



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

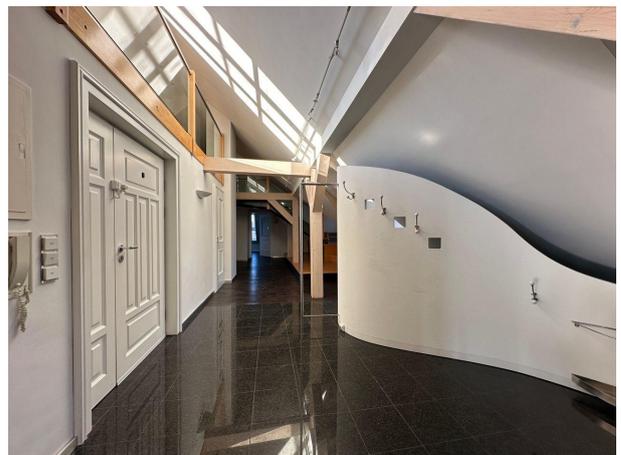
**Katip | Hochwertiges Penthouse im  
Stadtzentrum: Panoramaterrasse mit  
Blick über Augsburg**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-987**

## Wohnung zum Kauf

in 86152 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt - Stadtjägerviertel



## Details

Kamin

Klimatisiert

Sauna

Gäste-WC

Kaufpreis

**1.615.000 €**

Wohnfläche (ca.)

**264 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Nutzfläche (ca.)

**314 m<sup>2</sup>**

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

**100 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Etage

**8**

Anzahl Etagen

**8**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Balkone

**1**

Stellplätze

**2**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Stein, Parkett**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Willkommen in diesem luxuriösen Penthouse im Herzen von Augsburg, das Ihnen ein urbanes Wohnerlebnis der Extraklasse bietet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 264 m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Terrasse von ca. 100 m<sup>2</sup>, die eine spektakuläre Aussicht auf die Stadt gewährt, erfüllt dieses Penthouse höchste Ansprüche an Komfort und Stil.

Das Penthouse befindet sich im begehrten Stadtjägerviertel, einem der zentralsten und historisch geprägtesten Viertel Augsburgs. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität und ruhigem, exklusivem Wohnambiente. Geschäfte, Restaurants, kulturelle Angebote und die wunderschöne Altstadt sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Penthouse befindet sich im 8. Obergeschoss eines gepflegten, modernen Gebäudes, das bequem mit dem Aufzug erreicht werden kann. Die Immobilie ist ab sofort oder nach Vereinbarung bezugsbereit.

Mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 314 m<sup>2</sup> bietet dieses Penthouse viel Raum für individuelles Wohnen. Der offene Grundriss und hochwertige Ausstattung schaffen eine harmonische Atmosphäre, die sowohl für moderne Familien als auch für anspruchsvolle Paare ideal ist.

Das erste Geschoss des Penthouses ist der zentrale Lebensbereich dieser exklusiven Wohnung. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche und Abstellbereich ist lichtdurchflutet und überzeugt durch moderne Eleganz. Ein Kamin sorgt für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Die voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung.

Ein Gäste-WC ist ebenso vorhanden, ebenso wie das Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, das Ihnen viel Stauraum und eine hohe Privatsphäre bietet. Zwei weitere Zimmer, die flexibel als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden können, vervollständigen die Etage.

Das großzügige Hauptbadezimmer ist eine wahre Wohlfühloase mit integrierten Spiegelschränken, mit Badewanne, einer separaten Dusche und einem modernen Badheizkörper.

Der Flur und der Garderobenbereich bieten zusätzlichen Stauraum und schaffen einen reibungslosen Übergang in die privaten Bereiche der Wohnung.

Das Obergeschoss mit einer Entspannungsliegefläche und einer exklusiven Sauna bietet Ihnen einen Rückzugsort der Extraklasse. Hier können Sie nach einem anstrengenden Tag relaxen und die ruhige Atmosphäre genießen. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die mit einem atemberaubenden Panoramablick über die gesamte Stadt Augsburg aufwartet – ein perfekter Ort, um den Tag ausklingen zu lassen oder Gäste zu empfangen.

