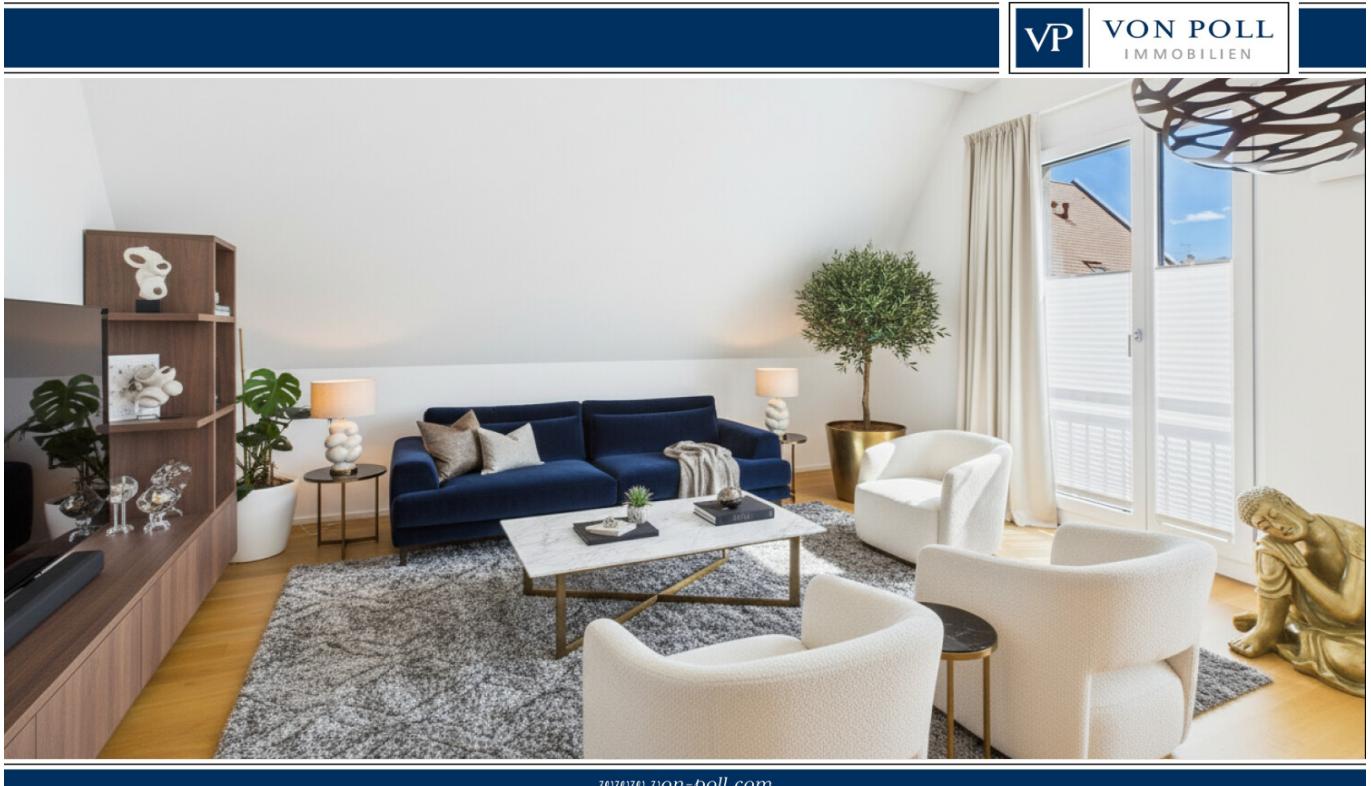


Augsburg – Innenstadt

## Elevator directly into luxury apartment – near cathedral

*Property ID: 25122120*



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

**PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107,64 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

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

**Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## At a glance

|                      |  |                       |   |
|----------------------|--|-----------------------|---|
| Property ID          | 25122120                                   | Purchase Price        | 690.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 107,64 m <sup>2</sup>                  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 3  | Condition of property | Well-maintained   |
| Year of construction | 2019                                       | Construction method   | Solid   |
| Type of parking      | 2 x Underground car park, 30000 EUR (Sale) | Equipment             | Guest WC, Balcony   |

