

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lauingen

**-Exklusive Dachgeschoss-Loftwohnung mit Galerie,  
Cabrio-Dachfenster und historischer Seilwinde**



Objekt-Nr. **OM-468022**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bettina Schön

Herzog-Georg-Str. 94  
89415 Lauingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1880	Summe Nebenkosten	280 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.330 €
Zimmer	2,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	3. OG
Heizkosten	140 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach hochwertiger Sanierung – voraussichtlich bezugsfertig ab 01.10.2026

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Wohneinheiten entsteht derzeit eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit Loftcharakter, großzügiger Galerie und vielen besonderen Ausstattungsmerkmalen.

Die Wohnung verbindet historische Elemente mit modernem Wohnkomfort und bietet auf ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Galerie ein einzigartiges Wohnambiente.

Sichtbare historische Dachbalken, eine erhaltene historische Seilwinde, großzügige Raumhöhen und insgesamt sieben Dachfenster schaffen eine Atmosphäre, die man in klassischen Mietwohnungen nur selten findet.

---

Die Highlights auf einen Blick

- \* ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Galerie
- \* Erstbezug nach umfassender Sanierung
- \* energetisch saniertes Dach
- \* moderne Dämmung
- \* offener Wohn- und Essbereich mit Loftcharakter
- \* hochwertige neue Einbauküche, Mietpreis 90 Euro/Monat, in der Kaltmiete inbegriffen
- \* modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- \* Galerie als Schlaf-, Arbeits- oder Rückzugsbereich
- \* separates Zimmer für Schlafen, Homeoffice oder Ankleide
- \* heller Vinylboden in hochwertiger Eichenoptik
- \* sichtbare historische Dachbalken
- \* historische Seilwinde als besonderes Gestaltungselement
- \* insgesamt 7 Dachfenster
- \* davon 2 Cabrio-Dachfenster mit Balkonfunktion
- \* Solar-Rollläden an den 5 Dachfenstern
- \* außergewöhnlich helle Wohnräume
- \* kleine Hausgemeinschaft mit nur 4 Wohneinheiten
- \* eigener Abstellraum und gemeinschaftlicher Waschmaschinen- und Trockenraum außerhalb der Wohnung im 2. OG

---

Lichtdurchflutetes Wohnen unter dem Dach

Ein besonderes Merkmal der Wohnung sind die insgesamt sieben Dachfenster, darunter zwei großzügige Cabrio-Dachfenster.

Diese lassen sich im unteren Bereich öffnen und schaffen ein einzigartiges Wohngefühl mit weitem Blick über die Dächer von Lauingen.

Die zahlreichen Fenster sorgen den ganzen Tag über für viel natürliches Licht und verleihen den Räumen eine freundliche und offene Atmosphäre.

Alle Dachfenster sind mit modernen Solar-Rollläden ausgestattet und bieten einen wirksamen Sonnen- und Wärmeschutz.

---

Raumaufteilung

Dachgeschoss

- \* großzügiger Wohn- und Essbereich
- \* moderne Einbauküche
- \* Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- \* separates Zimmer für Schlafen, Homeoffice oder Ankleide

Galerie

Die offene Galerie eignet sich ideal als:

- \* Schlafbereich
- \* Homeoffice
- \* Lese- und Rückzugsbereich
- \* Gästebereich

Durch die Dachschrägen, die sichtbaren Balken und die offene Bauweise entsteht ein ganz besonderes Wohngefühl.

---

Historischer Charme trifft moderne Architektur

Ein außergewöhnliches Detail der Wohnung ist die erhaltene historische Seilwinde, die harmonisch in den Wohnbereich integriert wurde.

Gemeinsam mit den sichtbaren Holzbalken erinnert sie an die Geschichte des Gebäudes und bildet einen spannenden Kontrast zur modernen Ausstattung.

So entsteht ein unverwechselbarer Loftcharakter mit viel Persönlichkeit und Charme.

## Ausstattung

Die in dieser Anzeige gezeigten Einrichtungsbilder sind fotorealistische Visualisierungen (KI-generiert) und dienen der Veranschaulichung der geplanten Ausstattung und Möblierung.

