

Exposé

Wohnung in Augsburg

3-Zi-Einliegerwohnung, alte Likörfabrik, Dachterasse, an der Max-Str.



Objekt-Nr. OM-422985

Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

86150 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1600	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	117,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	130,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	370 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	4.050 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der ehemaligen Likörfabrik am Predigerberg entsteht ein besonderes Wohnangebot auf 3 zusammenhängenden Etagen, die an mehrere Parteien vermietet werden.

Das Gebäude ist Teil eines Gesamtbaudenkmals aus dem 16. Jahrhundert und wurde umfassend sowie hochwertig renoviert. Die angebotene Einlieger-Wohnung (Teilbereich innerhalb einer großen Wohnung über 3 Etagen) verfügt über ca. 51 qm Wohnfläche + 66qm Gemeinschaftsfläche inkl. einer grossen Dachterasse. Das Gebäude 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. 52 qm exklusive Wohnfläche als Einliegerwohnung
- Ca 66qm zur Nutzung als Gemeinschaftsfläche
- 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

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 unique residential concept is being created across three connected floors, rented to several parties.

The building is part of a listed architectural ensemble dating back to the 16th century and has been comprehensively and meticulously renovated to a high standard.

The offered annex apartment (a private unit within a large three-storey apartment) comprises approx. 51 sqm of private living space plus approx. 66 sqm of shared space, including a spacious rooftop terrace.

The property combines historic substance with contemporary amenities. Preserved wall and ceiling paintings define the character of the rooms and make living here truly exceptional.

Features & Layout:

Approx. 52 sqm of exclusive living space as a self-contained annex apartment

Approx. 66 sqm of shared communal space

22 sqm newly built rooftop terrace for shared use

Two fully equipped kitchens (2nd and 3rd floors)

Two brand-new bathrooms (2nd and 3rd floors), each with WC and shower, one with a bathtub

Shared living and dining area

Separate guest WC

Fully renovated and converted historic building

Carefully preserved and restored historic wall paintings and original architectural elements

The rooms are furnished but can be complemented with additional furniture. Due to the narrow staircase typical of a 16th-century building, only furniture that can be assembled inside the house can be brought in.

On the 3rd floor, it is not permitted to attach or paint anything on the walls 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 Weggeheile und neben der Maximilianstraße schätzen und Lust auf ein ganz besonderes Wohnambiente haben.

Geeignet für:

Berufstätige, Projektmitarbeitende, Young Professionals, 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, young professionals, 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:

Einliegerwohnung: 1350 (Kaltmiete) + 75 (Küchen/Waschmaschinen/Möblierung) + 370 NK

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Nachricht mit Angaben zur Person/en und zum gewünschten Einzugsstermin. 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:

- Apartment: €1350 (base rent) + €75 (kitchens / washing machines / furnishing) + €370 utilities

If interested, we look forward to a short message including details about the person/s 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



Wohnzimmer/Living Room



Wohnzimmer/Living Room

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1/Bed room 1



Schlafzimmer 1/Bed room 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2/Bed room 2



Schlafzimmer 2/Bed room 2

Exposé - Galerie

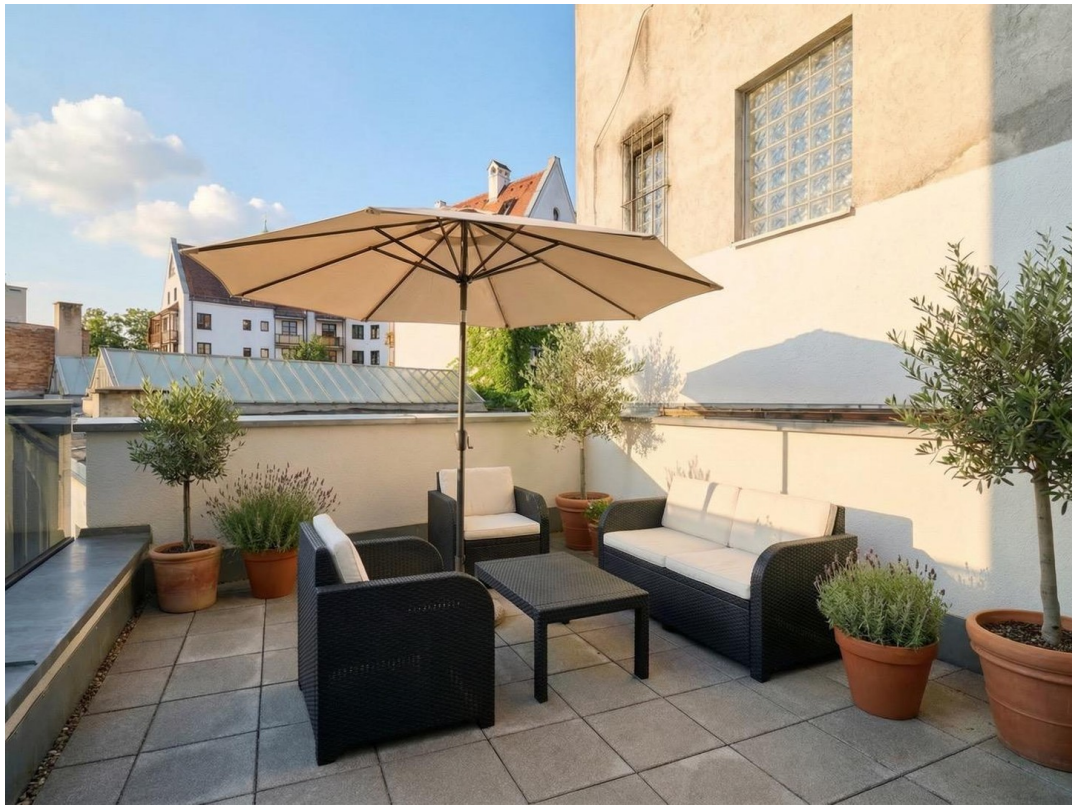


Küche/Kitchen



Bad/Bathroom

Exposé - Galerie



Dachterasse / Rooftop



Zusätz Essbereich/ Dining Area

Exposé - Galerie



House / Hausansicht

Exposé - Grundrisse

