

Augsburg – Universitätsviertel

# Gemütliches Penthouse mit weitläufiger und uneinsehbarer Dachterrasse

????????? ??????????: 24122116



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

???? ??????: 830.000 EUR • ??????????: ca. 181,05 m<sup>2</sup> • ??????: 5

???????? ??????????: 24122116 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24122116 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ??? ??????

|                              |  |                          |  |
|------------------------------|--|--------------------------|--|
| ???????? ??????????          | 24122116   | ????? ???????            | 830.000 EUR  |
| ????????????                 | ca. 181,05 m <sup>2</sup>                        | ????????????             | ???????  |
| ????????                     | 5  | ????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 2,975 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????                     | 5  |                          |  |
| ???????????? ???<br>???????? | 4  |                          |  |
| ????????                     | 2  | ????????<br>???????????? | ???????  |
| ????? ?????????????          | 1985   |                          |  |
| ????? ?????????????          | 1 x ???????<br>?????????, 20000<br>EUR (???????) | ???????                  | ????????, WC<br>????????????,<br>??????,<br>????????????????<br>????????               |

???????? ??????????: 24122116 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

????????????? ???????????

|  |                      |   |                |
|--|----------------------|---|----------------|
| ??????????<br>??????????                             | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????  | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                   | ??????               | ????????<br>??????????????<br>??????????????                                    | 153.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>?????????? ??? | 07.05.2028           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                             | E              |
| ????? ????????????                                   | ??????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1989           |

???????? ?????: 24122116 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ????????



???????? ?????: 24122116 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ????????



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

???????? ?????: 24122116 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?? ????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

??????? ???????: 24122116 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem exklusiven Penthouse – Ihrem neuen Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit einer spektakulären Outdoor-Oase vereint. Das Herzstück dieses Objekts ist die beeindruckende Dachterrasse von ca. 143 m<sup>2</sup>, die nahezu die gesamte Wohnung umschließt und Ihnen einen unvergleichlichen Rückzugsort inmitten urbaner Eleganz bietet. Ihr persönlicher Rückzugsort unter freiem Himmel: Genießen Sie entspannte Stunden auf dieser weitläufigen Dachterrasse, die Ihnen absolute Privatsphäre und atemberaubende Ausblicke sichert. Auf der Ostseite lädt eine stilvolle Grillecke mit großzügigen Sitzmöglichkeiten – umgeben von gepflegten Bäumen, die durch ein integriertes Bewässerungssystem optimal gepflegt werden – zum Verweilen ein. Der direkte Zugang vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer, das mit einer eleganten Bar für gesellige Abende aufwartet, macht den Übergang in diesen traumhaften Außenbereich besonders komfortabel. Vielseitige Raumkonzepte mit direktem Terrassenzugang: Über eine geschwungene Wendeltreppe erreichen Sie den Gästebereich, der neben einem separaten Schlafzimmer und eigenem Badezimmer zusätzliche Flexibilität bietet. Ein ausbaufähiger Dachboden von ca. 45 m<sup>2</sup> eröffnet Ihnen weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Auf der Westseite der Wohnung finden Sie ebenfalls direkten Zugang zur Dachterrasse: Hier befinden sich die voll ausgestattete Küche, ein Ess- oder Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Das geräumige Schlafzimmer besticht durch seinen direkten Zugang zur Terrasse und das helle, lichtdurchflutete Ambiente. Private Wellnessoase auf der eigenen Dachterrasse: Der südliche Teil der Terrasse wurde mit viel Liebe zum Detail in eine exklusive Wellnessoase verwandelt. Ein großer Whirlpool, eine Außendusche und eine Sauna laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und pure Entspannung zu erleben – idealerweise direkt vom Schlafzimmer aus erreichbar. Ein zusätzlicher Tiefgaragenstellplatz kann für 20.000 € erworben werden. Erleben Sie Wohnluxus und unvergleichliches Outdoor-Feeling in diesem einzigartigen Penthouse. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot.



???????? ????????: 24122116 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

????????????????? ??? ??????????

- ruhige Lage (Sackgasse, 30er Zone)
- Nähe zum Siebentischwald
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Gehminuten erreichbar
- zweigeschossig
- großzügige Raumaufteilung
- Einbauküche
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Abstellkammer
- Rollläden
- Whirlpool
- Sauna
- teilweise überdachte 143 m<sup>2</sup> große Dachterrasse (davon ca. 36 m<sup>2</sup> in der Wohnfläche enthalten)
- großer Baumbestand auf der uneinsehbaren Terrasse
- Bewässerungssystem
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €)
- ausbaufähiger Dachboden, Einbau von Dachfenstern genehmigt
- Fernwärme bis 2026 geplant

??????? ???????: 24122116 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

??? ??? ??? ???????????

Das Universitätsviertel liegt südlich der Innenstadt und hat rund 11.000 Einwohner. Wichtigste Einrichtung des Stadtteils ist die namensgebende Universität Augsburg, die 2018 um eine medizinische Fakultät erweitert wurde. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Supermarkt, Bäcker, Bank, Apotheke, Ärzte, Getränkemarkt, Grundschule und Kindergarten sowie die Universität mit dem Unisee befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Um den zentral gelegenen Europaplatz, wo jeden Samstag ein kleiner Markt stattfindet, gibt es zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten. Für Ihre Erholung und Freizeitaktivitäten ist mit dem praktisch vor der Haustür gelegenen Naherholungsgebiet gesorgt. Der Siebentischwald ist nur ein Katzensprung entfernt. Über den Siebentischpark ist die Innenstadt direkt mit dem Stadtwald verbunden. Im Siebentischwald finden Augsburger und Gäste der Stadt ein Netz von Rad- und Wanderwegen, die zum Kuhsee, zum Augsburger Zoo, zum Botanischen Garten und zu den Lechauen führen. Drei Joggingstrecken - drei, fünf und acht Kilometer - sind ausgeschildert. Im Winter wird eine Laufstrecke beleuchtet und bei entsprechender Witterung eine Langlaufloipe gespurt. Im Süden grenzt der Siebentischwald an den Stadtteil Haunstetten. Rad- und Wanderwege führen zum Ilsesee und zur Lechstaustufe 23. Ebenso zum Viertel gehören die Messe Augsburg und die WWK-Arena. Die Verkehrsanbindung ist durch die nahe gelegene B17 mit Anbindung an die A8 München-Stuttgart oder in südlicher Richtung nach Landsberg am Lech und der A96 ideal für Pendler. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln der Straßenbahnlinien 2 und 3 (fußläufig wenige Minuten entfernt) sind Sie bestens angebunden.

??????? ???????: 24122116 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 153.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24122116 - 86159 Augsburg – Universitätsviertel

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)