Augsburg

Lichtdurchflutet mit großzügiger Dachterrasse im Univiertel

Objektnummer: 25122074

MIETPREIS: 1.400 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 94 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

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

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25122074
Wohnfläche	ca. 94 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.06.2025
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	1.400 EUR
Nebenkosten	390 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	83.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.06.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

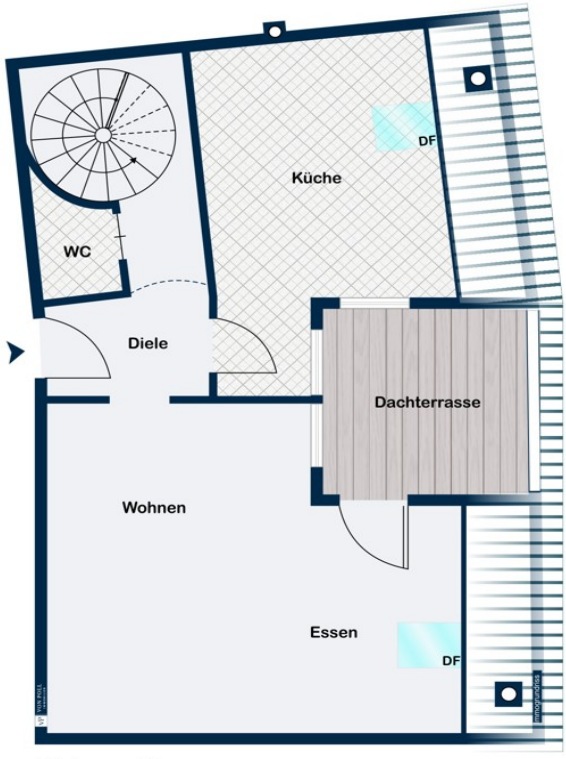
Die Immobilie

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

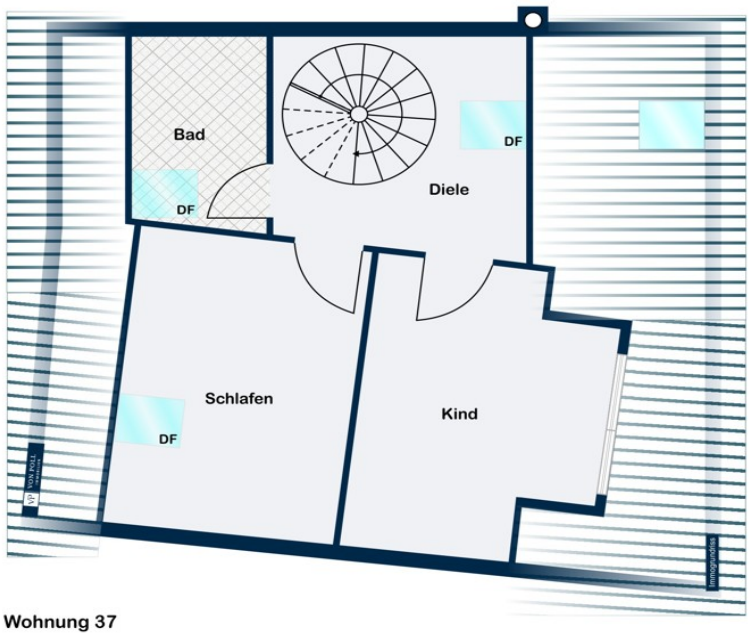
Die Immobilie

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

Grundrisse



Wohnung 37



Wohnung 37

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonettewohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche befindet sich im obersten Stockwerk einer sehr gepflegten Wohnanlage im beliebten Univiertel.

In der unteren Etage der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Dachterrasse – der perfekte Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und den herrlichen Ausblick zu genießen. Die geräumige Küche ist voll ausgestattet, inklusive aller Elektrogeräte sowie einer Waschmaschine, und bietet ebenfalls einen Zugang zur Terrasse.

Neben der Diele im Eingangsbereich und einem separaten Gäste-WC führt eine elegante Wendeltreppe in die oberen Räumlichkeiten.

Hier finden Sie eine offene Galerie, die sich ideal als Homeoffice oder Arbeitsbereich eignet, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Zwei weitere gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Zur Wohnung gehört ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz (zzgl. € 100,-/Monat). Die Wohnung ist bereits frei und kann sofort bezogen werden.

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie - senden Sie uns hierzu bitte Ihre Anfrage mit Telefonnummer und einer kurzen Vorstellung über das Kontaktformular. Halten Sie bitte Ihre Unterlagen wie Ihre Mieterselbst- und Schufaauskunft sowie Ihren Einkommensnachweis (die letzten 3 Lohnabrechnungen) bei einer Besichtigung bereit.

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

Ausstattung und Details

- sehr gepflegte Wohnanlage
- gute Infrastruktur
- Einbauküche mit Herd, Spülmaschine, Kühlschrank
- Waschmaschine
- Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken mit Spiegel
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Dachterrasse
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz (zzgl. Miete € 100,- / Monat)
- ab sofort bezugsbereit
- befristet bis 31.12.2027

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

Alles zum Standort

Das Universitätsviertel liegt südlich der Augsburger Innenstadt und hat etwa 11.000 Einwohner. Im engeren Umfeld finden Sie Banken, Ärzte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs; Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Zur Stadtmitte/Königsplatz gelangen Sie in Kürze mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von der Haltestelle "Universität" mit der Straßenbahn Linie 3 oder mit der Linie 2, die an der Haunstetter Straße bei der Haltestelle „ Beim Dürren Ast“ hält.

Ebenfalls nur einen "Katzensprung" entfernt, liegt der Siebentischwald. Dort angekommen finden Sie ein Netz aus Rad- und Wanderwegen, die zum Kuhsee, zum Augsburger Zoo, zum Botanischen Garten und zu den Lechauen führen.

Die in kurzer Entfernung erreichbare B17 bietet dem Pendler Anbindung an die A8 München-Stuttgart oder in südlicher Richtung nach Landsberg am Lech und der A96.

Objektnummer: 25122074 - 86159 Augsburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.6.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 83.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 ein 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: 25122074 - 86159 Augsburg

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