Ein weiteres Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche sorgt dafür, dass Sie hier höchsten Komfort genießen können.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- LED-Spots in allen Bereichen sorgen für eine angenehme Beleuchtung.
- Parkett- und Fliesenböden bieten eine edle und pflegeleichte Oberfläche.
- Zweifach verglaste Holzfenster sorgen für eine optimale Wärme- und Schalldämmung.
- Zentrale Fußbodenheizung (Gas) garantiert eine angenehme Wärmeverteilung und sorgt für höchsten Komfort.
- Elektrik auf dem neuesten Stand: Alle technischen Einrichtungen entsprechen modernen Sicherheits- und Komfortanforderungen.
- Teilmöbliert: Einige hochwertige Möbelstücke sind bereits im Preis inbegriffen und bieten Ihnen die Möglichkeit, sofort einzuziehen.
- Ein Keller sorgt für zusätzlichen Stauraum
- Eine Doppelgarage mit Stromanschluss und direktem Zugang zum Gebäude

Außenanlage:

Die Außenanlage des Gebäudes besticht durch das historische Altbauflair, das inmitten des Augsburger Stadtzentrums eine besondere Atmosphäre schafft. Die gemeinschaftliche Grünfläche bietet einen ruhigen Ort zum Entspannen und verweilen.

Dieses Penthouse im Augsburger Stadtjägerviertel ist eine einzigartige Gelegenheit, in einem modernen und luxuriösen Ambiente zu wohnen, das keine Wünsche offenlässt. Die großzügige Wohnfläche, die hochwertige Ausstattung und die zentrale Lage machen diese Immobilie zu einem ganz besonderen Juwel.

Wenn Sie exklusives Wohnen inmitten von Augsburg suchen, ist dieses Penthouse der perfekte Ort für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Objekt begeistern!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## **Ausstattung**

Die Ausstattungsmerkmale für Sie zur Übersicht:

**\*\*Erdgeschoss:\*\***

Wohn- und Essbereich:

- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche
- Abstellbereich integriert
- Kamin für gemütliches Ambiente
- Voll ausgestattete Küche

Sanitär:

- Gäste-WC

Schlafzimmer:

- Schlafzimmer 1: Mit begehbarem Kleiderschrank
- Zimmer 2 & 3: Vielseitig nutzbar, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer

Flur und Garderobenbereich:

- Großzügiger Eingangsbereich

Hauptbadezimmer:

- Hochwertige Ausstattung mit integriertem Spiegelschrank
- Badewanne und Dusche
- Badheizkörper

**\*\*Obergeschoss/Dachgeschoss\*\***

Wellnessbereich:

- Entspannungsliegefläche mit Sauna
- Direkter Zugang zur großzügigen Terrasse mit atemberaubender Aussicht

Zweites Badezimmer:

- Mit Dusche

**\*\*Allgemeine Merkmale\*\***

- Lage: 8. Etage, erreichbar über Aufzug
- Zusätzlicher Stauraum: Separater Keller
- LED-Spots für moderne Beleuchtung
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Klimaanlage im Wohnbereich

- Zentrale Fußbodenheizung (Gas)
- Elektrik auf modernstem Stand
- Teilmöbliert

**\*\*Außenanlagen\*\***

- Gebäudestil: Altbaufair im Herzen der Stadt
- Gemeinschaftsbereich: Gepflegte Grünfläche zur Mitbenutzung
- Parken:
- Doppelgarage mit Stromanschluss
- Direkter Zugang zum Haus
- großzügige Terrasse mit ca. 100 m<sup>2</sup> und einen einmaligen Panoramablick

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | Hochwertiges Penthouse im Stadtzentrum: Panoramaterrasse mit Blick über Augsburg
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Lage & Umgebung

86152 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt - Stadtjägerviertel

Das Penthouse befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Augsburgs – dem Stadtjägerviertel, einem historisch gewachsenen und zugleich modernen Stadtteil, der sich durch eine exzellente Mischung aus Tradition und Innovation auszeichnet. Diese zentrale Lage verbindet urbanen Lebensstil mit einer ruhigen und grünen Umgebung, was sie sowohl für Singles als auch für Familien und Berufspendler besonders attraktiv macht.

