

Exposé

Wohnung in Augsburg

**Gemeinschaftliches Wohnen, alte Likörfabrik,
Dachterasse, an der Max-Str.**



Objekt-Nr. OM-420897

Wohnung

Vermietung: **730 € + NK**

86150 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1600
Etagen	3
Zimmer	1,00
Wohnfläche	200,00 m²
Nutzfläche	200,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Summe Nebenkosten	190 €

Mietsicherheit	2.190 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.02.2026
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etage	2. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der ehemaligen Likörfabrik am Predigerberg entsteht ein besonderes Wohnangebot.

Das Gebäude ist Teil eines Gesamtbaudenkmals aus dem 16. Jahrhundert und wurde umfassend sowie hochwertig renoviert. Die angebotene Wohnung verfügt über ca. 200 qm Nutzfläche, verteilt auf drei Etagen, und verbindet historische Substanz mit zeitgemäßer Ausstattung. Erhaltene Wand- und Deckenmalereien prägen den Charakter der Räume und machen das Wohnen hier absolut außergewöhnlich.

Ausstattung & Raumaufteilung:

- Ca. 200 qm Wohnfläche auf 3 Etagen
- 22qm neugebautes Rooftop zur gemeinschaftlichen Nutzung
- 2x vollwertig ausgestattete Küchen (2. und 3. OG)
- 2x nagelneue Bäder (2. und 3. OG) mit WC, Dusche und eines mit Badewanne
- gemeinsames Aufenthalts- und Esszimmer
- Separates Gästeklo
- Umfassend generalsanierter und ausgebauter Altbau
- Historisch erhaltene und aufwendig konservierte Wandmalereien und originale Bauelemente
- ca 85 qm Gemeinschaftsfläche (davon 22qm Rooftop)

Es werden 3 zusammenhängende Etagen an 5 Parteien vermietet:

Zimmer 1: ca 17qm Zimmer (2. OG) + 83qm Allgemeinfläche >> Kaltmiete: 730

Zimmer 2: ca 22qm Zimmer (2. OG) + 83qm Allgemeinfläche >> Kaltmiete: 850

Zimmer 3: ca 15qm Zimmer (3. OG) + 83qm Allgemeinfläche >> Kaltmiete: 600

Zimmer 4: ca 17qm + ca 11qm Zimmer (3. OG) + 83qm Allgemeinfläche >> Kaltmiete: 850

Zimmer 5: ca 8qm (3.OG) + 23qm (4.OG, Nutzfläche) + 83qm Allgemeinfläche >> Kaltmiete: 730

Die Zimmer sind möbliert, können aber ergänzt werden. Grundsätzlich ist es aufgrund des engen Treppenhauses (Haus aus dem 16. Jahrhundert) nur möglich Möbel ins Haus zu bringen die man dort zusammenbaut. Im 3. OG ist es wegen den historischen Malerien nicht erlaubt selber etwas an den Wänden anzubringen oder zu bemalen.

In the former liqueur factory at Predigerberg, a special residential offering for professionals is being created.

The building is part of a listed heritage complex dating back to the 16th century and has been comprehensively and high-quality renovated. The apartment offered comprises approx. 200 sqm of usable space across three floors and combines historic substance with contemporary amenities. Preserved wall and ceiling paintings shape the character of the rooms and make living here truly exceptional.

Features & Layout

- Approx. 200 sqm of living space across 3 floors
- 22 sqm newly built rooftop terrace for shared use
- 2 fully equipped kitchens (2nd and 3rd floor)

- 2 brand-new bathrooms (2nd and 3rd floor) with WC, shower, one with bathtub
- Shared living and dining room
- Separate guest toilet
- Fully refurbished and converted historic building
- Historically preserved and carefully conserved wall paintings and original architectural elements
- 85 sqm of shared space (including 22 sqm rooftop)

Three connected floors are rented out to 5 parties:

- Room 1: approx. 17 sqm room (2nd floor) + 83 sqm common rooms → base rent: €730
- Room 2: approx. 22 sqm room (2nd floor) + 83 sqm common rooms → base rent: €850
- Room 3: approx. 15 sqm room (3rd floor) → base rent: €600
- Room 4: approx. 17 sqm + approx. 11 sqm (3rd floor) + 83 sqm common rooms → base rent: €850
- Room 5: approx. 8 sqm (3rd floor) + 23 sqm (4th floor, usable space) + 83 sqm common rooms → base rent: €730

The rooms are furnished but can be supplemented. Due to the narrow staircase (16th-century building), it is generally only possible to bring furniture into the house that is assembled on site. On the 3rd floor, it is not permitted to attach anything to the walls or paint them due to the historic murals.

Ausstattung

Wohnkonzept:

Es handelt sich um gemeinschaftliches Wohnen mit privaten Rückzugsbereichen – modern organisiert, ruhig genutzt und auf langfristiges Wohnen ausgerichtet. Zielgruppe sind v. a. Young Professional, die die Top Lage mitten in Augsburgs Weggeheimeile und neben der Maximilianstraße schätzen und Lust auf ein ganz besonderes Wohnambiente haben.

