

**Augsburg**

## **Wohnung mit Balkon – zentral gelegen**

**Codice oggetto: 26122051**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26122051 - 86161 Augsburg**

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

**Codice oggetto: 26122051 - 86161 Augsburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26122051</b>	Prezzo d'acquisto	<b>189.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 53 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Piano</b>
Piano	<b>11</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>2</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Camere da letto	<b>1</b>	Caratteristiche	<b>Balcone</b>
Bagni	<b>1</b>		
Anno di costruzione	<b>1971</b>		
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>		

**Codice oggetto: 26122051 - 86161 Augsburg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>150.07 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>17.06.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1995</b>

Codice oggetto: 26122051 - 86161 Augsburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26122051 - 86161 Augsburg

## 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: 26122051 - 86161 Augsburg

## 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 Bäcker-gasse | 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)

**Codice oggetto: 26122051 - 86161 Augsburg**

## **Una prima impressione**

**In zentraler Lage von Augsburg befindet sich diese 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Das Hochhaus bietet eine solide Wohnstruktur in urbaner Umgebung und spricht insbesondere Kapitalanleger an, die eine langfristige Investition suchen.**

**Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung. Herzstück der Einheit ist das geräumige Wohnzimmer mit großen Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen und einen angenehmen Wohncharakter schaffen. Von hier aus besteht Zugang zum Balkon, der einen weiten Blick über die Dächer von Augsburg ermöglicht.**

**Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich eine offene Küche, die sich harmonisch in den Grundriss einfügt. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Badezimmer.**

**Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, jedoch nicht modernisierten Zustand und bietet damit Potenzial für zukünftige Wertsteigerung. Aktuell ist die Wohnung vermietet und wird als Kapitalanlage angeboten, wodurch sich eine sofortige Einnahmequelle für den Erwerber ergibt.**

**Insgesamt handelt es sich um eine solide Anlageimmobilie in gefragter Lage mit praktischem Grundriss und attraktiver Aussicht.**

**Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage über unser Kontaktformular.**

**Codice oggetto: 26122051 - 86161 Augsburg**

## **Dettagli dei servizi**

- **Attraktive Kapitalanlage mit bestehender Vermietung und sofortigen Mieteinnahmen**
- **Durchdachter Grundriss**
- **Zugang zum Balkon mit Aussicht über die Dächer von Augsburg**
- **Helles, geräumiges Wohnzimmer mit großen Fensterflächen**
- **Offene, in den Wohnbereich integrierte Küche**
- **Zentrale Lage in Augsburg**
- **1 Außenstellplatz**

**Codice oggetto: 26122051 - 86161 Augsburg**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Hochzoll, einer der beliebtesten und gewachsenen Wohnlagen im Osten der Stadt. Hochzoll überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Umgebung sowie eine hervorragende Infrastruktur und schnelle Anbindung an die Innenstadt.**

**Die Augsburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Straßenbahn- und Buslinien sowie der Bahnhof Augsburg-Hochzoll sorgen für eine komfortable und schnelle Verbindung in Richtung Stadtzentrum sowie nach München. Über die nahegelegene B300 und die Autobahn A8 (München–Stuttgart) besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.**

**Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sowie zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés und diverse Dienstleistungsbetriebe.**

**Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zum Lech und den weitläufigen Lechauen, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bieten. Ob Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten – hier profitieren Sie von einem hohen Freizeitwert in naturnaher Umgebung.**

**Codice oggetto: 26122051 - 86161 Augsburg**

## **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: 26122051 - 86161 Augsburg**

## **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)**