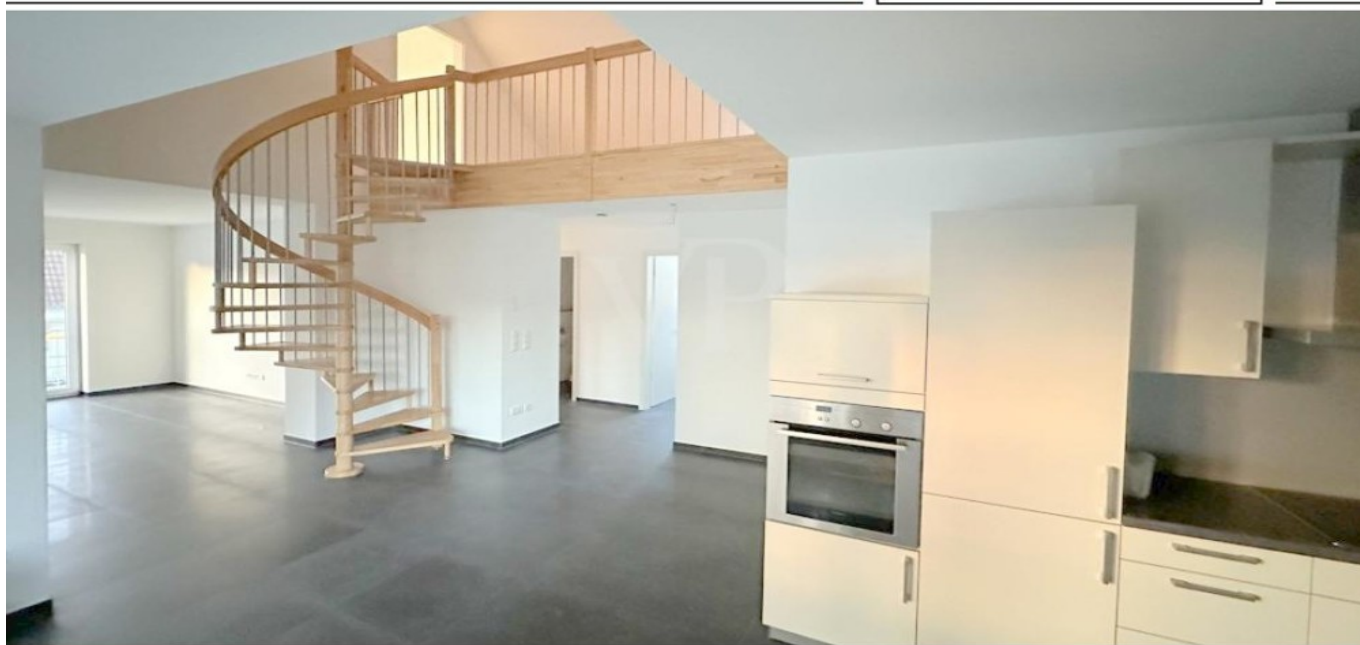


Neusäß / Steppach

Schicke Maisonette-Wohnung mit großem Balkon in Neusäß

Objektnummer: 26122101



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.690 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

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

Objektnummer: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

Auf einen Blick

Objektnummer	26122101
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.11.2026
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2011
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 70 EUR (Miete)

Mietpreis	1.690 EUR
Nebenkosten	380 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

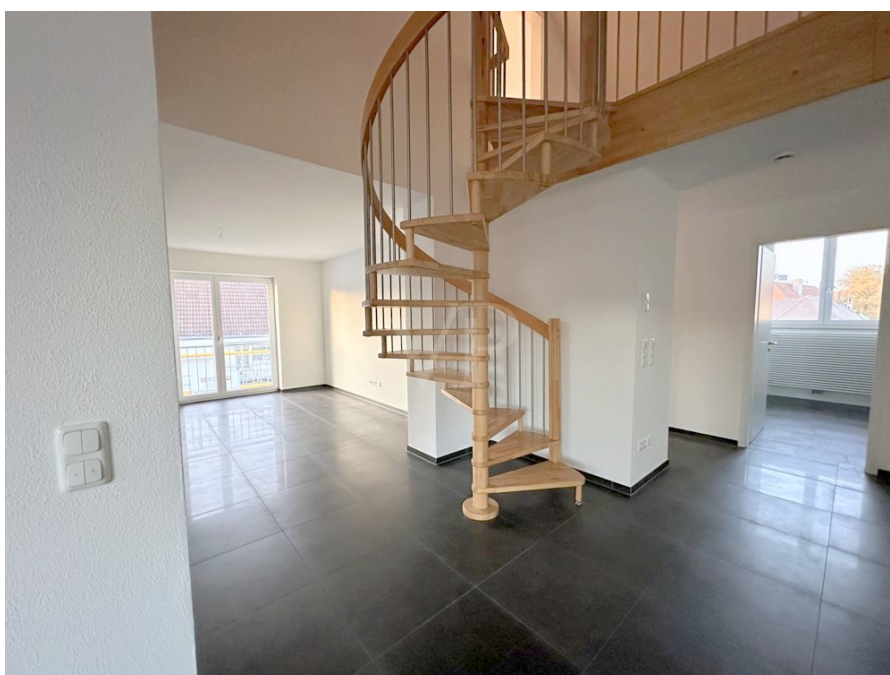
Objektnummer: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	102.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.08.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

