

Augsburg – Innenstadt

# Stilvolle City-Wohnung mit exklusivem Wohnkomfort

Property ID: 26122008



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

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 26122008 - 86153 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: 26122008 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## At a glance

Property ID	26122008
Living Space	ca. 89 m²
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2015
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Rent)

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid

Property ID: 26122008 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final energy consumption	66.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.12.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 26122008 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## The property



Property ID: 26122008 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## The property



Property ID: 26122008 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## The property



Property ID: 26122008 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt Suchprofil anlegen

Property ID: 26122008 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## The property



Property ID: 26122008 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## A first impression

Mitten im Zentrum von Augsburg erwartet Sie diese außergewöhnliche Zwei-Zimmer-Wohnung, die auf großzügigen 89 m<sup>2</sup> kompromisslosen Luxus und höchste Wohnqualität vereint. Das weitläufige Wohn- und Esszimmer überzeugt durch Großzügigkeit, Offenheit und eine klare Linienführung und geht fließend in die stilvoll integrierte Küche über.

Eine wandfüllende Faltschiebefensteranlage eröffnet den direkten Blick in die Augsburger Innenstadt und schafft eine eindrucksvolle Verbindung zwischen urbanem Leben und privatem Rückzugsort. Bodentiefe Fenster durchfluten die Wohnung ganztägig mit natürlichem Licht und verleihen den Räumen eine besondere Leichtigkeit sowie ein hohes Maß an Wohnkomfort. Hochwertigste Materialien und eine präzise Verarbeitung prägen das elegante Interieur.

Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort mit direktem Zugang zum hochwertig ausgestatteten Badezimmer mit Badewanne und großzügiger Dusche, das zusätzlich von der Diele aus erreichbar ist. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung ermöglicht individuelle Nutzungsmöglichkeiten und ergänzt das durchdachte Raumkonzept.

Auch energetisch bewegt sich die Immobilie auf einem exzellenten Niveau. Eine moderne Lüftungsanlage sowie eine komfortable Fußbodenheizung sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,-- €) sowie ein eigenes Kellerabteil.

Diese Immobilie lässt in Ausstattung, Lage und Komfort keinerlei Wünsche offen und richtet sich an Menschen, die einen hohen Lebensstandard schätzen und urbanes Wohnen auf höchstem Niveau im Zentrum von Augsburg suchen.

Property ID: 26122008 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Details of amenities

- beliebte Innenstadtlage
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Faltschiebefenster
- bodentiefe Fenster
- lichtdurchflutete Räume
- moderne Einbauküche
- hochwertige Ausstattung und Materialien
- begehbare Kleiderschrank
- Fußbodenheizung
- moderne Lüftungsanlage
- Bad mit Wanne und Dusche
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,-- €)

**Property ID: 26122008 - 86153 Augsburg – Innenstadt**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Augsburger Stadtgebiet. Diese Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Augsburger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine hervorragende Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in fußläufiger Nähe und gewährleisten eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit aller Stadtteile. Über die B17 sowie die nahegelegene Autobahn A8 (München–Stuttgart) ist auch die überregionale Verkehrsanbindung optimal.

In unmittelbarer Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten zur Verfügung. Zudem bietet die Nähe zur Innenstadt ein vielfältiges gastronomisches, kulturelles und wirtschaftliches Angebot mit Cafés, Restaurants, Museen und Veranstaltungsorten.

Für Freizeit und Erholung stehen innerstädtische Grün- und Parkanlagen zur Verfügung, die fußläufig erreichbar sind und eine angenehme Auszeit im urbanen Umfeld ermöglichen. Ergänzend bieten der Siebentischwald sowie die Erholungsbereiche entlang des Lech und rund um den Kuhsee vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten, Spaziergänge und Erholung im Grünen.

Die Lage überzeugt durch ihre Zentralität, hervorragende Infrastruktur und hohe Wohnqualität und eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Property ID: 26122008 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Other information

**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: 26122008 - 86153 Augsburg – Innenstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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)