

**Augsburg - Innenstadt**

# **Esclusivo appartamento duplex ad Augusta: versatile e dalle dimensioni generose**

**Codice oggetto: 25122124**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 186,4 m<sup>2</sup> • VANI: 7**

**Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

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

**Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25122124                                      |
| Superficie netta    | ca. 186,4 m <sup>2</sup>                      |
| Piano               | 3                                             |
| Vani                | 7                                             |
| Camere da letto     | 3                                             |
| Bagni               | 1                                             |
| Anno di costruzione | 1978                                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 790.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

**Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo energetico                                    | 115.50 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.05.2028        | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1978                             |



**Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La proprietà



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## La proprietà

**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 VON POLL  
IMMOBILIEN

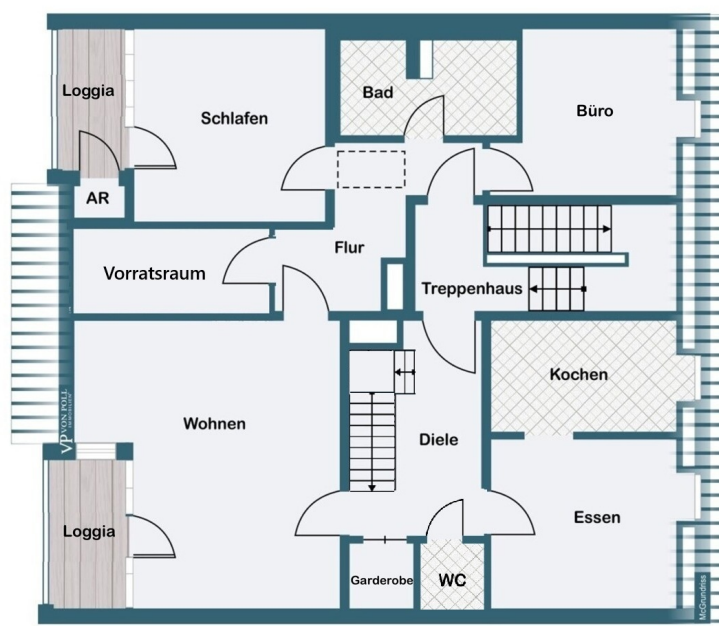
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

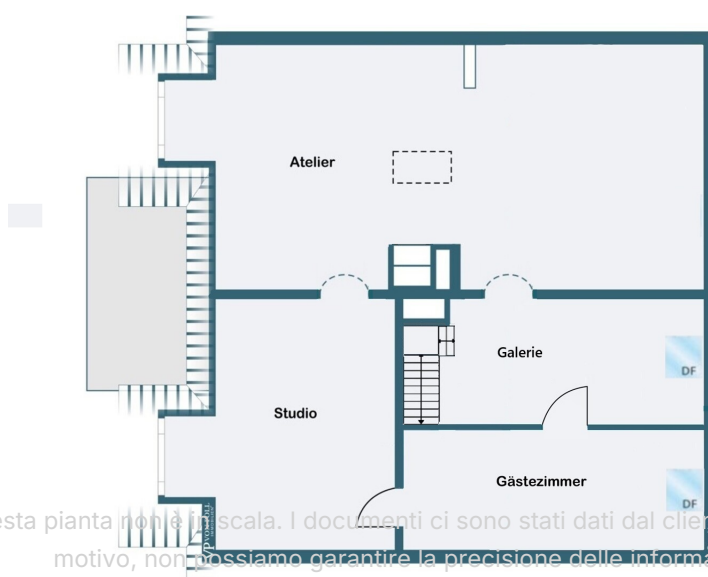
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## Planimetrie



3. Obergeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Una prima impressione

Immersa in un tranquillo e idilliaco cortile, questa proprietà fa parte di un complesso residenziale ben curato. Questo eccezionale appartamento duplex si sviluppa su due piani e offre un'esperienza abitativa unica, con ampi spazi e flessibilità. Con un'ampia zona giorno distribuita su sette stanze, è ideale per famiglie, coppie che necessitano di spazio extra o per chi cerca una combinazione tra vita privata e lavorativa. L'appartamento gode di una posizione privilegiata ad Augusta, tranquilla ma comodamente collegata a negozi, scuole, trasporti pubblici e centro città. Un punto di forza: l'immobile dispone di due ingressi separati, che consentono di dividerlo facilmente in due unità abitative indipendenti, perfetto per una vita multigenerazionale o come investimento immobiliare con potenziale di locazione.



**Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Dettagli dei servizi

- ruhige Lage mitten in der Innenstadt
- wohnen über zwei Etagen
- großzügige Raumaufteilung
- separate Garderobe
- Einbauküche
- Gäste WC
- zwei überdachte Loggien
- zwei Eingänge, Nutzung als zwei eigenständige Wohneinheiten möglich
- großer massiver Kellerraum
- zwei gekennzeichnete Plätze für Waschmaschine/Trockner im gemeinschaftlichen Waschmaschinenraum
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,-- €) ist direkt vom Treppenhaus (trockenen Fußes) erreichbar

**Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch außergewöhnlich ruhiger Lage im Herzen von Augsburg. Sie verbindet auf harmonische Weise urbanes Lebensgefühl mit der Ruhe eines Rückzugsortes – eine seltene Kombination, die Wohnqualität und Lebensstil perfekt vereint.

Direkt vor der Haustür erwartet Sie die ganze Vielfalt des Stadtlebens: Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, charmante Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen befinden sich in bequemer fußläufiger Entfernung.

Dank der hervorragenden Anbindung an Bus und Straßenbahn sind Sie bestens vernetzt und erreichen das Stadtzentrum sowie den Hauptbahnhof in nur wenigen Minuten. Auch die B17 und die Autobahn A8 sind schnell erreichbar und bieten eine ideale Verbindung in Richtung München, Ulm und Landsberg am Lech.

Diese Lage bietet das Beste aus beiden Welten – stilvolles Wohnen in ruhiger Atmosphäre und gleichzeitig die Vorzüge der Innenstadt direkt vor der Tür. Ein Wohnumfeld, das gleichermaßen wertbeständig, komfortabel und begehrt ist.

**Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2028.

Endenergiebedarf beträgt 115.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

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.

**Codice oggetto: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Partner di contatto

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

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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)**