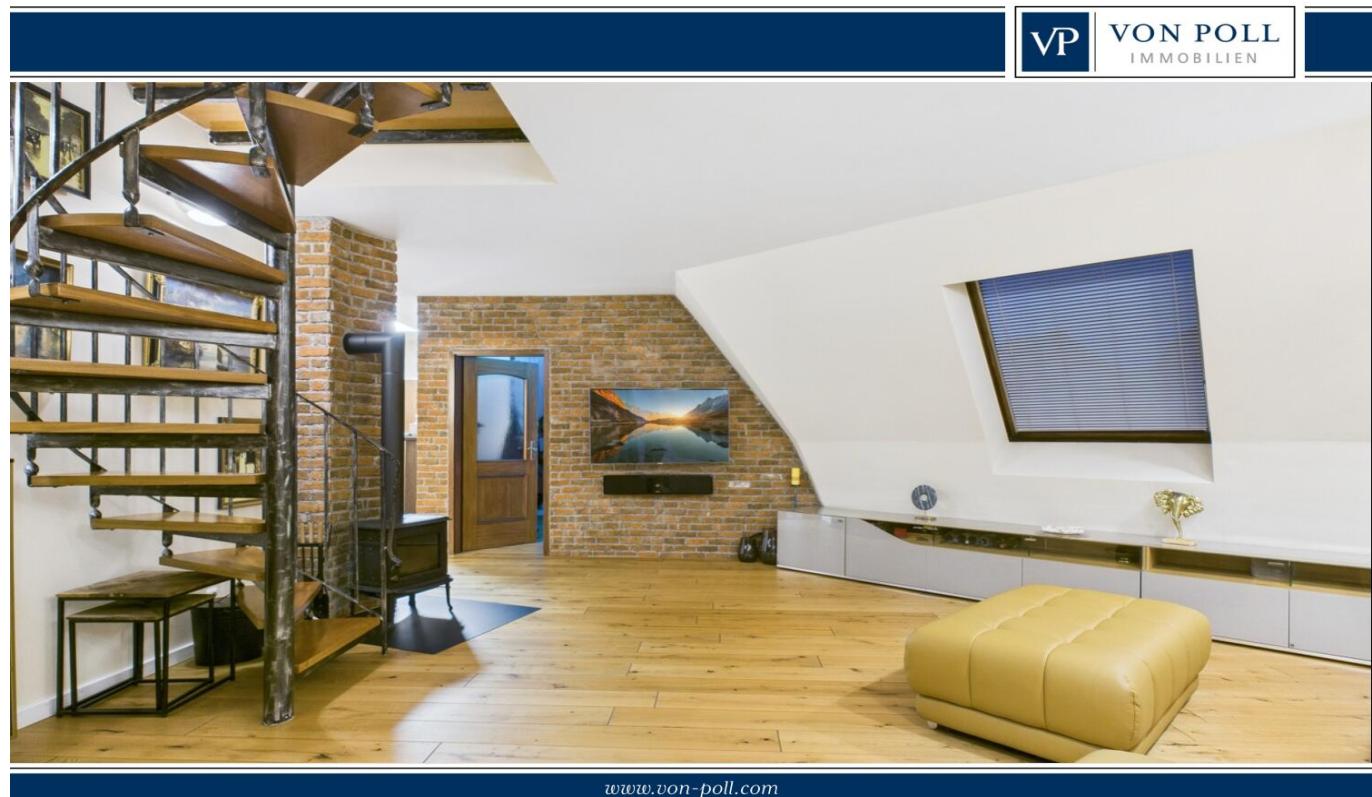


Augsburg – Universitätsviertel

## Soggiorno elegante e moderno con due bagni

*Codice oggetto: 25122140*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119,82 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122140	Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Superficie netta	ca. 119,82 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
DISPONIBILE DAL	01.07.2026	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Vani	3.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Bagni	2		
Anno di costruzione	1987		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 15000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.11.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La proprietà



