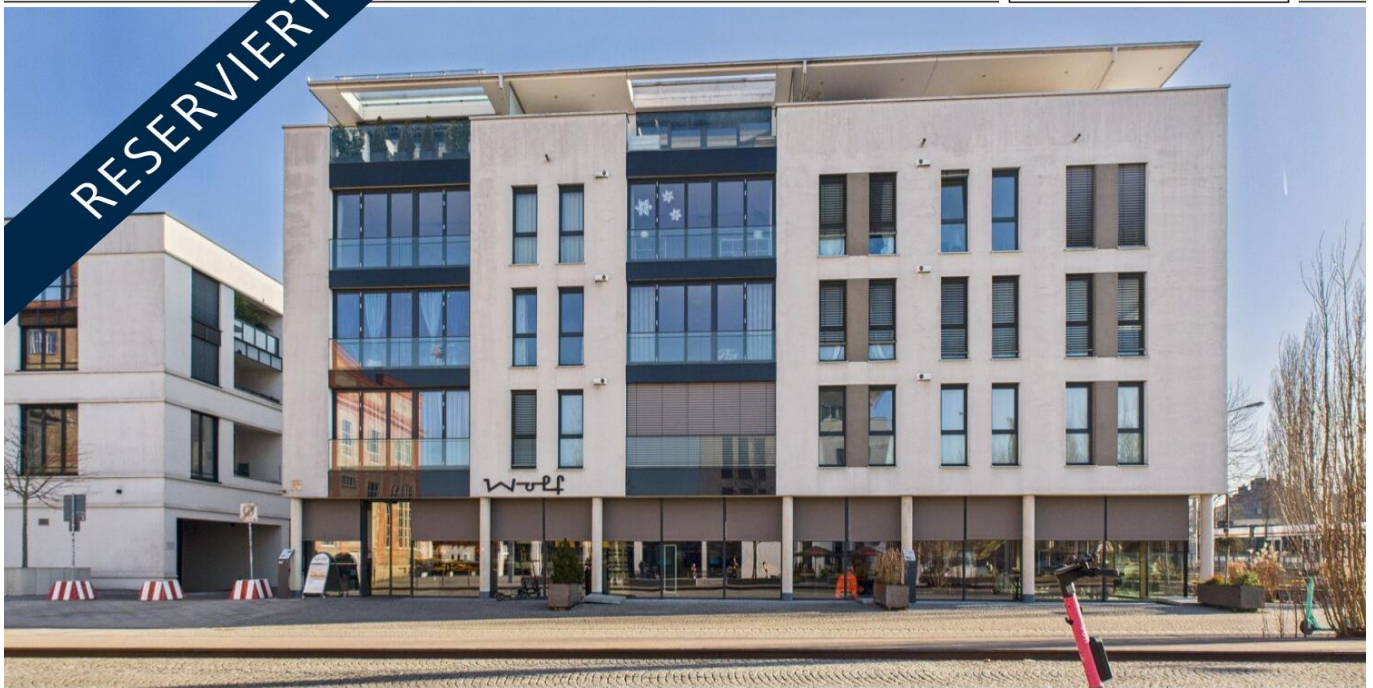


Augsburg - Innenstadt

RESERVIERT: Citylage – Stilvoll wohnen mit exklusivem Komfort

VP azonosító: 26122008

RESERVIERT



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 89 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 26122008 - 86153 Augsburg - Innenstadt

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26122008 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Áttekintés

VP azonosító	26122008
Hasznos lakótér	ca. 89 m ²
Emelet	2
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	2015
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Bérlés)

Vételár	499.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 26122008 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Fosszilis KHK	Végso energiafogyasztás	66.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.12.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Távfutás	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 26122008 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26122008 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26122008 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26122008 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Az ingatlan



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

VP azonosító: 26122008 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 26122008 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Az also benyomás

Mitten im Zentrum von Augsburg erwartet Sie diese außergewöhnliche Zwei-Zimmer-Wohnung, die auf großzügigen 89 m² 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 gantztägig 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.

VP azonosító: 26122008 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 26122008 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26122008 - 86153 Augsburg - Innenstadt

További információ / adatok

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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 26122008 - 86153 Augsburg - Innenstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com