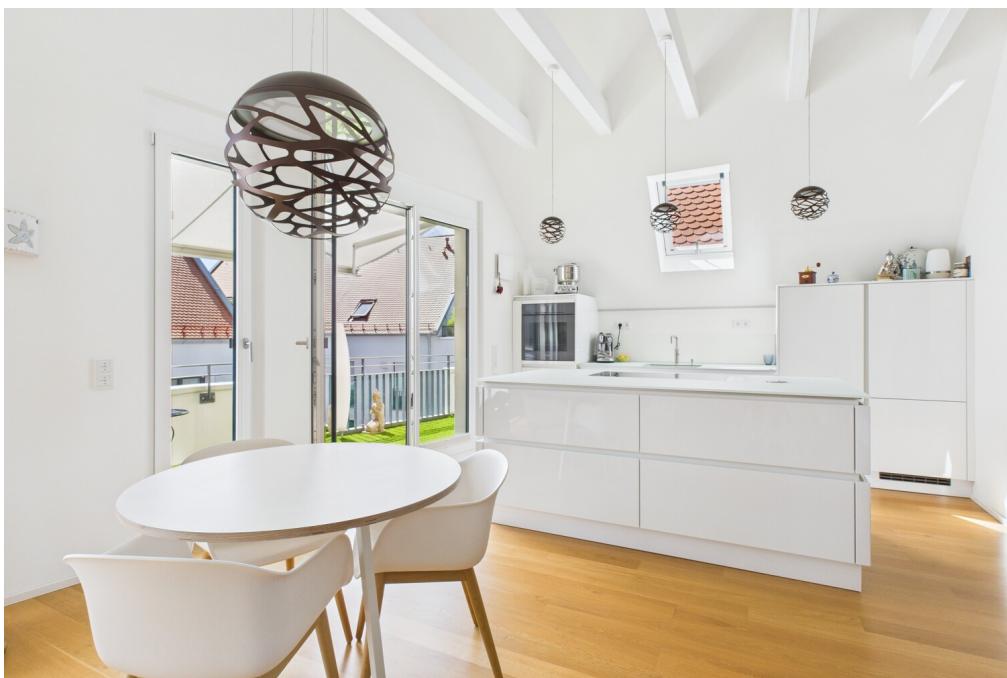
Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Energy Data

|                                |                    |  |                            |
|--------------------------------|--------------------|--|----------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate  |
| Energy Source                  | Remote             | Final Energy Demand                                  | 45.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 01.05.2029         | Energy efficiency class                              | A                          |
| Power Source                   | District heating   | Year of construction according to energy certificate | 2019                       |

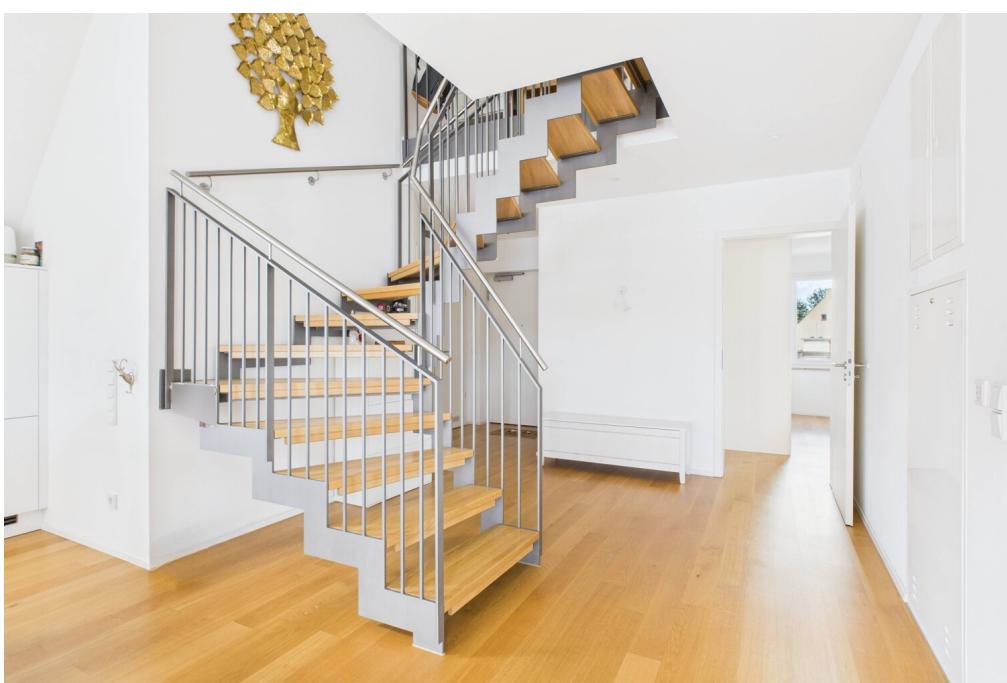
Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## The property



Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## The property



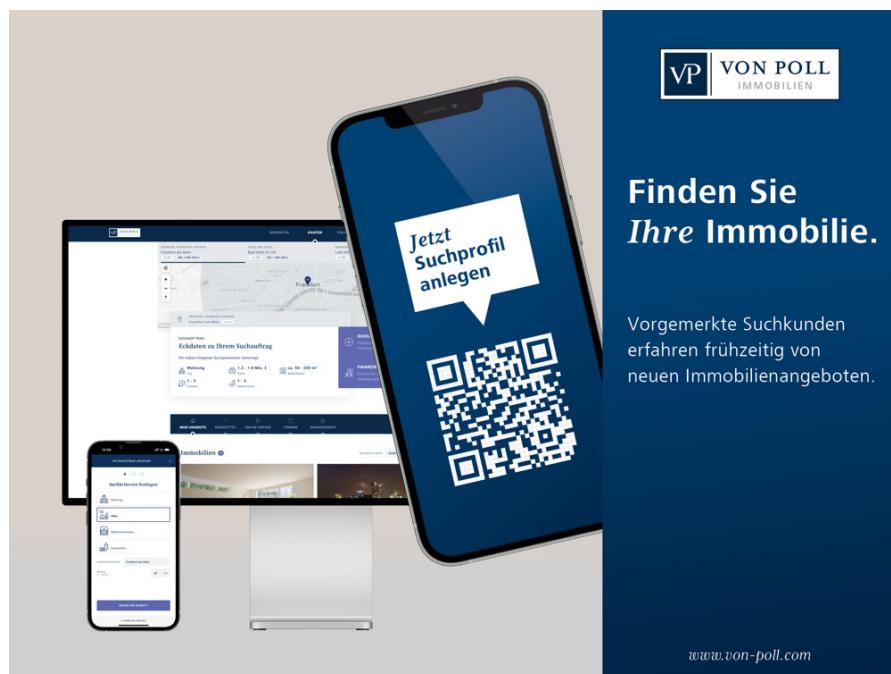
Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## The property



Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## 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)



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: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## 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)

**Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## A first impression

This unique gallery apartment impresses with its open architecture, light-filled rooms, and high-quality finishes. The spacious living and dining area features a luxurious, modern kitchen with an elegant design. From here, you have direct access to the south-facing balcony, equipped with an awning – perfect for relaxing outdoors. The master bedroom has an en-suite bathroom, while a separate guest room and guest bathroom are available for visitors. The gallery offers additional living space, ideal as a reading or work area, lending the home a special, open atmosphere. Numerous features guarantee a high level of comfort: electric shutters, underfloor heating, a practical storage room, and a well-designed floor plan. The apartment also includes two underground parking spaces, each available for purchase at €30,000. These spaces are already pre-wired for wallboxes – a charging station can be easily installed upon request. The apartment is centrally located in the heart of Augsburg, offering excellent transport links and an exclusive living environment.

Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

## Details of amenities

- Gute Raumauflteilung
- Helle Zimmer
- Elektrische Rollläden
- Markise
- Balkon mit Südausrichtung
- Fußbodenheizung
- dezentrale Wohnraumlüftung
- Luxuriöse Küche
- Abstellkammer
- Bad en Suite mit Badewanne, Dusche und WC
- Gäste Zimmer
- Gäste Bad mit Dusche und WC
- Galerie
- 2 TG Stellplätze zu je 30.000€

**Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich im beliebtem Georgs-Kreuzviertel das ist eine der begehrtesten Wohnlagen Augsburgs. Durch die kurzen Wege Richtung Innenstadt genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, Apotheken und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in kurzer Entfernung. Auch der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar, was eine optimale Verbindung nach München und in andere Städte der Region gewährleistet.

Für Autofahrer bietet die Lage eine sehr gute Anbindung an die B17 sowie die Autobahn A8. Damit ist auch die überregionale Mobilität jederzeit gesichert.

Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen und Parks zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. So verbindet diese Lage urbanes Flair mit entspannenden Rückzugsmöglichkeiten im Grünen.

**Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 45.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**Property ID: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt**

## 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)