Geeignet für:

Berufstätige, Projektmitarbeitende, Studenten oder Personen mit längerfristigem Aufenthalt, die großzügiges, ruhiges Wohnen in einem besonderen Gebäude schätzen und dennoch eine gemeinschaftliche Wohnform bevorzugen.

Living Concept:

This is a form of shared living with private retreat areas – modernly organized, quietly used, and designed for long-term living. The primary target group consists of young professionals who value the prime location in the heart of Augsburg's nightlife district and next to Maximilianstraße, and who are looking for a truly special living environment.

Suitable for:

Professionals, project-based workers, students or individuals with a longer-term stay who appreciate spacious, quiet living in a unique building while preferring a shared living concept.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Nebenkosten:

- Internet/WLAN inklusive
- NK Vorauszahlung für Heizung, Wasser, Müll, Versicherungen, Strom, Hausmeister etc
- Optional (gegen Aufpreis): Regelmäßige Reinigung der Gemeinschaftsflächen durch eine Putzkraft

Kostenaufstellung:

Zimmer 1: 730 (Kaltmiete) + 50 (Küchen/Waschmaschinen/Möblierung) + 190 NK

Zimmer 2: 850 (Kaltmiete) + 50 (Küchen, Waschmaschinen, Möblierung) + 215 NK

Zimmer 3: 600 (Kaltmiete) + 50 (Küchen, Waschmaschinen, Möblierung) + 170 NK

Zimmer 4: 850 (Kaltmiete) + 50 (Küchen, Waschmaschinen, Möblierung) + 235 NK

Zimmer 5: 730 (Kaltmiete) + 50 (Küchen, Waschmaschinen, Möblierung) + 220 NK

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Nachricht mit Angaben zur Person, welche Zimmer/oder Bereiche angemietet werden möchten und zum gewünschten Einzugstermin. Besichtigungen ab sofort möglich.

Additional Costs (Utilities):

- Internet/WiFi included
- Advance utility payment covering heating, water, waste disposal, insurance, electricity, caretaker services, etc.
- Optional (at extra costs): Regular cleaning of shared areas by a professional cleaner

Cost Breakdown:

- Room 1: €730 (base rent) + €50 (kitchens / washing machines / furnishing) + €190 utilities
- Room 2: €850 (base rent) + €50 (kitchens / washing machines / furnishing) + €215 utilities
- Room 3: €600 (base rent) + €50 (kitchens / washing machines / furnishing) + €170 utilities
- Room 4: €850 (base rent) + €50 (kitchens / washing machines / furnishing) + €235 utilities
- Room 5: €730 (base rent) + €50 (kitchens / washing machines / furnishing) + €220 utilities

If interested, we look forward to a short message including details about the person, which room(s) or areas are of interest (pls check layout and picture description), and the desired move-in date. Viewings possible as of now.

Lage

Der Predigerberg liegt in der Augsburger Altstadt und gehört zu den zentralen, gewachsenen Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von historischen Gebäuden, kleinen Läden und Gastronomie. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein Café mit Angebot für Frühstück und Brunch – ideal für den Alltag oder informelle Treffen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, ebenso Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Innenstadt, kulturelle Einrichtungen sowie der Hauptbahnhof sind gut und schnell angebunden.

Die Lage verbindet Zentralität mit ruhigem Wohnen und bietet kurze Wege sowohl im Alltag als auch für den Arbeitsweg.

Predigerberg is located in Augsburg's historic old town and is considered one of the city's central, well-established residential areas. The surroundings are characterized by historic buildings, small shops, and local gastronomy. On the ground floor of the building, there is a café offering breakfast and brunch – ideal for everyday use or informal meetings.

Public transport is reachable within a few minutes on foot, as are supermarkets, bakeries, and other shops for daily needs. The city center, cultural institutions, and the main train station are well and quickly connected.

The location combines centrality with quiet living and offers short distances both for everyday errands and commuting.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Zimmer/Room 3



Zimmer/Room 3

Exposé - Galerie



Zimmer/Room 4



Zimmer/Room 4

Exposé - Galerie



Zimmer/Room 4



Zimmer/Room 4

Exposé - Galerie



Zimmer/Room 4



Zimmer/Room 5

Exposé - Galerie



Zimmer/Room 5



Gehört Zimmer/BelongsTo Room 5

Exposé - Galerie



Zimmer/Room 1



Zimmer/Room 1

Exposé - Galerie



Zimmer/Room 2



Zimmer/Room 2

Exposé - Galerie



Essbereich / Dining Area



Küche/Kitchen No 2(3rd floor)

Exposé - Galerie



Küche/Kitchen No 1(2nd floor)



Bad/Bathroom No 1 (2nd floor)

Exposé - Galerie



Bad/Bathroom No 2 (3rd floor)



House / Hausansicht

Exposé - Grundrisse

