Augsburg – Innenstadt

Exklusive Wohnung in zentraler Bestlage

Objektnummer: 26122136



MIETPREIS: 1.550 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26122136 - 86150 Augsburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 26122136 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26122136
Wohnfläche	ca. 83 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	1.550 EUR
Nebenkosten	230 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26122136 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	68.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.10.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26122136 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie

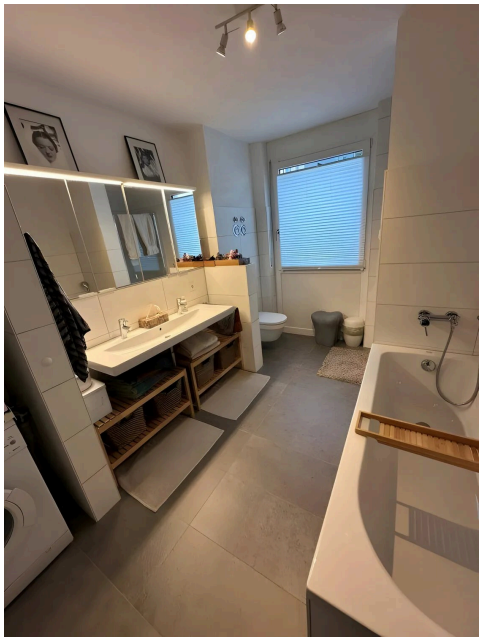




Objektnummer: 26122136 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26122136 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26122136 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26122136 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Ein erster Eindruck

In begehrter Innenstadtlage präsentiert sich diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines modernen Wohnensembles – eine gelungene Verbindung aus urbanem Lebensgefühl und stilvoller Eleganz.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt mit edlem Echtholzparkett, angenehmer Fußbodenheizung sowie einer offen gestalteten, modernen Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Miele-Einbaugeräten. Die geschützte Loggia und der einzigartige Austritt erweitern den Wohnraum um stilvolle Rückzugsmöglichkeiten.

Neben dem ruhigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung zur Verfügung – ideal als Homeoffice, Gäste- oder Ankleidezimmer.

Das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

Fahrstuhl, kontrollierte Wohnraumlüftung, Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 100,-- € monatlich) runden das Angebot ab und unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere schätzen – zentral gelegen und dennoch mit privater Wohnqualität.

Objektnummer: 26122136 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Ausstattung und Details

- beliebte innenstadtlage
- optimale Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- Echtholzparkett (Eiche)
- Fußbodenheizung
- moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Badezimmer mit Regendusche und Badewanne
- separates Gäste-WC
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- überdachte Loggia mit Outdoor-Jalousie
- Balkon mit Austrittsflächen an beiden Schlafzimmern
- Fahrstuhl (barrierefreier Zugang)
- Kellerabteil mit Stauraum
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 100,- €)
- verfügbar zum 01.02.2027

Objektnummer: 26122136 - 86150 Augsburg – Innenstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt zentral im Herzen von Augsburg in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dennoch in ruhiger Lage.
Den Stadtmarkt sowie die Annastraße mit den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten.
Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Pkw als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln äußerst gut. Straßenbahnen und Busse verkehren im Minutentakt, und die zentralen Haltestellen sowie der Augsburger Hauptbahnhof befinden sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt. Über die nahegelegene Berliner Allee oder die Amagasaki-Allee gelangen Sie in kurzer Zeit zur Auffahrt zur A8 in Richtung München-Stuttgart oder zur B17 in südlicher Richtung.

Objektnummer: 26122136 - 86150 Augsburg – Innenstadt

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: 26122136 - 86150 Augsburg – Innenstadt

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