Das Stadtjägerviertel zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus, die eine hervorragende Anbindung an das Augsburger Stadtzentrum sowie an die überregionalen Verkehrsinfrastrukturen gewährleistet. Die bekannte Innenstadt mit ihren kulturellen Highlights, Geschäften, Restaurants und Cafés ist nur wenige Gehminuten entfernt und lässt sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Bahnhof Augsburg, der nicht nur für den öffentlichen Nahverkehr optimal angebunden ist, sondern auch eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie München, Ulm und Stuttgart bietet.

Trotz dieser zentralen Lage besticht das Stadtjägerviertel durch seine Ruhe und Beschaulichkeit. Die grüne Umgebung mit Parks und Spielplätzen sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, das die Annehmlichkeiten des Stadtlebens mit der Entspannung eines naturnahen Rückzugsortes kombiniert.

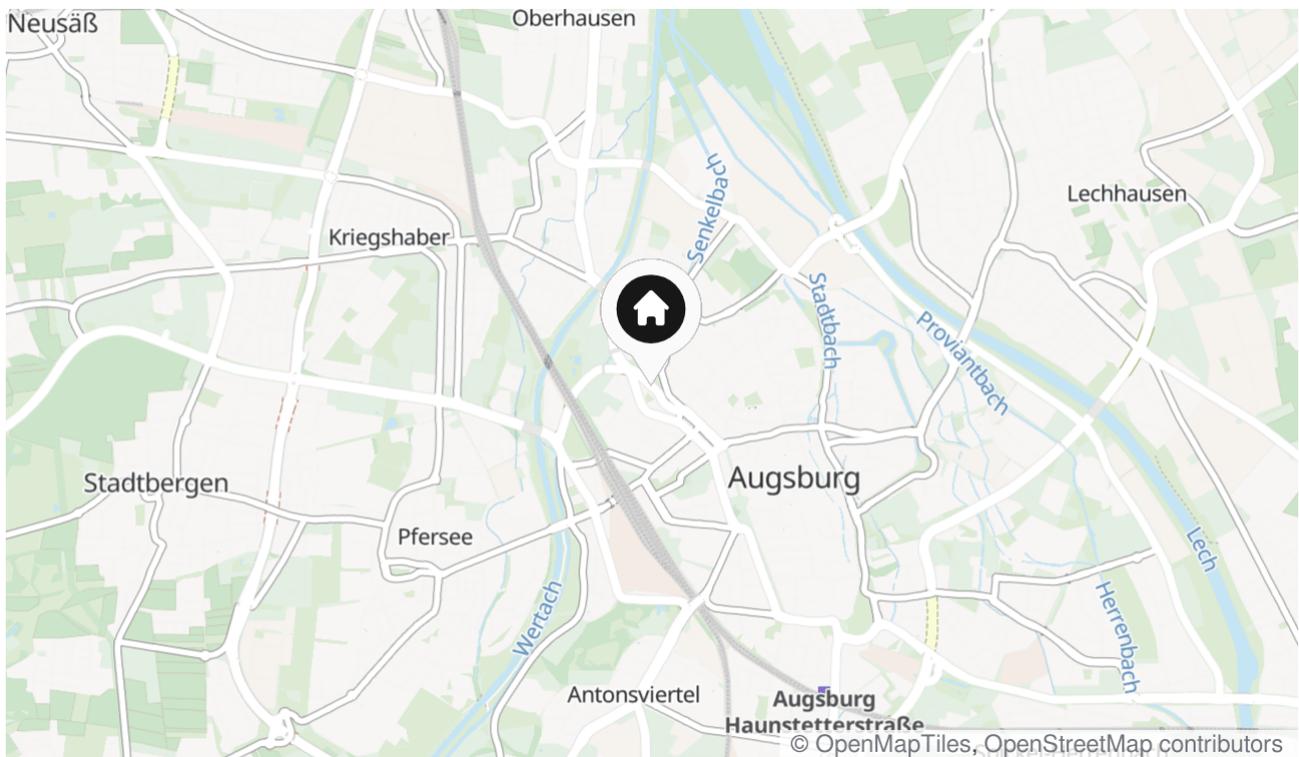
Im näheren Umkreis befinden sich zahlreiche kulturelle Einrichtungen, darunter das Augsburger Theater, die SchwabenQuellen im Augsburger Zoo sowie verschiedene Kunstgalerien und Museen. Wer gerne in der Natur unterwegs ist, erreicht den nahen Stadtwald oder den Wertachkanal, der sich hervorragend für Spaziergänge, Jogging oder Radtouren eignet.

