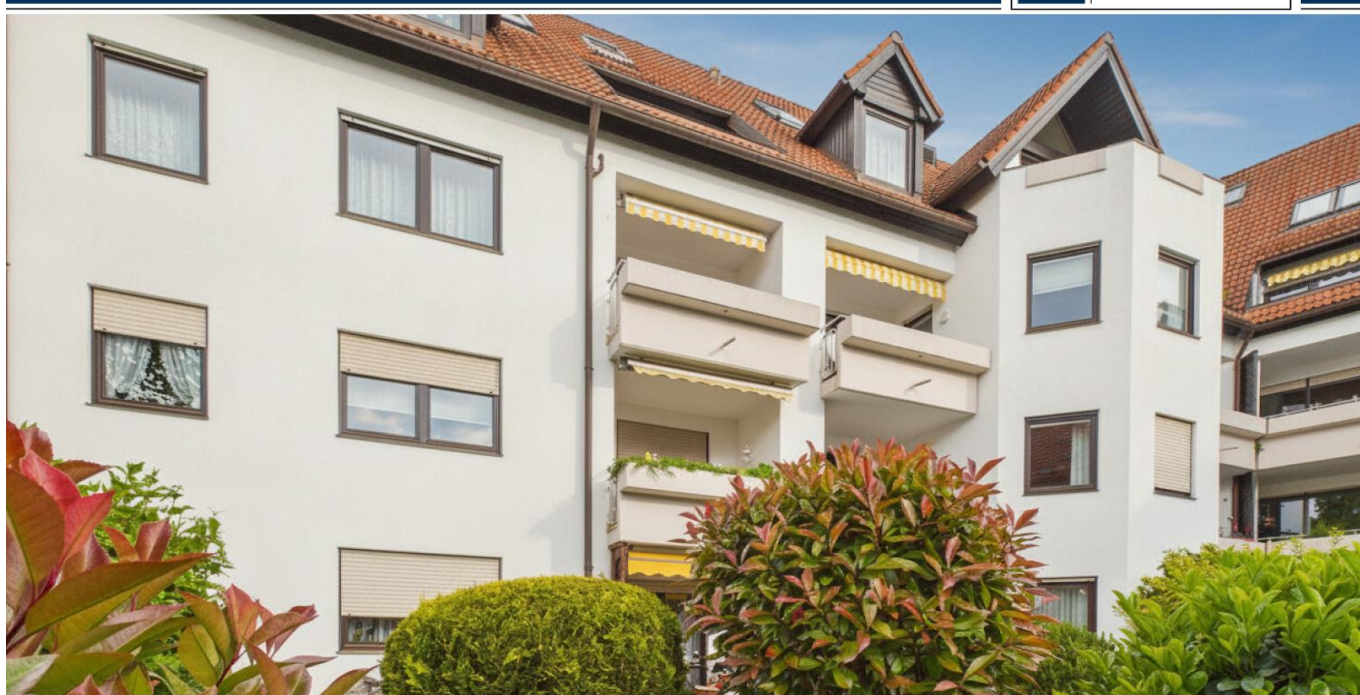


Augsburg - Universitätsviertel

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Codice oggetto: 26122061



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26122061 - 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: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26122061
Superficie netta	ca. 75 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 12000 EUR (Affitto)

Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Cogenerazione rinnovabile	Consumo finale di energia	84.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	27.05.2028	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

La proprietà



**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

Codice oggetto: 26122061 - 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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Codice oggetto: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Una prima impressione

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage im beliebten Augsburger Univiertel in einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung.

Das Wohn- und Esszimmer begeistert durch seinen einladenden Erker, der dem Raum eine besondere Wohnqualität verleiht und für viel natürliches Tageslicht sorgt. Dies schafft eine freundliche, helle Atmosphäre und wird durch den Zugang zum überdachten Balkon ergänzt – hier genießen Sie zu jeder Tageszeit einen angenehmen Außenbereich mit Blick ins Grüne. Der Balkon verfügt zudem über eine Markise, die an wärmeren Tagen für angenehmen Sonnenschutz sorgt.

Auch das Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon und ist dank bodentiefer Fenster lichtdurchflutet.

Die Küche ist ebenfalls sehr hell und bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung.

Das Badezimmer ist im klassischen Stil gehalten und mit einer Badewanne, separater Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein separates Gäste-WC sorgt für mehr Bequemlichkeit im Alltag.

Praktische Ausstattungsdetails wie ein Aufzug und ein eigener Kellerraum bieten zusätzlichen Komfort und Abstellmöglichkeiten. Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung (zzgl. € 12.000,-).

Eindrucksvoll ist die gepflegte, grüne Außenanlage, die das Gebäude attraktiv einrahmt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser hellen Wohnung. Sie vereint die Vorzüge eines funktionalen Zuschnitts, einem hohen Maß an Gestaltungsfreiheit und einer beliebten, ruhigen Lage.

Gerne zeigen wir Ihnen die Attraktivität dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Dettagli dei servizi

- **beliebte Lage im Univiertel**
- **sehr gute Infrastruktur**
- **optimale Raumaufteilung**
- **überdachter Balkon mit Markise**
- **Wohn- / Esszimmer mit Erker**
- **zusätzliches Gäste-WC**
- **Aufzug**
- **Kellerraum**
- **TG-Stellplatz zzgl. € 12.000,-**

Codice oggetto: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Universitätsviertel Augsburgs, einer modernen und hervorragend angebundenen Wohnlage im Süden der Stadt. Der Stadtteil überzeugt durch seine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, großzügigen Grünflächen und einer hohen Wohn- und Lebensqualität.

Die Nähe zur Universität Augsburg sowie zur Hochschule Augsburg macht diesen Standort besonders attraktiv für Studenten, Berufstätige und Kapitalanleger. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Augsburger Innenstadt ist dank der optimalen Anbindung durch Straßenbahn- und Buslinien in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegene B17 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem eine hervorragende Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für hohen Wohnkomfort. Auch Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist die Nähe zum beliebten Siebentischwald sowie zu den weitläufigen Grün- und Erholungsflächen entlang des Lechs. Diese bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten im Grünen.

Das Universitätsviertel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Augsburgs und verbindet auf ideale Weise urbanes Wohnen, hervorragende Infrastruktur und naturnahe Erholung. Eine Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger beste Voraussetzungen bietet.

Codice oggetto: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26122061 - 86159 Augsburg - Universitätsviertel

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com