

Augsburg – Hochzoll

Moderne Wohnung mit Haus-Charakter und Privatgarten

Property ID: 24122037



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m² • ROOMS: 4

Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

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

Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

At a glance

Property ID	24122037
Living Space	ca. 123 m ²
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2004
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	87.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.04.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

The property



Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

The property



Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

The property



Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

The property



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

A first impression

Wir freuen uns, Ihnen diese einzigartige Gelegenheit vorstellen zu dürfen: Eine luxuriöse Wohnung, die das Gefühl eines Hauses vermittelt. Mit einer erstklassigen Lage und einer modernen Ausstattung bietet dieses Objekt ein herausragendes Wohnerlebnis. Die Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage mit nur einem weiteren Eigentümer, die den Komfort und die Privatsphäre eines Eigenheims bietet, jedoch als Wohneigentumsgemeinschaft (WEG) geteilt ist. Mit großzügigen Räumlichkeiten und einer durchdachten Aufteilung strahlt sie eine einladende Atmosphäre aus. Ein Highlight dieser Immobilie ist der hübsche Privatgarten, der exklusiv für Sie als zukünftiger Eigentümer mit Sondernutzungsrecht zur Verfügung steht. Hier können Sie inmitten von grünen Oasen entspannen und die Natur genießen, während Sie die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage genießen. Die Wohnung besticht durch eine hochwertige moderne Ausstattung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Von der stilvollen Einbauküche über die eleganten Badezimmer bis hin zu den geschmackvollen Bodenbelägen wurde jedes Detail sorgfältig ausgewählt, um ein komfortables und zeitgemäßes Ambiente zu schaffen. Die Lage dieses Objekts ist einfach unschlagbar. In einer begehrten Wohngegend ruhig und dennoch zentral gelegen, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Ihnen alle Annehmlichkeiten der nahen Wege zur Verfügung stehen. Diese exklusive Wohnung vereint das Beste aus beiden Welten: den Komfort eines Eigenheims mit dem Luxus einer modernen Stadtwohnung. Der private Garten rundet das Angebot perfekt ab und bietet Ihnen eine einzigartige Rückzugsmöglichkeit inmitten der Stadt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnerlebnis und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Details of amenities

- beliebte Wohnlage
- Haus-im-Haus-Stil
- optimale Raumaufteilung
- offener Wohn- und Essbereich
- große Fensterfront im Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten
- Gäste WC
- 2 Bäder
- Dachstudio
- Terrasse
- Hobbyraum
- Stauraum und Waschküche im Kellergeschoss
- Garten (mit Sondernutzungsrecht)
- Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

All about the location

Der beliebte Stadtteil Hochzoll befindet sich direkt am Lech im Osten von Augsburg. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, weiterführende Schulen, Ärzte und Banken sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zum Lech, dem Kuhsee und dem Siebentischwald können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei Spaziergängen entspannen. Als Erholungsgebiet zählt ebenso der Friedberger See, der auch Sportbegeisterte mit seiner Wasserski Anlage aus dem Umland anzieht. Die nur wenige Minuten entfernte Straßenbahnlinie 1 und der Hochzoller Bahnhof (ca. 1,6 km entfernt) ermöglichen Ihnen eine schnelle Verbindung sowohl in die Augsburger Innenstadt (ca. 7 Minuten) als auch nach München (ca. 35 Minuten). Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A8 nach nur wenigen Kilometern, entweder Richtung Ulm/Stuttgart oder in Richtung München. Hochzoll bietet den Einwohnern ein großes Stück Lebensqualität - hier sind die Vorteile der nahen Großstadt und der ursprünglichen Natur zu finden.

Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 87.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 24122037 - 86163 Augsburg – Hochzoll

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com