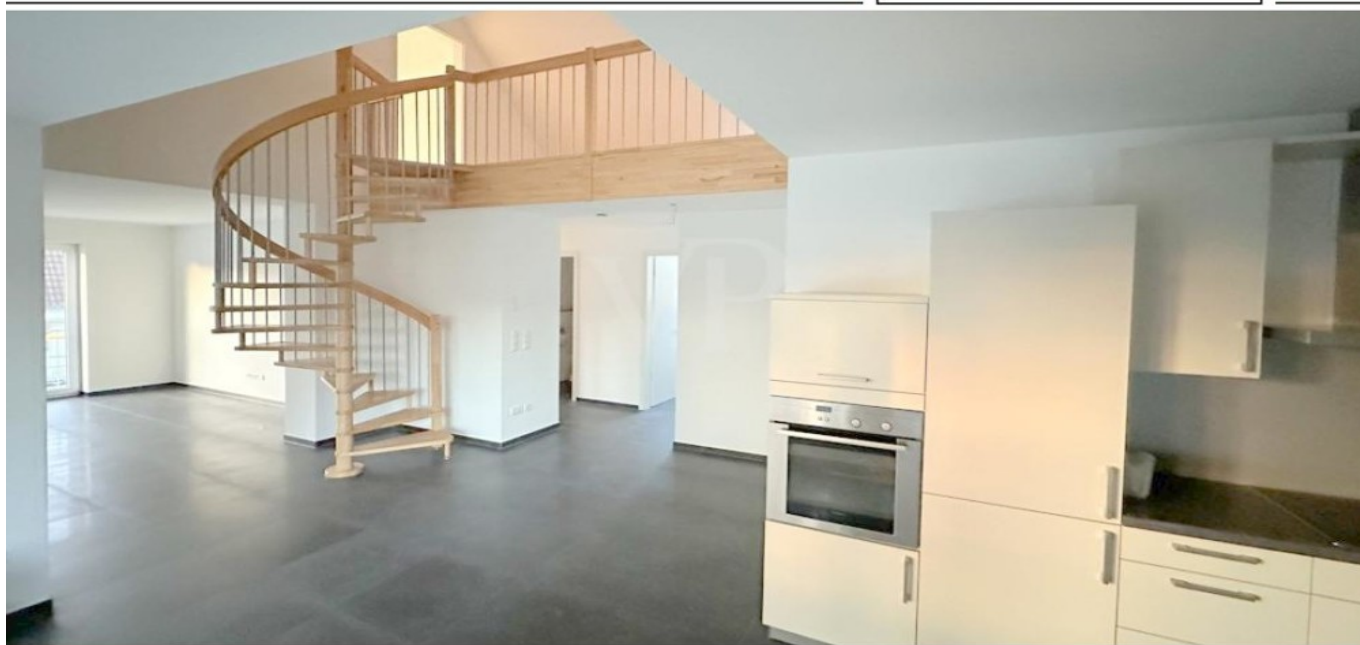


Neusäß / Steppach

Schicke Maisonette-Wohnung mit großem Balkon in Neusäß

Property ID: 26122101



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.690 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

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

Property ID: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

At a glance

Property ID	26122101
Living Space	ca. 130 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.11.2026
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2011
Type of parking	2 x Underground car park, 70 EUR (Rent)

Rent price	1.690 EUR
Additional costs	380 EUR
Type	Maisonette
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

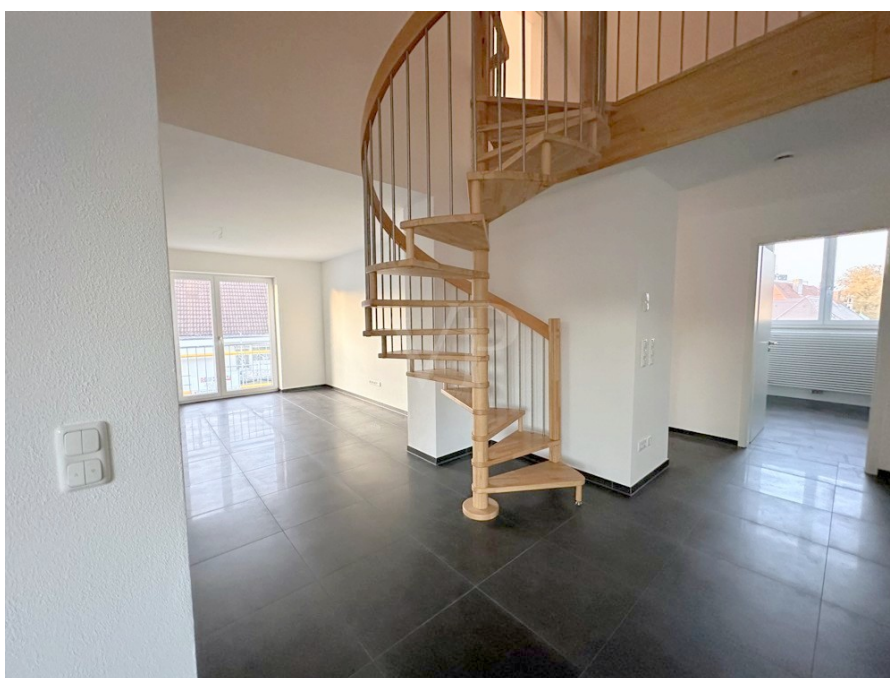
Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	17.08.2033
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	102.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

The property



Property ID: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

The property



Property ID: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

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

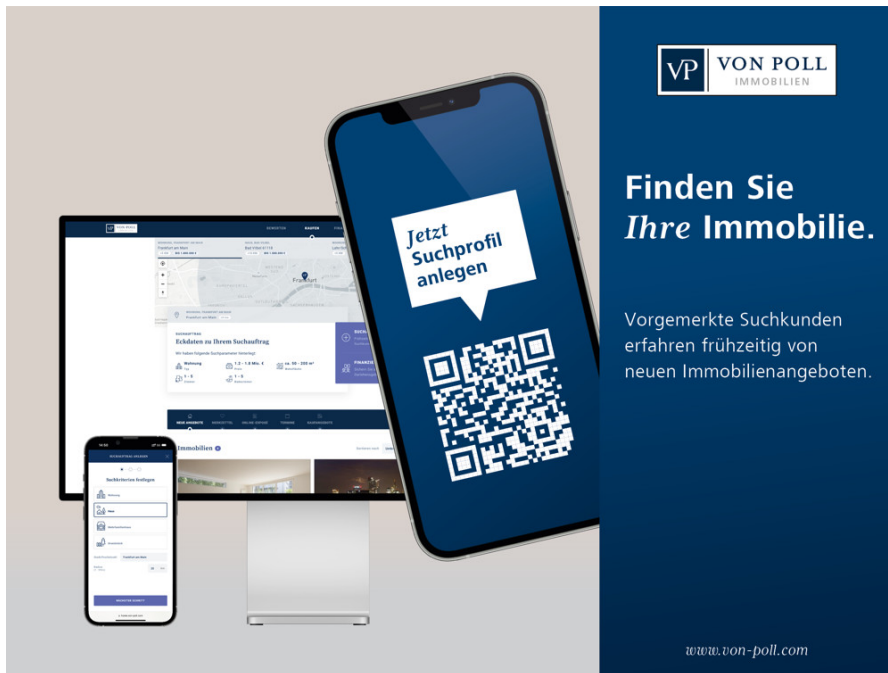
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

A first impression

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.

Property ID: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

Details of amenities

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

Property ID: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

All about the location

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.

Property ID: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26122101 - 86356 Neusäß / Steppach

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com