

Augsburg

Penthousewohnung mit 30 m² Dachterrasse und zusätzlichem Wintergarten in guter Lage

Property ID: 24122008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24122008 - 86156 Augsburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122008 - 86156 Augsburg

At a glance

Property ID	24122008
Living Space	ca. 134 m²
Available from	According to the arrangement
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	479.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24122008 - 86156 Augsburg

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	FERN	Final Energy Demand	70.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.04.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating		

Property ID: 24122008 - 86156 Augsburg

The property



Property ID: 24122008 - 86156 Augsburg

The property



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The tablet shows a search filter page.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 24122008 - 86156 Augsburg

The property



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

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24122008 - 86156 Augsburg

A first impression

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Stadtteil Kriegshaber und begeistert durch ihre Einzigartigkeit. Der unverbaute Ausblick ist eines der Highlights der Immobilie. Durch das helle Treppenhaus gelangen Sie in diese bezaubernde Immobilie. Der Eintritt gewährt Ihnen ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich, der von Helligkeit durchflutet ist. Wohnlich getrennt im hinteren Bereich der Immobilie befinden sich die beiden Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Die hochwertige und moderne Einbauküche mit erstklassigen Geräten trägt ebenso zum angenehmen Wohnambiente bei. Das absolute Highlight offenbart sich auf der großzügigen Dachterrasse mit Wintergarten, die reichlich Platz für einen Outdoor-Wellnessbereich mit einem traumhaften Panoramablick bietet. Zusätzlich befindet sich auf der Westseite ein geräumiger Balkon, auf dem Sie genussvolle Abende mit kulinarischen Köstlichkeiten aus der angrenzenden Küche verbringen können. Zu diesem einzigartigen Angebot gehört auch ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerraum. Wer das Besondere sucht und in einer zentralen und sehr beliebten Wohnlage in Augsburg leben möchte, sollte eine unverbindliche Besichtigung vereinbaren, um diese erstklassige Immobilie auf sich wirken zu lassen. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 24122008 - 86156 Augsburg

Details of amenities

- Komplettsanierung in 2001
- Sanierung Flachdach 2020
- Kunststoffverglasung 2-fach
- Design Vinylboden in Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer und Küche
- neuwertige und moderne Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Dachterrasse mit Wintergarten
- Gerätehaus auf Dachterrasse
- Balkon
- Tiefgaragenplatz
- Kellerabteil
- Wasch- Trockenraum
- Fahrradkeller

Property ID: 24122008 - 86156 Augsburg

All about the location

Kriegshaber ist ein Stadtteil, in dem schon immer Vielfalt und Integration gelebt wurde. Heute widerspiegelt sich das zum Beispiel im kulturellen Leben der Stadt, wie im Westhouse, Spectrum bzw. im Alten Rockcafé, das vom Staatstheater Augsburg bespielt wird. Vielfältige Vereine bereichern zudem das kulturelle Angebot dieses Stadtteils. Die Einkaufswelt in Kriegshaber ist erstaunlich übersichtlich. Natürlich finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermarkt, Drogeriebedarf usw. Gaststätten und Cafés laden zum Verweilen ein. Grund-, Mittel- und Realschule, sowie Kindergarten und Krippe sind in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Berufsfachschule für Physiotherapie finden Sie in der Nähe zur Uniklinik. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Der Oberhauser Bahnhof ist in ca. 8 Minuten fußläufig erreichbar - dies ist vor allem für Pendler nach München und Donauwörth-Ulm interessant. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 35 oder der Straßenbahn Linie 2 erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie den Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knapp 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Ulm-Stuttgart oder der B 2 Richtung Donauwörth.

Property ID: 24122008 - 86156 Augsburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2029. Endenergiebedarf beträgt 70.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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 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.

Property ID: 24122008 - 86156 Augsburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com