Die Immobilie



Objektnummer: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

Die Immobilie



Objektnummer: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

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.

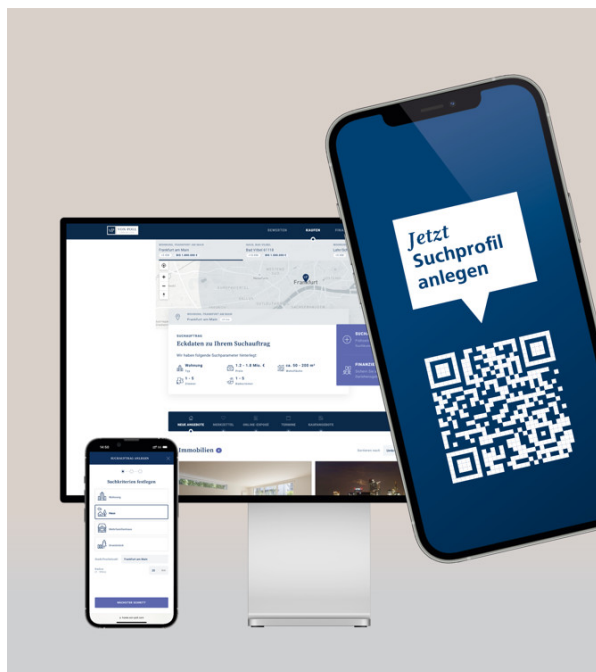
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Objektnummer: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

Die Immobilie



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

Ein erster Eindruck

Großzügige Räume, eine moderne Maisonette-Aufteilung und eine hochwertige Ausstattung verleihen dieser Wohnung einen besonderen Wohnkomfort. Auf rund 130 m² Wohnfläche verbindet diese attraktive Maisonettewohnung ein offenes Raumkonzept mit stilvollem Wohnen auf zwei Ebenen.

Das Entrée führt in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der das Herzstück der Wohnung bildet. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und verleihen den Räumen ein angenehmes Wohngefühl. Ergänzt wird diese Ebene durch ein geräumiges Schlafzimmer, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Eckbadewanne sowie ein separates Gäste-WC mit praktischem Abstellbereich.

Über eine moderne Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Die offen gestaltete Galerie mit angrenzendem Studio eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Lesebereich oder zusätzlicher Wohnraum. Die offene Gestaltung verleiht der Wohnung ihren individuellen Charakter und unterstreicht das großzügige Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und zum Entspannen sowie zum Genießen sonniger Stunden einlädt.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das überregionale Straßennetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bieten die umliegenden Grünflächen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Diese Maisonettewohnung eignet sich ideal für Paare oder Berufstätige, die großzügiges Wohnen mit einer hochwertigen Ausstattung und einem besonderen Raumkonzept verbinden möchten.

Objektnummer: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

Ausstattung und Details

- KfW 70 Haus
- zwei Wohnebenen
- gute Raumaufteilung
- Galerie
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- separates Gäste-WC
- Abstellraum
- moderne Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Energieeffizienz durch Pelletheizung

Objektnummer: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

Alles zum Standort

Steppach ist ein Ortsteil der Stadt Neusäß im schwäbischen Landkreis Augsburg in Bayern. Die Immobilie befindet sich nahe dem kleinen Platz, dem sogenannten Steppacher Dreieck, an welchem sich einige Läden reihen.

Im ca. 700 m entfernten Virchow-Viertel befinden sich zahlreiche Geschäfte, Fachbetriebe, Supermärkte, etc. Das Augsburger Universitätsklinikum ist in wenigen Minuten erreichbar.

Durch die Nähe sowohl zur Großstadt Augsburg als auch zur Natur (westliche Wälder, Schmuttertal, Kobelwald und zahlreiche Parks) wird den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität geboten.

Über die nahe B 300 gelangen Sie in knapp 10 Minuten auf der B 17 an die Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Ulm-Stuttgart, auf der B 2 Richtung Donauwörth oder auf der B 300 weiter nach Thannhausen und Krumbach.

Objektnummer: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

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 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: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

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