

Augsburg – Universitätsviertel

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

Número de propiedad: 24122084



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

PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## De un vistazo

Número de propiedad	24122084
Superficie habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	485.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	106.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.06.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La propiedad



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



Número de propiedad: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## La propiedad





Número de propiedad: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Detalles de los servicios

- 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,-- €)

Número de propiedad: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24122084 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)