Augsburg – Innenstadt

Wohnen auf zwei Ebenen in Innenstadtlage

Número da propriedade: 25122120

PREÇO DE COMPRA: 690.000 EUR • **ÁREA:** ca. 107,64 m² • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

- 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: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	25122120
Área	ca. 107,64 m²
Quartos	3
Ano de construção	2019
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo, 30000 EUR (Venda)

Preço de compra	690.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	01.05.2029
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	45.00 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Uma primeira impressão

Diese einzigartige Galerie-Wohnung überzeugt durch ihre offene Architektur, lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige Ausstattung.

Im großzügigen Wohn- und Essbereich erwartet Sie eine luxuriöse, moderne Küche in edlem Design. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer, während für Gäste ein separates Gästezimmer sowie ein Gäste-Bad zur Verfügung stehen.

Zusätzlichen Wohnraum bietet die Galerie, die sich ideal als Lese- oder Arbeitsbereich nutzen lässt und dem Zuhause eine besondere, offene Wohnatmosphäre verleiht.

Hoher Wohnkomfort wird durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale garantiert: elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, eine praktische Abstellkammer sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze, die jeweils für 30.000 € erworben werden können. Diese wurden bereits für die Installation von Wallboxen vorbereitet – auf Wunsch lässt sich eine Ladestation problemlos anbringen.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit bester Anbindung und exklusivem Wohnflair im Herzen von Augsburg.

Número da propriedade: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Detalhes do equipamento

- Gute Raumaufteilung
- Helle Zimmer
- Elektrische Rollläden
- Markise
- Balkon mit Südausrichtung
- Fußbodenheizung
- dezentrale Wohnraumlüftung
- Luxuriöse Küche
- Abstellkammer
- Bad en Suite mit Badewanne, Dusche und WC
- Gäste Zimmer
- Gäste Bad mit Dusche und WC
- Galerie
- 2 TG Stellplätze zu je 30.000€

Número da propriedade: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich im beliebtem Georgs-Kreuzviertel das ist eine der begehrtesten Wohnlagen Augsburgs. Durch die kurzen Wege Richtung Innenstadt genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte, Apotheken und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in kurzer Entfernung. Auch der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar, was eine optimale Verbindung nach München und in andere Städte der Region gewährleistet.

Für Autofahrer bietet die Lage eine sehr gute Anbindung an die B17 sowie die Autobahn A8. Damit ist auch die überregionale Mobilität jederzeit gesichert.

Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen und Parks zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. So verbindet diese Lage urbanes Flair mit entspannenden Rückzugsmöglichkeiten im Grünen.

Número da propriedade: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.5.2029.
Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25122120 - 86152 Augsburg – Innenstadt

Pessoa de contacto

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com