



86152 Augsburg

Traumhafte Dachterrassen-Wohnung mit 150 qm in der Augsburger Altstadt



2.175 €

Kaltmiete

150 m²

Wohnfläche

5

Zimmer

DOMIZILACHT
IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

Ihr Ansprechpartner

DOMIZIL ACHT GmbH & Co. KG
Christian Becker
Tel.: 004981912209850
info@domizilacht.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1850
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.175 €
Warmmiete	2.680 €
Nebenkosten	395 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	395 €
Gesamtbelastung brutto	2.680 €
provisionspflichtig	×
Kaution	6.000 €

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.11.2025
----------	------------



Zustand

Baujahr	1850
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
Solar	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- + Außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung auf mehreren Ebenen in einem denkmalgeschützten Haus
- + Wohnfläche verteilt auf 1. OG, Zwischengeschoss und 2. OG mit Dachterrasse
- + Großzügiges, helles Wohnzimmer mit Kaminofen
- + Essbereich mit hochwertiger Einbauküche inkl. Induktionsfeld mit integrieren Dunstabzug, Backofen mit Mikrowelle, Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination
- + Zwei Bäder: Gäste-Duschbad mit WC und Fenster, Hauptbad mit Badewanne, Waschtisch, WC und Fenster
- + Drei weitere Zimmer im 2. OG plus großzügiger Ankleidebereich
- + Ein zusätzlicher Raum im Zwischengeschoss (ca. 11 m²), flexibel nutzbar
- + Dachterrasse mit traumhaftem Blick über die Dächer von Augsburg
- + Tiefgaragen-Einzelstellplatz vorhanden (110 € p.M. / muss nicht mit gemietet werden)
- + Frei ab 01.12.2025 (nach Möglichkeit ab 01.11.2025)



Beschreibung

Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Wohnung vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und besticht durch ihre besondere Aufteilung auf mehreren Ebenen. Sie befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude mit nur zwei Wohneinheiten – ein echtes Unikat in zentraler Lage von Augsburg.

Die Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss, ein Zwischengeschoss sowie das 2. Obergeschoss und bietet damit großzügigen Raum für individuelles Wohnen. Durchdachte Einbauschränke sorgen bereits für zusätzlichen Stauraum.

Im 1. Obergeschoss erwartet Sie ein großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer sowie ein Essbereich mit hochwertiger, großzügig gestaltete Designer-Einbauküche. Diese ist mit Geräten der Marke Siemens ausgestattet, darunter ein Backofen mit Mikrowelle, eine Spülmaschine, eine Kühl- und Gefrierkombination sowie ein modernes Induktionsfeld mit integriertem Dunstabzug. Ein Gäste-Duschbad mit WC und Fenster sowie zwei kleinere Räume runden diese Etage ab.

Das Zwischengeschoss bietet einen weiteren Raum mit ca. 11 m², der sich flexibel als Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lässt.

Im 2. Obergeschoss stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können, beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Ein großzügiger Ankleidebereich ergänzt diese Ebene. Das große Hauptbad mit Fenster ist mit Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattet. Vom Arbeitszimmer auf dieser Ebene führt eine Treppe direkt auf die private Dachterrasse. Von hier genießen Sie einen traumhaften Blick über die Dächer von Augsburg – ein echtes Highlight dieser Immobilie.

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 2.175,00 € (erhöht sich jährlich um 2 %)

Nebenkosten: 395,00 €

Tiefgaragen-Stellplatz: 110,00 €

Kaution: 6.000,00 €

Frei ab: 01.12.2025 (nach Möglichkeit auch bereits ab 01.11.2025)

Der Vermieter setzt ein Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 6.000 € voraus.

Lage

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Innenstadtlage von Augsburg, in der beliebten Jakobervorstadt – genau zwischen der City-Galerie und der weltbekannten Fuggerei. Damit genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und historischer Umgebung. 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, was die Lage nicht nur für Paare, sondern auch für Familien attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und sorgen für eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile. Der Augsburger Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar, wodurch Sie eine ausgezeichnete Anbindung an die gesamte Region und nach München haben. Autofahrer erreichen die B17 sowie die A8 ebenfalls in wenigen Minuten.



Diese Lage vereint urbanes Wohnen, historische Atmosphäre und beste Erreichbarkeit – ideal für alle, die das Leben im Herzen der Stadt schätzen.

Sonstige Angaben

Bei näherem Interesse senden wir Ihnen gerne unsere Mieterselbstauskunft zu. Bitte beachten Sie, dass für diese Wohnung ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 6.000 € vorausgesetzt wird. Sobald uns Ihre Unterlagen vorliegen und Sie in die engere Auswahl kommen, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.











