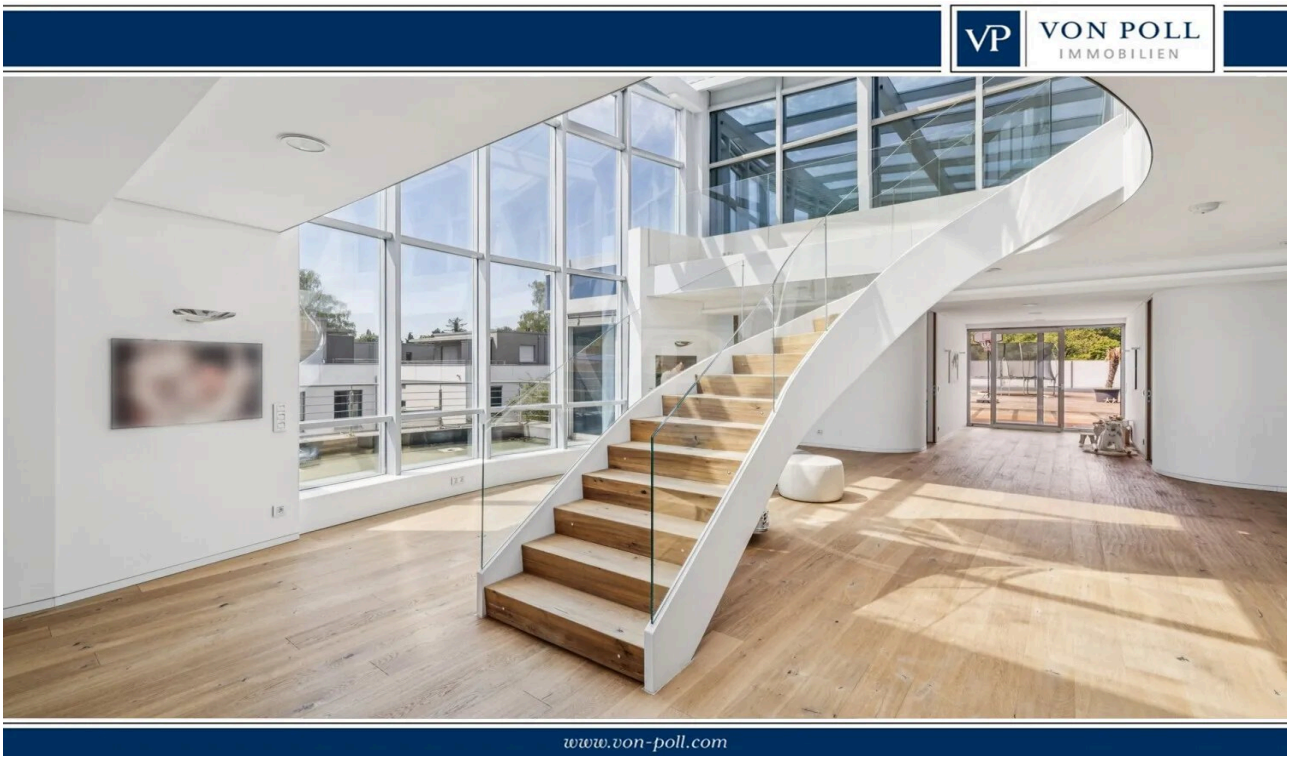
Göggingen

Architektonische Eleganz trifft auf vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26122090



KAUFPREIS: 4.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 778.63 m^2 • GRUNDSTÜCK: 3207 m^2

Objektnummer: 26122090 - 86199 Göggingen

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

Objektnummer: 26122090 - 86199 Göggingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26122090
Wohnfläche	ca. 778.63 m²
Baujahr	1972
Stellplatz	8 x Freiplatz

Kaufpreis	4.290.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 1489 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26122090 - 86199 Göggingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	11.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	96.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26122090 - 86199 Göggingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26122090 - 86199 Göggingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26122090 - 86199 Göggingen

