

Augsburg – Universitätsviertel

# 4-Zimmerwohnung im Universitätsviertel mit Balkon und TG-Stellplatz - sofort bezugsfrei

Property ID: 24122084



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

**PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## At a glance

Property ID	24122084	Purchase Price	485.000 EUR
Living Space	ca. 105 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1989		
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	FERN	Final energy consumption	106.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.06.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## The property



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



Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## The property



Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## The property



Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## The property



Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## A first impression

Im beliebten Universitätsviertel befindet sich diese ansprechende 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von 105 m<sup>2</sup>. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende und gemütliche Atmosphäre. Die Eingangsdiele ist sehr geräumig und bietet Ihnen viel Platz für Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in zwei Schlafzimmer, das Wohnzimmer, die Küche und das Bad. Der großzügige Wohnbereich ist gemütlich und bietet Zugang zum Balkon, der zum ruhigen, grünen Innenhof ausgerichtet ist. Genießen Sie den Blick auf die Umgebung und lassen Sie sich von der Ruhe und dem Charme verzaubern. Ein weiteres Zimmer, sehr großzügig und hell geschnitten befindet sich in der oberen Etage der Wohnung und bietet sich als Studio an. Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und verfügt über eine hervorragende Anbindung an die Regionalbahn nach München, die über die Haltestelle Haunstetter Straße (ca. 3 km) in Kürze erreicht werden kann. 2024 wurden die Heizungsähler (digital) und Dachgeschossfenster erneuert. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Details of amenities

- ruhige und sehr zentrale Lage
- optimale Raumaufteilung
- massive Bauweise
- großzügige Wohndiele
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Laminat und Keramikböden
- 2-fach verglaste Fenster
- DG-Fenster 2024 erneuert
- Zentralheizung (Fernwärme)
- Balkon
- Einbauküche
- Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss
- Fahrradkeller
- Trockenraumkeller
- Tiefgaragenplatz (zzgl. 20.000,-- €)

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## All about the location

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 Ilseesee und zur Lechstaustufe 23.

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Other information

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.

Property ID: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)