

Augsburg - Universitätsviertel

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26122061



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26122061 - 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: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26122061
Wohnfläche	ca. 75 m ²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 12000 EUR (Miete)

Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK regenerativ	Endenergieverbrauch	84.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.05.2028	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage im beliebten Augsburger Univiertel in einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung.

Das Wohn- und Esszimmer begeistert durch seinen einladenden Erker, der dem Raum eine besondere Wohnqualität verleiht und für viel natürliches Tageslicht sorgt. Dies schafft eine freundliche, helle Atmosphäre und wird durch den Zugang zum überdachten Balkon ergänzt – hier genießen Sie zu jeder Tageszeit einen angenehmen Außenbereich mit Blick ins Grüne. Der Balkon verfügt zudem über eine Markise, die an wärmeren Tagen für angenehmen Sonnenschutz sorgt.

Auch das Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon und ist dank bodentiefer Fenster lichtdurchflutet.

Die Küche ist ebenfalls sehr hell und bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung.

Das Badezimmer ist im klassischen Stil gehalten und mit einer Badewanne, separater Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein separates Gäste-WC sorgt für mehr Bequemlichkeit im Alltag.

Praktische Ausstattungsdetails wie ein Aufzug und ein eigener Kellerraum bieten zusätzlichen Komfort und Abstellmöglichkeiten. Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung (zzgl. € 12.000,-).

Eindrucksvoll ist die gepflegte, grüne Außenanlage, die das Gebäude attraktiv einrahmt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser hellen Wohnung. Sie vereint die Vorzüge eines funktionalen Zuschnitts, einem hohen Maß an Gestaltungsfreiheit und einer beliebten, ruhigen Lage.

Gerne zeigen wir Ihnen die Attraktivität dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Ausstattung und Details

- beliebte Lage im Univiertel
- sehr gute Infrastruktur
- optimale Raumaufteilung
- überdachter Balkon mit Markise
- Wohn- / Esszimmer mit Erker
- zusätzliches Gäste-WC
- Aufzug
- Kellerraum
- TG-Stellplatz zzgl. € 12.000,-

Objektnummer: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Universitätsviertel Augsburgs, einer modernen und hervorragend angebundenen Wohnlage im Süden der Stadt. Der Stadtteil überzeugt durch seine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, großzügigen Grünflächen und einer hohen Wohn- und Lebensqualität.

Die Nähe zur Universität Augsburg sowie zur Hochschule Augsburg macht diesen Standort besonders attraktiv für Studenten, Berufstätige und Kapitalanleger. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Augsburger Innenstadt ist dank der optimalen Anbindung durch Straßenbahn- und Buslinien in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegene B17 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem eine hervorragende Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für hohen Wohnkomfort. Auch Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist die Nähe zum beliebten Siebentischwald sowie zu den weitläufigen Grün- und Erholungsflächen entlang des Lechs. Diese bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten im Grünen.

Das Universitätsviertel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Augsburgs und verbindet auf ideale Weise urbanes Wohnen, hervorragende Infrastruktur und naturnahe Erholung. Eine Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger beste Voraussetzungen bietet.

Objektnummer: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

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.

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: 26122061 - 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