Die Immobilie

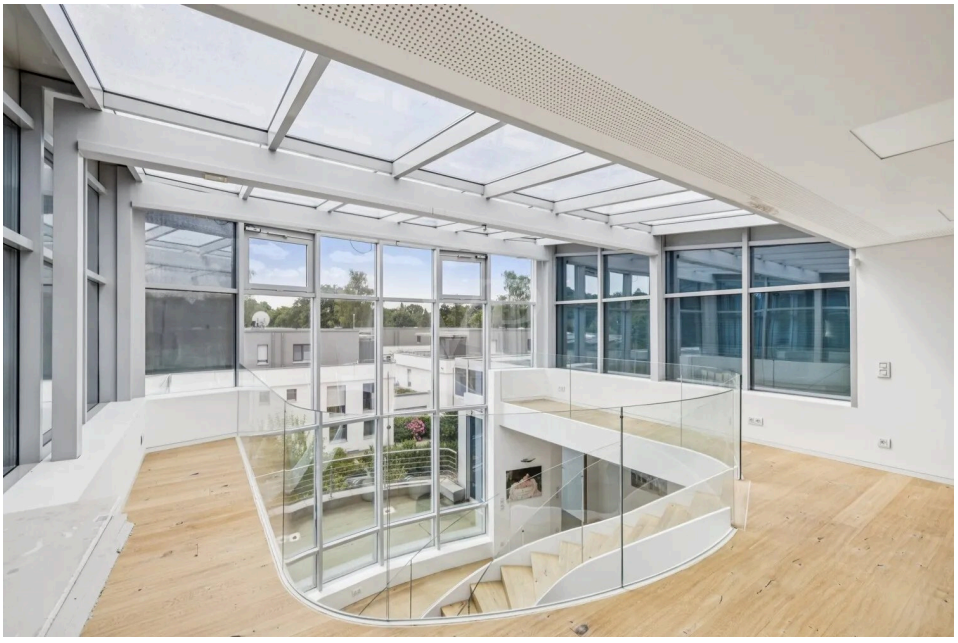




Objektnummer: 26122090 - 86199 Göggingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26122090 - 86199 Göggingen

Ein erster Eindruck

Diese repräsentative Liegenschaft vereint attraktive Gewerbeflächen mit einer großzügigen Wohneinheit und bietet ein außergewöhnliches Gesamtkonzept aus architektonischem Anspruch, wirtschaftlicher Attraktivität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
Auf einem ca. 3.207 m² großen Grundstück eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer, Unternehmer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Im Untergeschoss befindet sich eine langfristig vermietete Gewerbeeinheit, die bereits laufende Mieteinnahmen generiert und eine solide wirtschaftliche Grundlage schafft. Das Erdgeschoss steht derzeit leer und bietet ideale Voraussetzungen für die eigene geschäftliche Nutzung oder eine Neuvermietung.
Im Obergeschoss erstreckt sich eine exklusive Dachterrassenwohnung über zwei Ebenen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 779 m². Großzügige Raumdimensionen, eine hochwertige Ausstattung sowie weitläufige Dachterrassen schaffen ein exklusives Wohnambiente und erfüllen höchste Ansprüche an Komfort und Architektur.
Die Wohnbereiche überzeugen durch großzügige Grundrisse, beeindruckende Fensterfronten und ein außergewöhnliches Raumgefühl. Ein lichtdurchflutetes Atrium mit markanter Treppenarchitektur verbindet die Ebenen auf elegante Weise und verleiht dem Gebäude seine unverwechselbare Identität.
Hochwertige Ausstattungsdetails, stilvolle Bäder sowie die gelungene Verbindung aus moderner Architektur und transparenter Bauweise unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Ob als repräsentativer Unternehmensstandort mit exklusivem Wohnen, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als langfristige Kapitalanlage – diese Liegenschaft bietet außergewöhnliche Flexibilität und nachhaltiges Wertentwicklungspotenzial.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch seine zentrale Lage in einem der begehrtesten Stadtteile Augsburgs. Die hervorragende Infrastruktur, die ausgezeichnete Erreichbarkeit und das gewachsene Umfeld machen diesen Standort zu einer langfristig wertbeständigen Investition.

Objektnummer: 26122090 - 86199 Göggingen

Ausstattung und Details

- zentrale Lage
- verschiedene Nutzungsmöglichkeiten
- Gewerbe im UG (derzeit vermietet) und EG
- Wohnen im 1. + 2. OG mit 2 Bädern und 2 Gäste-WCs
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Ankleide
- weitläufige Dachterrasse
- Balkon
- Klimaanlage
- Wäscheabwurfschacht
- 8 Stellplätze, davon 4 Carport-Stellplätze

Energiedaten Nichtwohngebäude
Bedarfsausweis
Primärenergiebedarf: 132,3 kWh/(m²*a)
Heizung: 90,4
Strom: 22,7
Baujahr laut Energieausweis: 1972

Objektnummer: 26122090 - 86199 Göggingen

Alles zum Standort

In einer der gefragtesten Lagen Augsburg-Göggingens vereint diese außergewöhnliche Liegenschaft die Vorzüge eines urbanen Umfelds mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die zentrale Position innerhalb des Stadtteils sorgt für eine ausgezeichnete Sichtbarkeit und Erreichbarkeit – ideale Voraussetzungen für die Kombination aus anspruchsvollem Wohnen und vielseitigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Mischung aus stilvollen Wohnhäusern, etablierten Unternehmen, Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandel und Gastronomie. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe und unterstreichen die hohe Standortqualität im Alltag.

Eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraße B17 und der Autobahn A8 gewährleisten kurze Wege innerhalb Augsburgs und darüber hinaus. Gleichzeitig verbinden sich hier wirtschaftliche Dynamik und hohe Lebensqualität auf ideale Weise.

Nur wenige Minuten entfernt laden die weitläufigen Wertachauen, der Wittelsbacher Park sowie das traditionsreiche Kurhaus Göggingen zu erholsamen Stunden im Grünen ein und verleihen dem Standort einen besonderen Freizeit- und Erholungswert.

Die Verbindung aus zentraler Lage, hoher Frequenz, exzellenter Infrastruktur und vielseitigem Nutzungspotenzial macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, die einen nachhaltig attraktiven Wohn- und Geschäftsstandort mit langfristiger Perspektive suchen.

Objektnummer: 26122090 - 86199 Göggingen

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26122090 - 86199 Göggingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com