Die Wohnung befindet sich aktuell noch in der Fertigstellung. Maßgeblich ist die tatsächliche Ausführung vor Ort.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Miete

Kaltniete: 1.110 €

Einbauküche: 90 €

Nebenkostenvorauszahlung: 280 €

Gesamtmiete monatlich

1.480 €

zzgl. Strom, Telefon und Internet.

—

Für wen eignet sich die Wohnung?

Die Wohnung eignet sich besonders für:

- \* Einzelpersonen mit Platzbedarf
- \* Paare
- \* Berufstätige im Homeoffice
- \* Menschen, die das Besondere suchen

Wir wünschen uns Mieterinnen und Mieter, die Wert auf ein angenehmes, respektvolles und rücksichtsvolles Miteinander in einer kleinen Hausgemeinschaft legen.

—

Besichtigung und Bewerbung

Da sich die Wohnung derzeit noch in der Fertigstellung befindet, bitten wir vor einer Besichtigung zunächst um eine kurze schriftliche Vorstellung.

Bitte teilen Sie uns hierzu folgende Informationen mit:

- \* Vor- und Nachname
- \* Alter
- \* Anzahl der einziehenden Personen
- \* Beruf / Arbeitgeber
- \* Haushaltsnettoeinkommen
- \* gewünschter Einzugstermin
- \* aktuelle Wohnsituation
- \* Haustiere vorhanden?
- \* Telefonnummer für Rückfragen

Geeignete Interessenten werden anschließend gerne zu einer Besichtigung eingeladen.

—

Hinweis zu den Bildern

Die in dieser Anzeige gezeigten Einrichtungsbilder sind fotorealistische Visualisierungen (KI-generiert) und dienen der Veranschaulichung der geplanten Ausstattung und Möblierung.

Die Wohnung befindet sich aktuell noch in der Fertigstellung. Maßgeblich ist die tatsächliche Ausführung vor Ort.

## Lage

Eckdaten

- \* Wohnfläche: ca. 117 m<sup>2</sup>
- \* Zimmer: Wohn-/Essbereich, Galerie, Bad, separates Zimmer

\* Bezug: voraussichtlich 01.10.2026

\* Kaltmiete: 1.110 €

\* Küche: 90 €

\* Nebenkosten: 280 €

\* Gesamtmiete: 1.480 €

\* Lage: Herzog-Georg-Straße 94, 89415 Lauingen

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



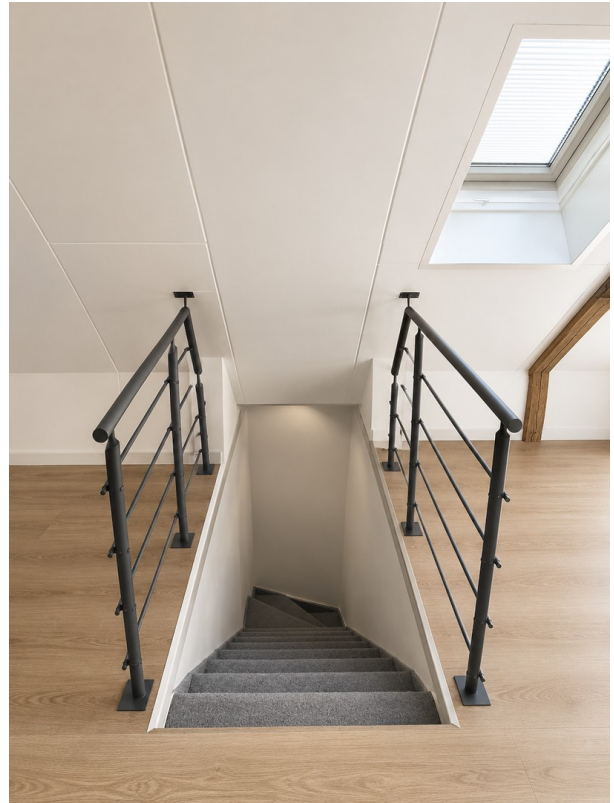
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

