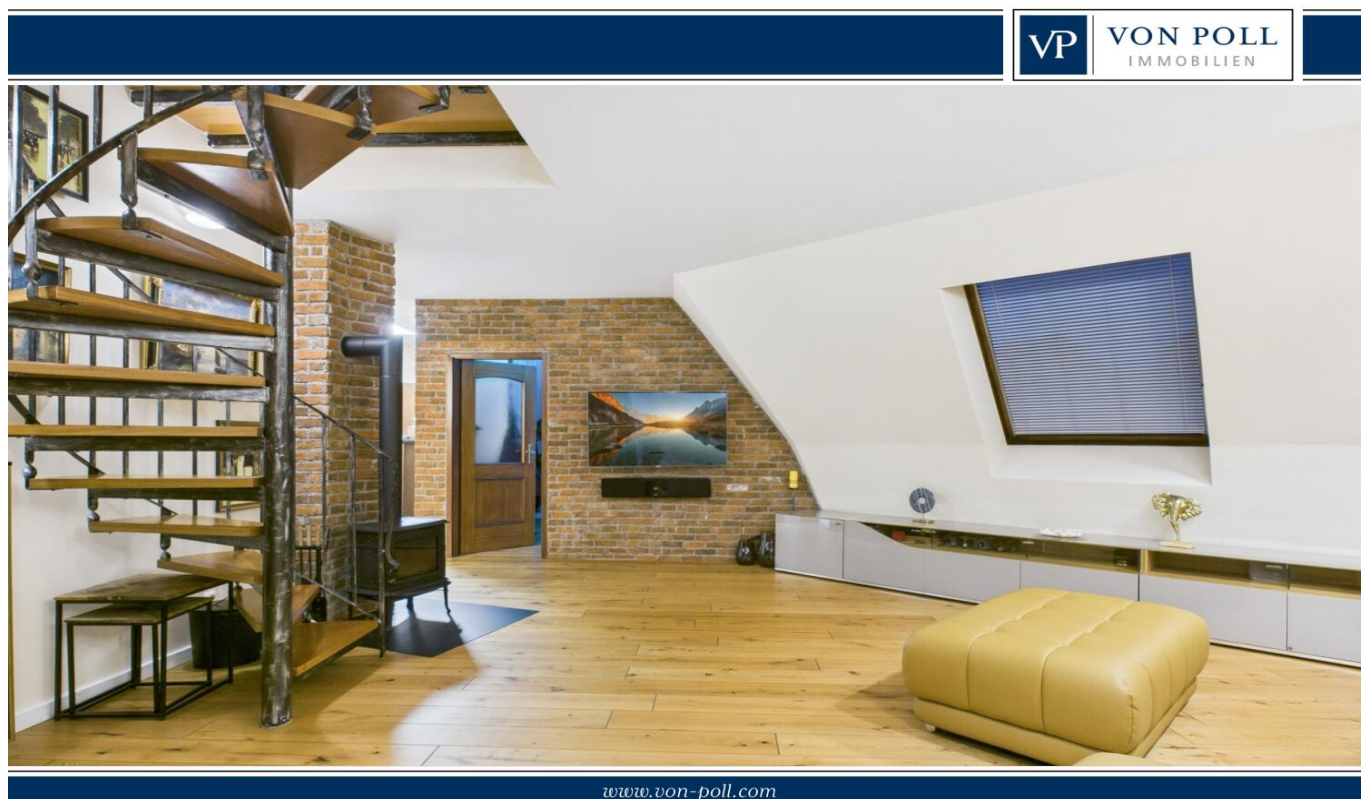


Augsburg – Universitätsviertel

Elegantes & modernes Wohnen mit zwei Bädern

Objektnummer: 25122140



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,82 m² • 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 ²
Bezugsfrei ab	01.07.2026
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Augsburg



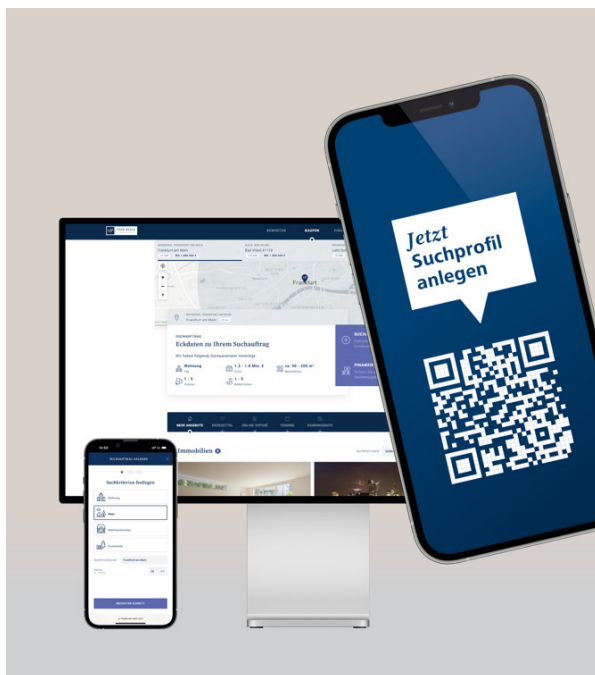
Höchstnote für
von Poll Immobilien

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

Objektnummer: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte, modernisierte Maisonettewohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² 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/(m²*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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com