Darüber hinaus ist das Penthouse auch in Bezug auf Bildungseinrichtungen ideal gelegen. Verschiedene Kindergärten, Schulen sowie die Universität Augsburg und Fachhochschulen sind schnell erreichbar. Für die jüngere Generation und Studierende bietet diese Lage einen idealen Mix aus Nähe zu Bildungsstätten und hoher Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Direkt vor der Tür finden sich Haltestellen für Bus und Straßenbahn, die eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets ermöglichen. Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls von Vorteil, da der Anschluss an die A8 schnell zu erreichen ist, wodurch Augsburg und die umliegenden Städte schnell zu erreichen sind. Auch der internationale Flughafen München ist in etwa einer Stunde erreichbar.

Die umliegende Infrastruktur zeichnet sich durch eine gute Mischung aus alltäglichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten aus. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister sind in der näheren Umgebung zu finden. Auch Cafés und Restaurants sorgen für eine hohe Lebensqualität und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur kulinarischen Entspannung.

Insgesamt besticht das Penthouse im Augsburger Stadtjägerviertel durch seine ausgezeichnete Lage, die sowohl urbane Annehmlichkeiten als auch eine ruhige, grüne Umgebung miteinander vereint. Diese Kombination macht die Immobilie zu einem begehrten Wohnort für anspruchsvolle Käufer, die sowohl Nähe zur Innenstadt als auch eine hohe Lebensqualität suchen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Essbereich



