

Augsburg

# Penthousewohnung mit 30 m<sup>2</sup> Dachterrasse und zusätzlichem Wintergarten in guter Lage

Número da propriedade: 24122008



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

PREÇO DE COMPRA: 479.000 EUR • ÁREA: ca. 134 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24122008 - 86156 Augsburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24122008 - 86156 Augsburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24122008	Preço de compra	479.000 EUR
Área	ca. 134 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	3	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1954		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 24122008 - 86156 Augsburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	FERN	Procura final de energia	70.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.04.2029	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano		

Número da propriedade: 24122008 - 86156 Augsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24122008 - 86156 Augsburg

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone is shown with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code. Behind it, a desktop monitor displays a real estate website interface. To the right, the Von Poll Immobilien logo is at the top, followed by the headline 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and a sub-headline 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom.

Número da propriedade: 24122008 - 86156 Augsburg

## O imóvel



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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24122008 - 86156 Augsburg

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Stadtteil Kriegshaber und begeistert durch ihre Einzigartigkeit. Der unverbaute Ausblick ist eines der Highlights der Immobilie. Durch das helle Treppenhaus gelangen Sie in diese bezaubernde Immobilie. Der Eintritt gewährt Ihnen ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich, der von Helligkeit durchflutet ist. Wohnlich getrennt im hinteren Bereich der Immobilie befinden sich die beiden Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Die hochwertige und moderne Einbauküche mit erstklassigen Geräten trägt ebenso zum angenehmen Wohnambiente bei. Das absolute Highlight offenbart sich auf der großzügigen Dachterrasse mit Wintergarten, die reichlich Platz für einen Outdoor-Wellnessbereich mit einem traumhaften Panoramablick bietet. Zusätzlich befindet sich auf der Westseite ein geräumiger Balkon, auf dem Sie genussvolle Abende mit kulinarischen Köstlichkeiten aus der angrenzenden Küche verbringen können. Zu diesem einzigartigen Angebot gehört auch ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerraum. Wer das Besondere sucht und in einer zentralen und sehr beliebten Wohnlage in Augsburg leben möchte, sollte eine unverbindliche Besichtigung vereinbaren, um diese erstklassige Immobilie auf sich wirken zu lassen. Wir freuen uns auf Sie!

Número da propriedade: 24122008 - 86156 Augsburg

## Detalhes do equipamento

- Komplettsanierung in 2001
- Sanierung Flachdach 2020
- Kunststoffverglasung 2-fach
- Design Vinylboden in Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer und Küche
- neuwertige und moderne Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Dachterrasse mit Wintergarten
- Gerätehaus auf Dachterrasse
- Balkon
- Tiefgaragenplatz
- Kellerabteil
- Wasch- Trockenraum
- Fahrradkeller

**Número da propriedade: 24122008 - 86156 Augsburg**

## Tudo sobre a localização

Kriegshaber ist ein Stadtteil, in dem schon immer Vielfalt und Integration gelebt wurde. Heute widerspiegelt sich das zum Beispiel im kulturellen Leben der Stadt, wie im Westhouse, Spectrum bzw. im Alten Rockcafé, das vom Staatstheater Augsburg bespielt wird. Vielfältige Vereine bereichern zudem das kulturelle Angebot dieses Stadtteils. Die Einkaufswelt in Kriegshaber ist erstaunlich übersichtlich. Natürlich finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermarkt, Drogeriebedarf usw. Gaststätten und Cafés laden zum Verweilen ein. Grund-, Mittel- und Realschule, sowie Kindergarten und Krippe sind in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Berufsfachschule für Physiotherapie finden Sie in der Nähe zur Uniklinik. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Der Oberhauser Bahnhof ist in ca. 8 Minuten fußläufig erreichbar - dies ist vor allem für Pendler nach München und Donauwörth-Ulm interessant. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 35 oder der Straßenbahn Linie 2 erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie den Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knapp 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Ulm-Stuttgart oder der B 2 Richtung Donauwörth.

Número da propriedade: 24122008 - 86156 Augsburg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2029. Endenergiebedarf beträgt 70.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Número da propriedade: 24122008 - 86156 Augsburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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