Augsburg – Kriegshaber

Lichtdurchflutete Maisonette mit Wintergarten und großzügiger Dachterrasse

Objektnummer: 25122145

MIETPREIS: 1.995 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 155 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Auf einen Blick

Objektnummer	25122145
Wohnfläche	ca. 155 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 70 EUR (Miete)

Mietpreis	1.995 EUR
Nebenkosten	350 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Zustand der Immobilie	saniert
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergie-verbrauch	63.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.05.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Die Immobilie

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und begeistert durch ihre Einzigartigkeit. Sie erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 155 m² in unmittelbarer Nähe zum Universitätsklinikum. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2008 umfassend saniert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Der geräumige Eingangsbereich heißt Sie mit einer offenen Atmosphäre willkommen. Von hier aus erreichen Sie den hellen, freundlich gestalteten Wohn- und Essbereich mit Zugang zum großen West-Balkon. Dieser lädt zu genussvollen Abenden mit kulinarischen Köstlichkeiten aus der angrenzenden Küche ein.

Wohnlich getrennt im hinteren Bereich der Immobilie befinden sich die beiden Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche sowie ein Gäste-WC.

Das absolute Highlight offenbart sich auf der großzügigen Dachterrasse mit Wintergarten, die reichlich Platz für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und einen traumhaften Panoramablick bietet. Bei klarem Wetter haben Sie einen einzigartigen Aussicht auf die Alpen.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, der Sie bequem in den 3. Stock befördert. Zu diesem einzigartigen Angebot gehören auch ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. € 70,-) sowie ein abschließbarer Kellerraum.

Diese Immobilie steht ab sofort zur Verfügung.

Diese Maisonette-Wohnung vereint durchdachtes Wohnen, charaktervolle Details und eine hervorragende Lage. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Ausstattung und Details

- Maisonette mit Alpenblick
- beliebtes Wohngebiet
- sehr gute Infrastruktur
- großzügiger Grundriss
- gute Raumaufteilung
- großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich
- Parkett
- Eckbadewanne
- Gäste-WC
- weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast
- weiße Türen
- beheizter Wintergarten
- traumhafte Dachterrasse
- großer Balkon
- Aufzug
- ab sofort bezugsbereit
- TG-Stellplatz (zzgl. € 70,-)

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Alles zum Standort

Kriegshaber ist einer der begehrtesten Stadtteile im Westen von Augsburg.

Hier wird innerstädtisches Wohnen mit enormer Lebensqualität und viel Grünflächen vor der Haustür kombiniert:

Ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés im näheren Umfeld zeichnet die Lage aus. Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine optimale Anbindung an die Innenstadt und das umliegende Stadtgebiet.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man in Kürze den Augsburger Hauptbahnhof und die Innenstadt.

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.5.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 63.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com