Außenansicht



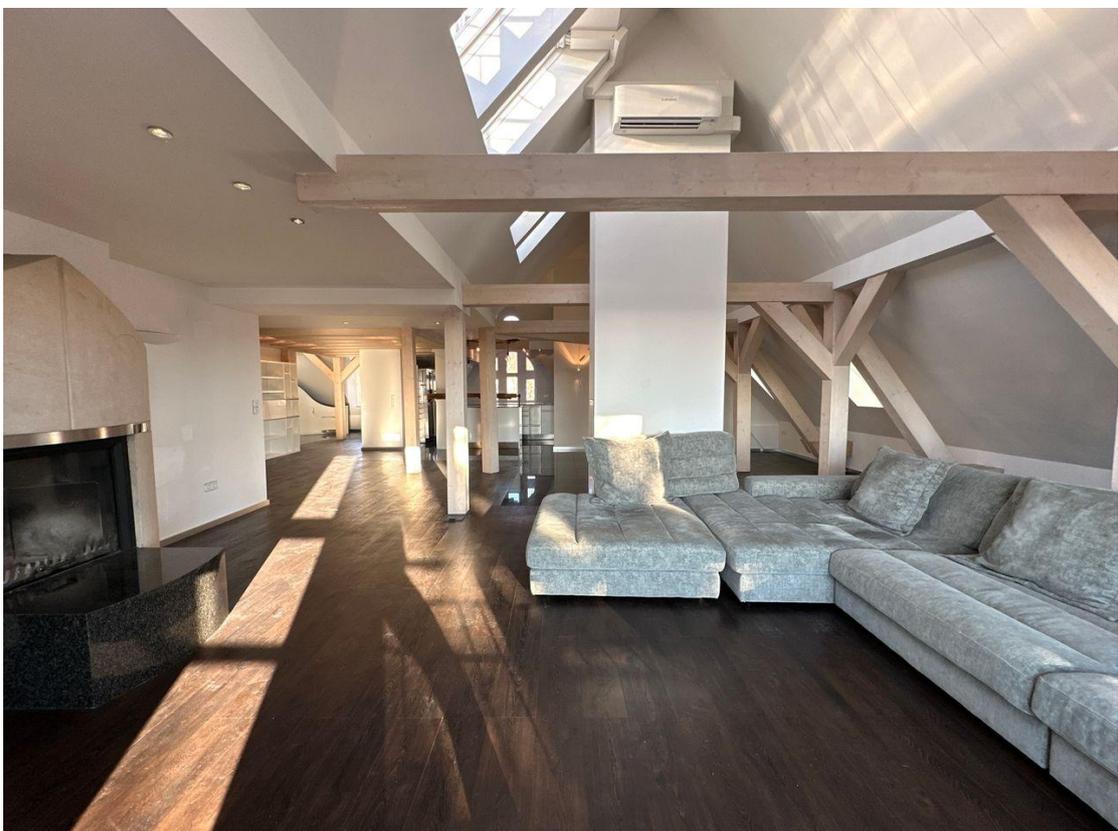
Flur und Eingangsbereich



Flur



Essbereich.



