

Augsburg – Innenstadt

Moderner Wohnkomfort in Citylage

??????? ??????: 25122151



www.von-poll.com

???? ??????: 990 EUR • ??????: ca. 83,31 m² • ?????: 3

??????? ?????????: 25122151 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

???????? ?????????: 25122151 - 86153 Augsburg – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25122151
???????????	ca. 83,31 m ²
????????????? ???	01.02.2026
???????	3
???????	3
?????????? ??? ??????????	2
?????????	1
???? ????????????	2013
????? ????????????	1 x ??????? ?????????, 70 EUR (???????????)

????? ??????????	990 EUR
?????????? ?????????	280 EUR
?????????????	???????
?????????	???????
?????????????	
???????	WC ????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

??????? ?????????: 25122151 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ???????????	83.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	22.10.2034	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????? ??????? ???????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2013

??????? ???????? : 25122151 - 86153 Augsburg – Innenstadt

?? ????????



??????? ???????? : 25122151 - 86153 Augsburg – Innenstadt

?? ????????



???????? ?????????: 25122151 - 86153 Augsburg – Innenstadt

?? ?????????



??????? ?????????: 25122151 - 86153 Augsburg – Innenstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25122151 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

Wir präsentieren Ihnen eine moderne und attraktive 3-Zimmer Wohnung im dritten Stock einer sehr gepflegten Wohnanlage in der Nähe der City-Galerie mit Aufzug.

Sie betreten diese ca. 83 m² große Wohnung durch einen geräumigen Eingangsbereich, der genügend Platz für eine Garderobe bietet.

Der helle Wohn-Ess-Bereich stellt den gemütlichen Mittelpunkt dieser Wohnung dar. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Loggia, die zum Entspannen einlädt und auf der Sie den Tag gemütlich ausklingen lassen können. Die perfekt integrierte offene Einbauküche ist im Mietpreis inbegriffen und schließt direkt an das Wohnzimmer an.

Sowohl das Schlafzimmer als auch das dritte Zimmer haben Zugang auf den überdachten Balkon.

Ein modernes Bad mit Fenster, ebenerdiger Dusche und Wanne runden diese bezaubernde Wohnung ab. Zusätzlich bietet das Gäste-WC die Möglichkeit für das Stellen einer Waschmaschine und eines Trockners.

Ein TG-Stellplatz gehört zur Wohnung (zzgl. € 70, -/ Monat).

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie - senden Sie uns hierzu bitte Ihre Anfrage mit Telefonnummer über das Kontaktformular. Halten Sie bitte Ihre Bewerbungsunterlagen, Ihre Mieterselbst- und Schufaauskunft sowie Ihren Einkommensnachweis (die letzten 3 Lohnabrechnungen) bei einer Besichtigung bereit.

??????? ?????????: 25122151 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

Besonders hervorzuhebende Ausstattungsmerkmale:

- hervorragende Infrastruktur
- sehr gepflegte Wohnanlage
- großer heller Wohn-Ess-Bereich
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- modernes Bad mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WC (mit Fenster)
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss (mit Fenster)
- Kunststofffenster, 3-fach verglast
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- hochwertiger Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung
- komfortable Loggia
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Nähe City-Galerie
- TG-Stellplatz (zzgl. € 70,- / Miete monatl.)
- bezugsfertig ab 01.02.2026

??????? ???????: 25122151 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Die Innenstadt von Augsburg ist mit einem kleinen Spaziergang durch die Altstadt bequem zu erreichen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet.

Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17.

Wenn Sie dem Stadttrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahe gelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee.

??????? ?????????: 25122151 - 86153 Augsburg – Innenstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 83.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

??????? ?????????: 25122151 - 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