

Augsburg – Universitätsviertel

# Dachgeschosswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24122084

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Auf einen Blick

|              |                                     |             |   |
|--------------|-------------------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 24122084                            | Kaufpreis   | 399.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 100 m <sup>2</sup>              | Wohnung     | Maisonette  |
| Zimmer       | 4                                   | Provision   | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 3                                   |             |   |
| Badezimmer   | 1                                   |             |   |
| Baujahr      | 1989                                | Bauweise    | Massiv  |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf) | Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 106.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.06.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1989                        |

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Die Immobilie



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 Bäckerstraße | 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)

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Grundrisse



Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Ein erster Eindruck

Diese Maisonette-Wohnung bietet ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zeichnet sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung aus. Hier erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, verteilt auf zwei Ebenen, die ein ideales Zuhause für Familien oder Paare bieten. Das großzügige Badezimmer ist mit sowohl einer Badewanne als auch einer separaten Dusche ausgestattet. Dank der 2024 erneuerten Dachgeschoss-Fenster profitieren Sie von einer verbesserten Energieeffizienz und einer guten Belichtung der Räume im oberen Bereich. Ein Highlight der Immobilie ist der Balkon, der zum Verweilen mit schönem Ausblick einlädt. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz, der für einen Preis von 20.000,- € erworben werden kann. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst einen Eindruck von dieser reizvollen Maisonette zu verschaffen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Ausstattung und Details

- zentrale Lage
- ruhig
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Dachgeschoß-Fenster in 2024 erneuert
- Balkon
- großes Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz (zzgl. 20.000,-- €)

**Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel**

## Alles zum Standort

Das Universitätsviertel ist der 32. Stadtbezirk der Stadt Augsburg. Er liegt südlich der Innenstadt und hat rund 11.000 Einwohner. Wichtigste Einrichtung des Stadtteils ist die namensgebende Universität Augsburg, die 2018 um eine medizinische Fakultät erweitert wurde. Früher befand sich auf dem weitläufigen Gelände der Alte Flugplatz. Viele Straßen im Stadtteil sind daher nach berühmten Fliegern und Flugpionieren benannt. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahe gelegene B17 und die Straßenbahnlinien 2 und 3 (Haltestellen in unmittelbarer Nähe) sehr gut. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu erreichen. Auch zum Siebentischwald ist es nur ein Katzensprung. Über den Siebentischpark ist die Innenstadt direkt mit dem Stadtwald verbunden. Im Siebentischwald finden Augsburger und Gäste der Stadt ein Netz von Rad- und Wanderwegen, die zum Kuhsee, zum Augsburger Zoo, zum Botanischen Garten und zu den Lechauen führen. Drei Joggingstrecken - drei, fünf und acht Kilometer - sind ausgeschildert. Im Winter wird eine Laufstrecke beleuchtet und bei entsprechender Witterung eine Langlaufloipe gespurt. Im Süden grenzt der Siebentischwald an den Stadtteil Haunstetten. Rad- und Wanderwege führen zum Ilsesee und zur Lechstaustufe 23.

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)