

Augsburg – Innenstadt

Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial in Innenstadt Lage

????????? ??????????: 25122048

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

???? ??????: 2.600.000 EUR • ??????????: ca. 701 m² • ?????? ????: 950 m²

??????? ?????????: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

?? ?? ???? ???? ?

???????? ??????????	25122048	???? ???? ?	2.600.000 EUR
????????	ca. 701 m²	????????	Käuferprovision
???? ?	???????????? ?		beträgt 3,57 % (inkl.
??? ?????????	1890		MwSt.) des
			beurkundeten
			Kaufpreises
		???? ?	???? ?
		????????	
		???????????? ?	ca. 900 m²
		???? ?	

???????? ??????????: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ???????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	107.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	23.11.2033	?????????? ?????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1978

??????? ?????????: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

?? ????????



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

??????? ???????: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

??? ?????? ??????????

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in absolut zentraler Innenstadtlage von Augsburg – eine äußerst gefragte Wohn- und Geschäftslage mit exzellenter Anbindung und Infrastruktur. Das Objekt umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten, eine Bürofläche im Hochparterre sowie eine Werkstatt-/Gewerbeeinheit im Hintergebäude und bietet damit ein attraktives Nutzungsspektrum für Investoren mit Weitblick.

Die klar strukturierte und vielseitige Aufteilung der Einheiten ermöglicht eine langfristig stabile Wohnraumvermietung bei gleichzeitiger Option zur teilgewerblichen Nutzung. Diese Flexibilität eröffnet interessante Perspektiven sowohl für klassische Buy-and-Hold-Strategien als auch für ein gemischt genutztes Immobilienportfolio.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt sorgt für eine kontinuierlich hohe Nachfrage bei Wohn- und Gewerbemietern gleichermaßen. Die hervorragende Vermietbarkeit, kombiniert mit dem soliden baulichen Zustand und dem Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen, macht dieses Objekt zu einer nachhaltigen und renditestarken Kapitalanlage in einem der attraktivsten Stadtteile Augsburgs.

??????? ???????: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

???????????????? ???? ?????????

- zentrale Lage
- großes Grundstück mitten in der Innenstadt
- 12 Wohnungen
- optimale Raumaufteilung
- 2 Gewerbeflächen
- solide Kapitalanlage
- 1978 saniert (Dach, Stromanlagen/ Verteiler)

??????? ???????: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

??? ??? ??? ??????????

???????Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich im Textilviertel, einem der gefragtesten und dynamischsten Stadtteile Augsburgs. Der Standort überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbanem Wohnen, historischem Charme und moderner Infrastruktur – und gilt als einer der attraktivsten Wohn- und Investitionsstandorte der Stadt.

Geprägt durch die Umnutzung ehemaliger Industrieflächen zu hochwertigen Wohn- und Gewerbeflächen, hat sich das Viertel in den letzten Jahren stark positiv entwickelt. Die Innenstadt ist in nur wenigen Minuten erreichbar – ob per Fahrrad, Auto oder bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Augsburger Hauptbahnhof sowie der öffentliche Nahverkehr mit mehreren Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine optimale Anbindung in alle Richtungen, einschließlich der Metropolregion München.

Die nahegelegene City-Galerie, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Bildungseinrichtungen und ärztliche Versorgung machen das Viertel besonders lebens- und liebenswert. Auch kulturell bietet das Textilviertel einiges – etwa mit dem beliebten Textil- und Industriemuseum oder modernen Büro- und Kreativflächen.

Nicht zuletzt bietet das Textilviertel hervorragende Perspektiven für Kapitalanleger: Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, das durchdachte städtebauliche Konzept sowie die positive Wertentwicklung der vergangenen Jahre sprechen klar für die Attraktivität dieses Standorts – heute und in Zukunft.

??????? ?????????: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 107.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25122048 - 86153 Augsburg – Innenstadt

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com