

# Exposé

## Wohnung in Augsburg

### 3-Zimmer Altbauwohnung mit Dachterrasse und Küche



Objekt-Nr. OM-449226

#### Wohnung

Vermietung: **1.049 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bernd Kraenzle

kurze Wertachstr. 1 1/2  
86153 Augsburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	90 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	3.147 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Altbauwohnung mit Erker, hohen Decken, Dachterrassen und flexiblem Wohnkonzept im Stadtjägerviertel

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines um die Jahrhundertwende erbauten Altbaus ohne Aufzug, mitten in der Augsburger Innenstadt, im beliebten Stadtteil Stadtjägerviertel, in der ruhigen Kurzen Wertachstraße.

Es handelt sich um eine nach drei Seiten ausgerichtete Eckwohnung mit zahlreichen Fenstern sowie einem charmanten Erker, der dem Raum nicht nur zusätzlichen Lichteinfall, sondern auch einen besonderen Altbaucharakter verleiht. Dadurch wirkt die Wohnung außergewöhnlich hell und bietet eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Ergänzt wird dies durch die sehr hohen Decken von ca. 3,20 m, die den historischen Stil des Gebäudes eindrucksvoll unterstreichen.

Der zentrale Eingangsbereich verbindet alle Räume miteinander und ermöglicht unterschiedliche Nutzungsvarianten. Aktuell besteht die Wohnung aus zwei separat begehbaren Zimmern sowie einem großzügigen Durchgangszimmer.

Flexibles Wohnkonzept:

Durch den geplanten Einbau einer zusätzlichen Wand und einer Tür kann das Durchgangszimmer zu einem vollwertigen, separaten Zimmer umgestaltet werden. Damit eignet sich die Wohnung ideal für eine 3er-Wohngemeinschaft.

Alternativ bietet der derzeitige Grundriss ein sehr attraktives Raumkonzept für eine Mieterpartei mit zwei Schlafzimmern und einem großzügigen Wohnzimmer mit Erker, das durch den besonderen Lichteinfall und den Altbaucharakter überzeugt.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer.

Ein besonderes Highlight sind die beiden gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen im 4. und 5. Obergeschoss (sogenanntes „Storchennest“) mit einem 360-Grad-Blick über Augsburg – ideal zum Entspannen und Sonne tanken.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum sowie eine Einbauküche ohne Ablöse, ausgestattet mit Spülmaschine, Kühlschrank und Cerankochfeld und ausreichend Stauraum.

Die Wohnung wird derzeit saniert.

Die abgebildeten Fotos zeigen den Zustand vor der Sanierung.

## Ausstattung

- Wohnküche inkl. Vorratsraum
- Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss
- Zusätzlich zwei Dachterrassen im 4 und 5. Obergeschoss und ein Balkon mit Grill, die gemeinsam mit allen Mietern des Hauses bis auf Weiteres genutzt werden können und einen eindrucksvollen Ausblick bieten
- kein Aufzug vorhanden
- Zur Wohnung gehört ein abschließbares Kellerabteil
- Die zum Wohnhaus gehörende Garage kann bis auf Weiteres als Abstellplatz für Fahrräder und Roller genutzt werden

### Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ein Bezug ist ab 01.06.2026 möglich.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße nahe der Wertach und ihren wunderschönen Parkanlagen. In der Straße gibt es kostenlose Parkplätze.

Die Infrastruktur könnte nicht besser sein. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Das Stadtzentrum ist in nur wenigen Minuten zu Fuß sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Schulen und Kindergärten, Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Bank, etc.), sowie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Freizeitgestaltung befinden sich in unmittelbarer Nähe und können bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erschlossen werden. Das Plärrerschwimmbad ist zu Fuß in 8 Minuten zu erreichen.

Die Wohnung liegt 2 Minuten Fußweg von der Haltestelle Wertachbrücke entfernt. Der Hbf Augsburg ist per Straßenbahn (über den Königsplatz) in 10 Minuten zu erreichen. Zur Hochschule sind es 6 Stationen.

Für Pendler nach München oder Ulm-Stuttgart ist die A8 über die Donauwörther Straße schnell zu erreichen. Auch die B17/B2 Richtung Landsberg oder Donauwörth ist innerhalb weniger Minuten bequem erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	173,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Erker

# Exposé - Galerie



Küche



Flur



Bad mit Badewanne und WC

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



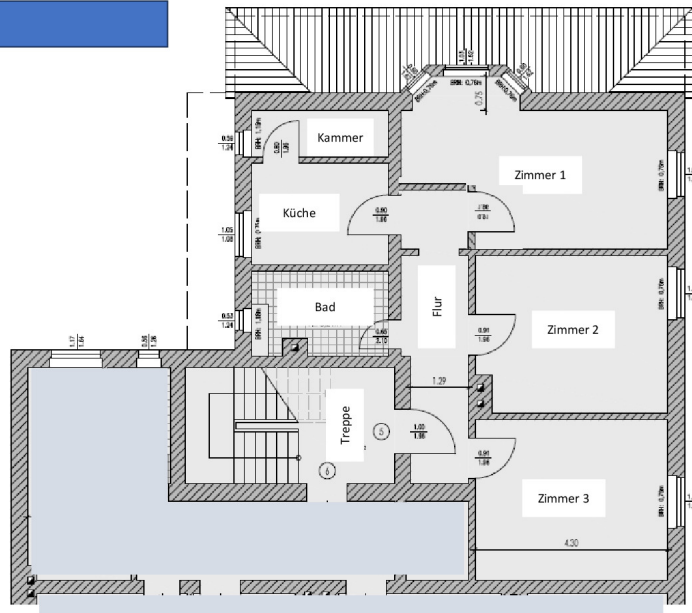
Außenansicht Rückseite



Dachterrasse 5. OG

# Exposé - Grundrisse

Option 1: 3 WG Zimmer



# Exposé - Grundrisse

Option 2: 2 Zimmer plus Wohnzimmer

