86150 Augsburg

Großzügige Gewerbeimmobilie in der Altstadt mit individueller Nutzung



Warmmiete
17.880 €

Gesamtfläche
1134,66 m²

Zimmer
29

Ihr Ansprechpartner

DOMIZIL ACHT GmbH & Co. KG

Christian Becker
+49 8191 220985-0
info@domizilacht.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	193,87 m²
Wohnfläche	940,79 m²
separate WCs	2
Zimmer	29
Gesamtfläche	1.134,66 m²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	12
vermietbare Fläche	1134.66

Preise & Kosten

Kaltmiete	14.900 €
Warmmiete	17.880 €
Nebenkosten	2.980 €
Netto-Kaltmiete	14.900 €
Außencourtage	2 Netto-Monatsmieten
Summe Miete netto	14.900 €
Betriebskosten netto	2.980 €
Heizkosten enthalten	Ja
Gesamtbelastung brutto	17.880 €

Zustand

Baujahr	1800
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebäude

Austattung

Bodenbelag	Stein Laminat
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Dachboden	Ja
Befeuerung	Fernwärme
Fahrradraum	Ja
WG-geeignet	Ja
unterkellert	Teilweise
Breitbandzugang	GLASFASER
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Großzügige Gewerbeimmobilie in der Altstadt mit individueller Nutzung

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Augsburg. Damit genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und historischem Flair. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Highlights liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Banken finden Sie direkt im Umfeld. Auch Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Die zentrale Lage macht das Wohn- und Geschäftshaus sowohl für Wohnzwecke als auch für gewerbliche Nutzungen interessant.

Online-ID: NBCWKPSL

Objekt-Nr.: CB-371

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in kurzer Entfernung und sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile. Der Augsburger Hauptbahnhof ist gut erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die gesamte Region sowie nach München. Autofahrer erreichen die B17 und die A8 ebenfalls in kurzer Zeit.

Diese Lage vereint urbanes Leben, historische Atmosphäre und beste Erreichbarkeit – ideale Voraussetzungen für ein Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Augsburg.

Ausstattungs-Beschreibung

• Denkmalgeschütztes Gebäude
• Vor ca. 10 Jahren kernsaniert
• Ca. 1.100 m² Gesamtfläche
• 27 separate Zimmer mit ca. 10 bis knapp 30 m²
• 6 Küchen
• 11 Badezimmer
• 2 separate WCs
• 2 separate Eingänge
• Erdgeschoss, 2 Obergeschosse und 2 Dachgeschosse
• Teilweise unterkellert
• Renovierungsarbeiten in Absprache mit dem zukünftigen Mieter
• Gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten, z. B. Bürohaus, Praxis, Hostel oder Wohnheim
• Verfügbar ab 01.12.2026

Objektbeschreibung

Das großzügige, denkmalgeschützte Gebäude bietet mit rund 1.100 m² Fläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eine attraktive Gelegenheit für Gewerbetreibende und Unternehmen mit großem Platzbedarf. Die Immobilie wurde vor rund zehn Jahren kernsaniert und erstreckt sich über das Erdgeschoss, zwei Obergeschosse sowie zwei Dachgeschosse. Zusätzlich verfügt sie über einen teilweise unterkellerten Bereich.

Insgesamt stehen 27 einzelne Zimmer mit Größen zwischen ca. 10 m² und knapp 30 m² zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch sechs Küchen, elf Badezimmer sowie zwei separate WCs. Zwei separate Eingänge ermöglichen eine flexible Erschließung und eröffnen weitere Möglichkeiten bei der Organisation und Nutzung der einzelnen Bereiche.

Das Gebäude wurde zuvor als Wohnheim für Kinder und Jugendliche genutzt. Auch künftig bietet sich eine gewerbliche Nutzung an. Der Eigentümer kann sich beispielsweise eine Nutzung als Bürohaus, Praxisfläche, Hostel oder Wohnheim für Studenten und Auszubildende vorstellen. Die vorhandene Raumstruktur schafft eine vielseitige Grundlage für unterschiedliche Nutzungskonzepte und bietet insbesondere für Betreiber und Unternehmen mit Bedarf an zahlreichen separaten Räumen interessante Perspektiven.

Die Immobilie steht ab dem 01.12.2026 zur Verfügung. Notwendige Renovierungsarbeiten erfolgen in Absprache mit dem zukünftigen Mieter. Dadurch können die erforderlichen Maßnahmen auf das jeweilige Nutzungskonzept abgestimmt werden.

Die Kombination aus großzügiger Gesamtfläche, zahlreichen separaten Zimmern und vorhandener Infrastruktur eröffnet vielfältige Möglichkeiten für ein neues Nutzungskonzept. Das Gebäude bietet eine interessante Gelegenheit für Gewerbetreibende und Unternehmen, die eine großzügige Immobilie mit flexiblem gewerblichem Nutzungspotenzial zur Miete suchen.

sonstige Angaben

Für einen ersten umfassenden Eindruck empfehlen wir Ihnen unsere virtuelle 360°-Tour auf unserer Website. Dort können Sie die Räumlichkeiten bequem und in aller Ruhe erkunden. Wir bitten Sie, diese Möglichkeit vor der Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zu nutzen.

Bitte teilen Sie uns bei Ihrer Anfrage kurz mit, welches Nutzungskonzept Sie für die Immobilie vorsehen.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Impressionen



































