

Augsburg – Kriegshaber

# Lichtdurchflutete Maisonette mit Wintergarten und großzügiger Dachterrasse

Número da propriedade: 25122145



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.995 EUR • ÁREA: ca. 155 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

- 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: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Numa vista geral

Número da propriedade	25122145	Preço do aluguel	1.995 EUR
Área	ca. 155 m²	Custos adicionais	350 EUR
Piso	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1		
Ano de construção	2008		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 70 EUR (Arrendar)		

Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Cogeração fóssil	Consumo final de energia	63.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.05.2031	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## O imóvel





Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## O imóvel



Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## O imóvel





Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## O imóvel





Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## O imóvel



Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## O imóvel





Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## 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)

# 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

Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## O imóvel



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)



Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und begeistert durch ihre Einzigartigkeit. Sie erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe zum Universitätsklinikum. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2008 umfassend saniert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Der geräumige Eingangsbereich heißt Sie mit einer offenen Atmosphäre willkommen. Von hier aus erreichen Sie den hellen, freundlich gestalteten Wohn- und Essbereich mit Zugang zum großen West-Balkon. Dieser lädt zu genussvollen Abenden mit kulinarischen Köstlichkeiten aus der angrenzenden Küche ein.

Wohnlich getrennt im hinteren Bereich der Immobilie befinden sich die beiden Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche sowie ein Gäste-WC.

Das absolute Highlight offenbart sich auf der großzügigen Dachterrasse mit Wintergarten, die reichlich Platz für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und einen traumhaften Panoramablick bietet. Bei klarem Wetter haben Sie einen einzigartigen Aussicht auf die Alpen.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, der Sie bequem in den 3. Stock befördert. Zu diesem einzigartigen Angebot gehören auch ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. € 70,-) sowie ein abschließbarer Kellerraum.

Diese Immobilie steht ab sofort zur Verfügung.

Diese Maisonette-Wohnung vereint durchdachtes Wohnen, charakttervolle Details und eine hervorragende Lage. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Detalhes do equipamento

- Maisonette mit Alpenblick
- beliebtes Wohngebiet
- sehr gute Infrastruktur
- großzügiger Grundriss
- gute Raumaufteilung
- großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich
- Parkett
- Eckbadewanne
- Gäste-WC
- weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast
- weiße Türen
- beheizter Wintergarten
- traumhafte Dachterrasse
- großer Balkon
- Aufzug
- ab sofort bezugsbereit
- TG-Stellplatz (zzgl. € 70,-)

Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Tudo sobre a localização

Kriegshaber ist einer der begehrtesten Stadtteile im Westen von Augsburg.

Hier wird innerstädtisches Wohnen mit enormer Lebensqualität und viel Grünflächen vor der Haustür kombiniert:

Ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés im näheren Umfeld zeichnet die Lage aus. Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine optimale Anbindung an die Innenstadt und das umliegende Stadtgebiet.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man in Kürze den Augsburger Hauptbahnhof und die Innenstadt.

Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.5.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 63.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
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 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.



Número da propriedade: 25122145 - 86156 Augsburg – Kriegshaber

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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