

Augsburg

# Penthousewohnung mit 30 m<sup>2</sup> Dachterrasse und zusätzlichem Wintergarten in guter Lage

Objektnummer: 24122008



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

KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24122008 - 86156 Augsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122008 - 86156 Augsburg

## Auf einen Blick

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Objektnummer  | 24122008                               |
| Wohnfläche    | ca. 134 m²                             |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                      |
| Etage         | 3                                      |
| Zimmer        | 3                                      |
| Schlafzimmer  | 2                                      |
| Badezimmer    | 1                                      |
| Baujahr       | 1954                                   |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage,<br>20000 EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 479.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Penthouse                                                                             |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2016                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 0 m²                                                                              |
| Ausstattung                   | Terrasse,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

Objektnummer: 24122008 - 86156 Augsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                         |                |
|----------------------------|------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | FERN       | Endenergiebedarf        | 70.50 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 04.04.2029 | Energie-Effizienzklasse | B              |
| Befeuernng                 | Fernwärme  |                         |                |

Objektnummer: 24122008 - 86156 Augsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122008 - 86156 Augsburg

## Die Immobilie



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet are shown displaying the Von Poll Immobilien website. The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the website.

**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: 24122008 - 86156 Augsburg

## 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 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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



Objektnummer: 24122008 - 86156 Augsburg

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Stadtteil Kriegshaber und begeistert durch ihre Einzigartigkeit. Der unverbaute Ausblick ist eines der Highlights der Immobilie. Durch das helle Treppenhaus gelangen Sie in diese bezaubernde Immobilie. Der Eintritt gewährt Ihnen ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich, der von Helligkeit durchflutet ist. Wohnlich getrennt im hinteren Bereich der Immobilie befinden sich die beiden Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Die hochwertige und moderne Einbauküche mit erstklassigen Geräten trägt ebenso zum angenehmen Wohnambiente bei. Das absolute Highlight offenbart sich auf der großzügigen Dachterrasse mit Wintergarten, die reichlich Platz für einen Outdoor-Wellnessbereich mit einem traumhaften Panoramablick bietet. Zusätzlich befindet sich auf der Westseite ein geräumiger Balkon, auf dem Sie genussvolle Abende mit kulinarischen Köstlichkeiten aus der angrenzenden Küche verbringen können. Zu diesem einzigartigen Angebot gehört auch ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerraum. Wer das Besondere sucht und in einer zentralen und sehr beliebten Wohnlage in Augsburg leben möchte, sollte eine unverbindliche Besichtigung vereinbaren, um diese erstklassige Immobilie auf sich wirken zu lassen. Wir freuen uns auf Sie!



Objektnummer: 24122008 - 86156 Augsburg

## Ausstattung und Details

- Komplettsanierung in 2001
- Sanierung Flachdach 2020
- Kunststoffverglasung 2-fach
- Design Vinylboden in Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer und Küche
- neuwertige und moderne Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Dachterrasse mit Wintergarten
- Gerätehaus auf Dachterrasse
- Balkon
- Tiefgaragenplatz
- Kellerabteil
- Wasch- Trockenraum
- Fahrradkeller

Objektnummer: 24122008 - 86156 Augsburg

## Alles zum Standort

Kriegshaber ist ein Stadtteil, in dem schon immer Vielfalt und Integration gelebt wurde. Heute widerspiegelt sich das zum Beispiel im kulturellen Leben der Stadt, wie im Westhouse, Spectrum bzw. im Alten Rockcafé, das vom Staatstheater Augsburg bespielt wird. Vielfältige Vereine bereichern zudem das kulturelle Angebot dieses Stadtteils. Die Einkaufswelt in Kriegshaber ist erstaunlich übersichtlich. Natürlich finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermarkt, Drogeriebedarf usw. Gaststätten und Cafés laden zum Verweilen ein. Grund-, Mittel- und Realschule, sowie Kindergarten und Krippe sind in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Berufsfachschule für Physiotherapie finden Sie in der Nähe zur Uniklinik. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Der Oberhauser Bahnhof ist in ca. 8 Minuten fußläufig erreichbar - dies ist vor allem für Pendler nach München und Donauwörth-Ulm interessant. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Linie 35 oder der Straßenbahn Linie 2 erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie den Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knapp 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Ulm-Stuttgart oder der B 2 Richtung Donauwörth.

Objektnummer: 24122008 - 86156 Augsburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2029. Endenergiebedarf beträgt 70.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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.

Objektnummer: 24122008 - 86156 Augsburg

## 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)