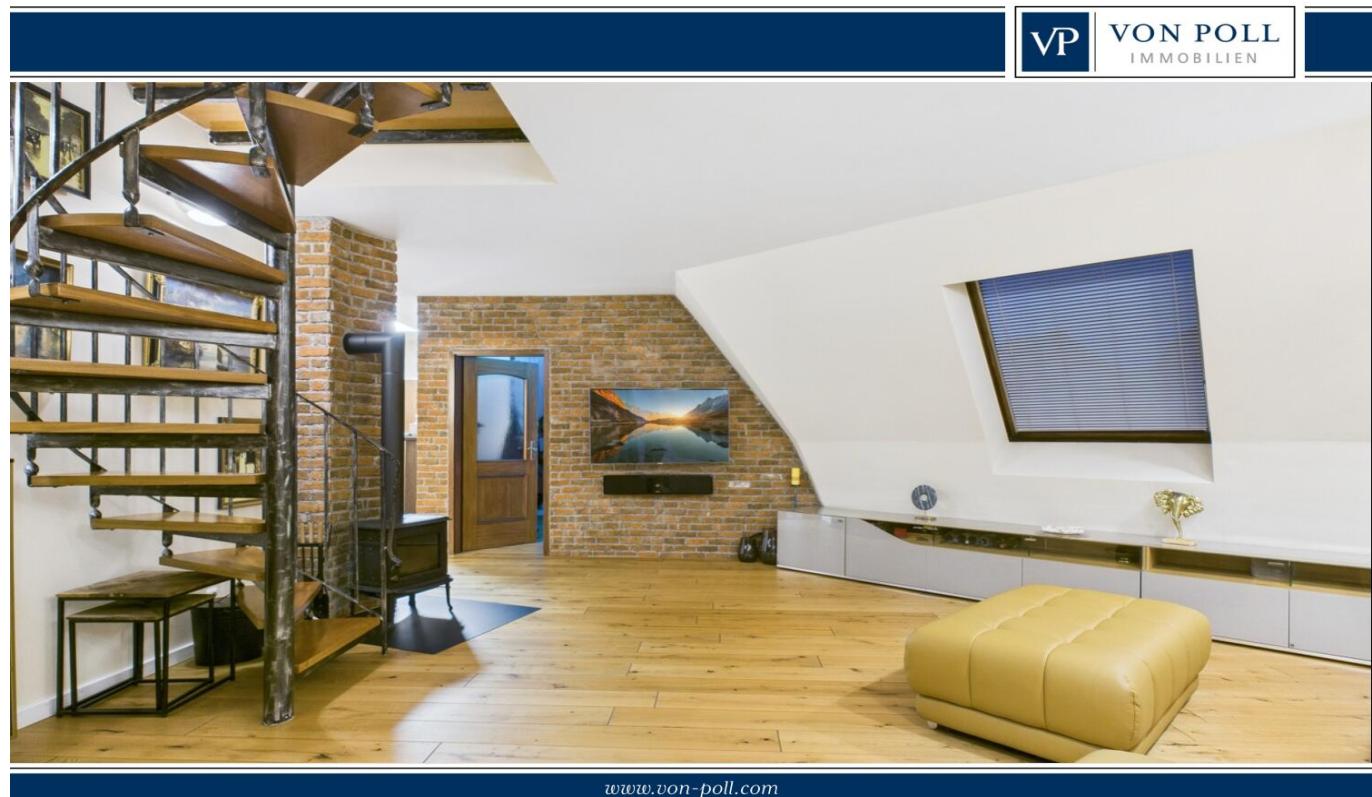


Augsburg – Universitätsviertel

## Elegant & modern living with two bathrooms

*Property ID: 25122140*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119,82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

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

Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## At a glance

Property ID	25122140	Purchase Price	498.000 EUR
Living Space	ca. 119,82 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	01.07.2026	Condition of property	Modernised
Floor	3	Construction method	Solid
Rooms	3.5	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1987		
Type of parking	1 x Underground car park, 15000 EUR (Sale)		

Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.11.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## The property



Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## The property



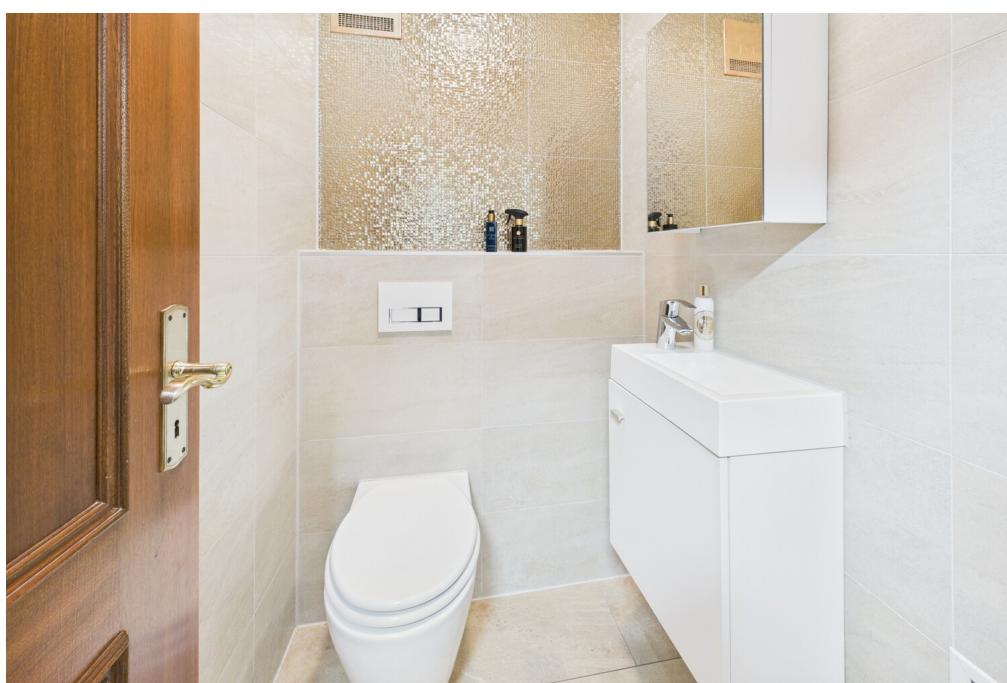
Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## The property



Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## The property



Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## The property



Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

### Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

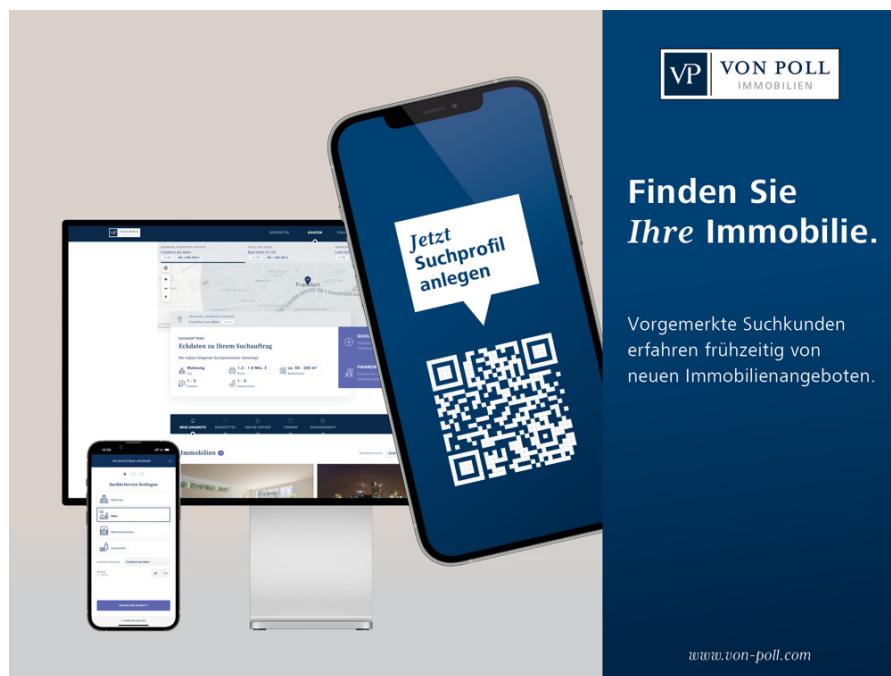
### von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## A first impression

This well-maintained, modernized maisonette apartment, with approximately 120 m<sup>2</sup> of living space, offers an attractive home for couples or small families. Located in a quiet area, the property boasts a well-designed floor plan and high-quality finishes. The entrance area welcomes you with a bright and inviting ambiance that extends throughout the entire apartment. The spacious living room forms the heart of the home, inviting you to cozy evenings with its open-plan design and wood-burning stove. Large windows create a bright and airy atmosphere. Directly adjacent to the living room is the loggia – the perfect retreat for relaxing outdoors. The separate, modern fitted kitchen, with its practical and functional layout, is visually appealing and ideal for entertaining. An attractive bathroom with a shower, a well-proportioned children's room, and a guest WC complete the lower level. A space-saving spiral staircase leads to the upper level, where you will find a generously sized bedroom and a flexible studio – perfect as a gallery, office, or dressing room. A modernized bathroom provides added comfort. The apartment includes a spacious cellar compartment and an underground parking space. This maisonette apartment impresses with its modern amenities, harmonious layout, and pleasant living atmosphere. Experience it for yourself during a viewing – we look forward to your inquiry.

Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Details of amenities

- 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,-

**Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## All about the location

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.

**Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)