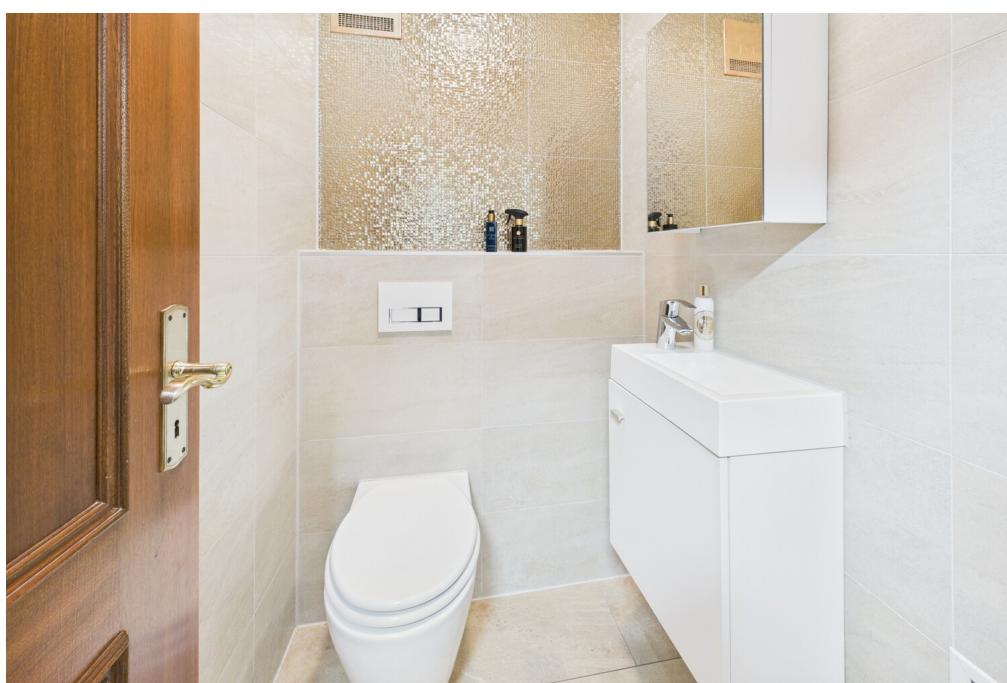
Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La proprietà



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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

# 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

Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La proprietà

VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Una prima impressione

Questo appartamento duplex ben tenuto e modernizzato, con circa 120 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offre una casa accogliente per coppie o piccole famiglie. Situato in una zona tranquilla, l'immobile vanta una planimetria ben progettata e finiture di alta qualità. L'ingresso vi accoglie in un'atmosfera luminosa e invitante che si estende in tutto l'appartamento. L'ampio soggiorno è il cuore della casa, invitando a trascorrere serate accoglienti con il suo design open space e la stufa a legna. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e ariosa. Direttamente adiacente al soggiorno si trova la loggia, il rifugio perfetto per rilassarsi all'aperto. La cucina separata e moderna, con la sua disposizione pratica e funzionale, è visivamente accattivante e ideale per intrattenere gli ospiti. Un grazioso bagno con doccia, una cameretta per bambini ben proporzionata e un bagno per gli ospiti completano il piano inferiore. Una scala a chiocciola salvaspazio conduce al piano superiore, dove troverete una camera da letto di grandi dimensioni e uno studio flessibile, perfetto come galleria, ufficio o cabina armadio. Un bagno modernizzato offre ulteriore comfort. L'appartamento comprende un'ampia cantina e un posto auto sotterraneo. Questo appartamento duplex colpisce per i suoi comfort moderni, la disposizione armoniosa e la piacevole atmosfera abitativa. Venite a scoprirlo di persona durante una visita: non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Dettagli dei servizi

- Maisonettewohnung
- ruhige Wohnlage
- durchdachter Grundriss
- 2 Badezimmer
- Kaminofen
- zusätzlicher Wohnraum im Speicher
- Loggia
- Gäste-WC
- Einbauschränke
- Abstellkammer im DG
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz zzgl. € 15.000,-

**Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## Tutto sulla posizione

Das Universitätsviertel ist ein südlich von Augsburg gelegenes Stadtteil und bietet eine junge, dynamische Wohnatmosphäre. Moderne Wohnanlagen und eine hervorragende Infrastruktur machen das Viertel für Studierende und Berufspendler gleichermaßen interessant. Durch die Nähe zur Natur und die direkte Verbindung zur Innenstadt ist das Universitätsviertel ein attraktiver Stadtteil für alle, die Urbanität mit grüner Umgebung kombinieren möchten.

Zur Stadtmitte/Königsplatz gelangen Sie in Kürze mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von der Haltestelle "Universität" mit der Straßenbahn Linie 3 oder mit der Linie 2, die an der Haunstetter Straße bei der Haltestelle „Beim Dürren Ast“ hält.

Ebenfalls nur einen "Katzensprung" entfernt, liegt der Siebentischwald. Dort angekommen finden Augsburger und Augsburgs Gäste ein Netz aus Rad- und Wanderwegen, die zum Kuhsee, zum Augsburger Zoo, zum Botanischen Garten und zu den Lechauen führen.

Die in kurzer Entfernung erreichbare B17 bietet dem Pendler Anbindung an die A8 München-Stuttgart oder in südlicher Richtung nach Landsberg am Lech und der A96.

**Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25122140 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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