Wohnzimmer



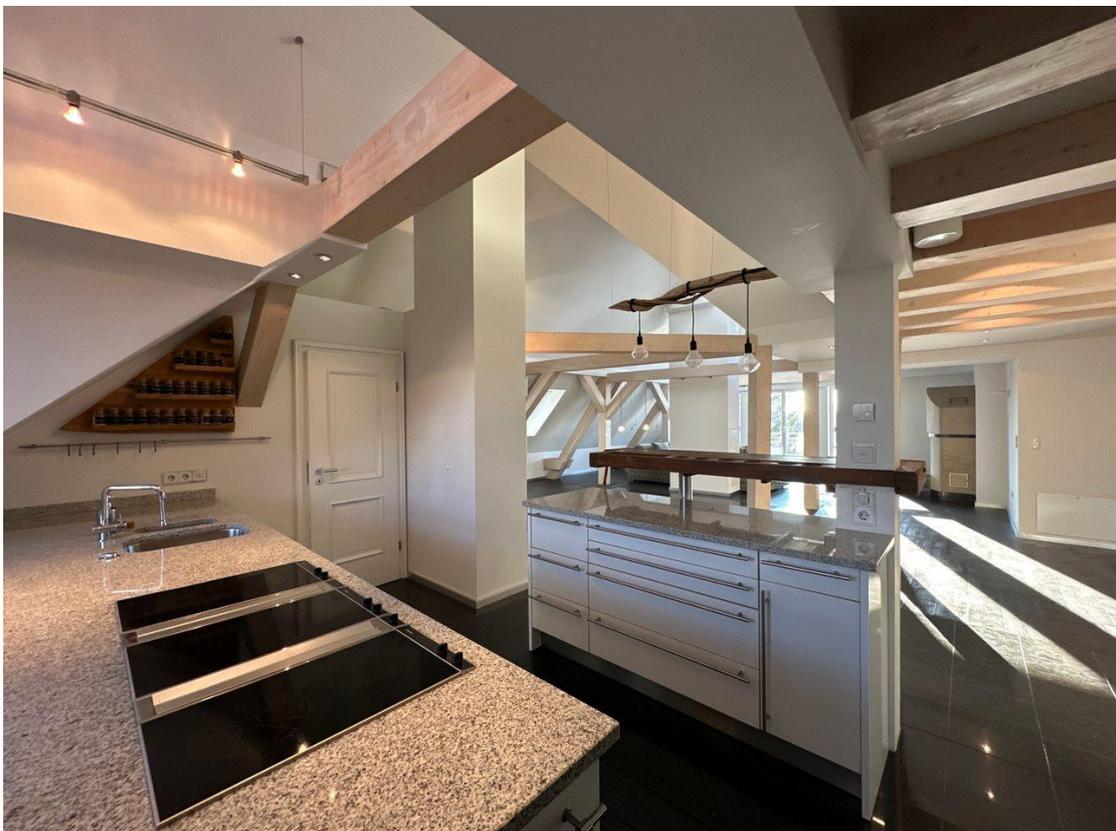
Wohnzimmer



Kamin Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Ansicht Kamin



Küche



Küche mit Kochinsel



Küche mit Theke



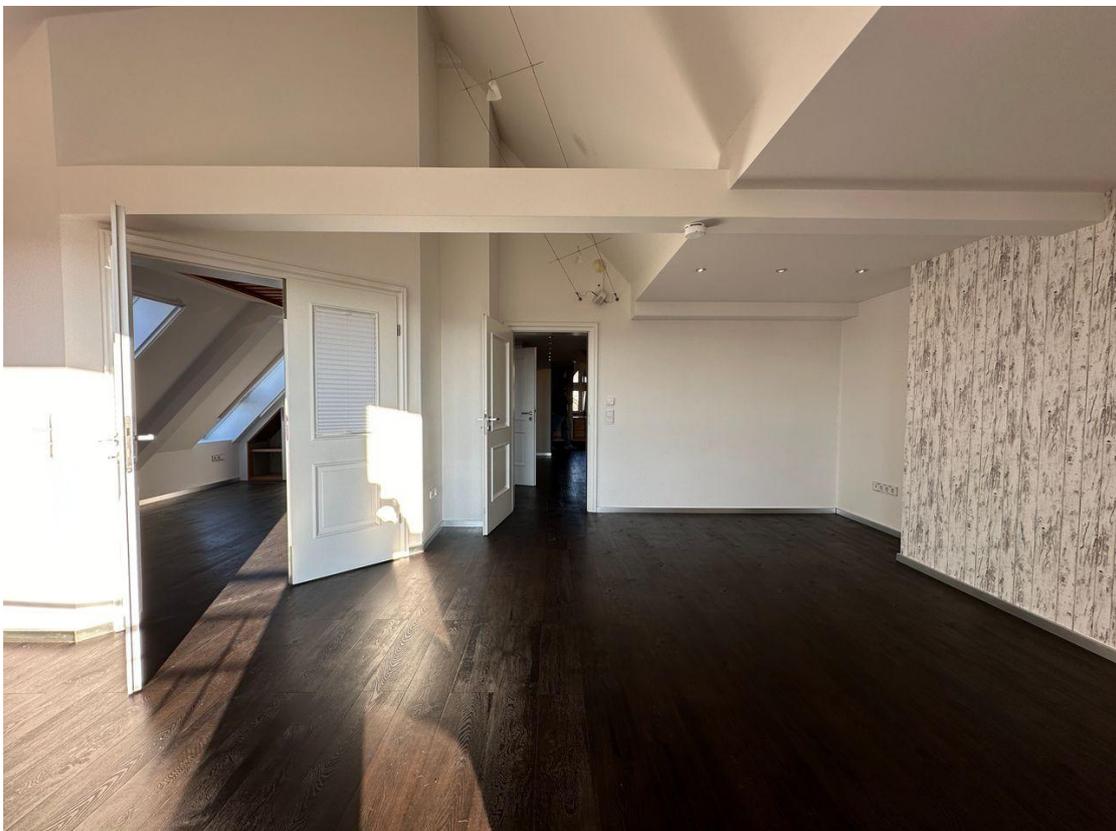
Kochinsel



Küche mit Stauraum



Schlafzimmer



Schlafzimmer



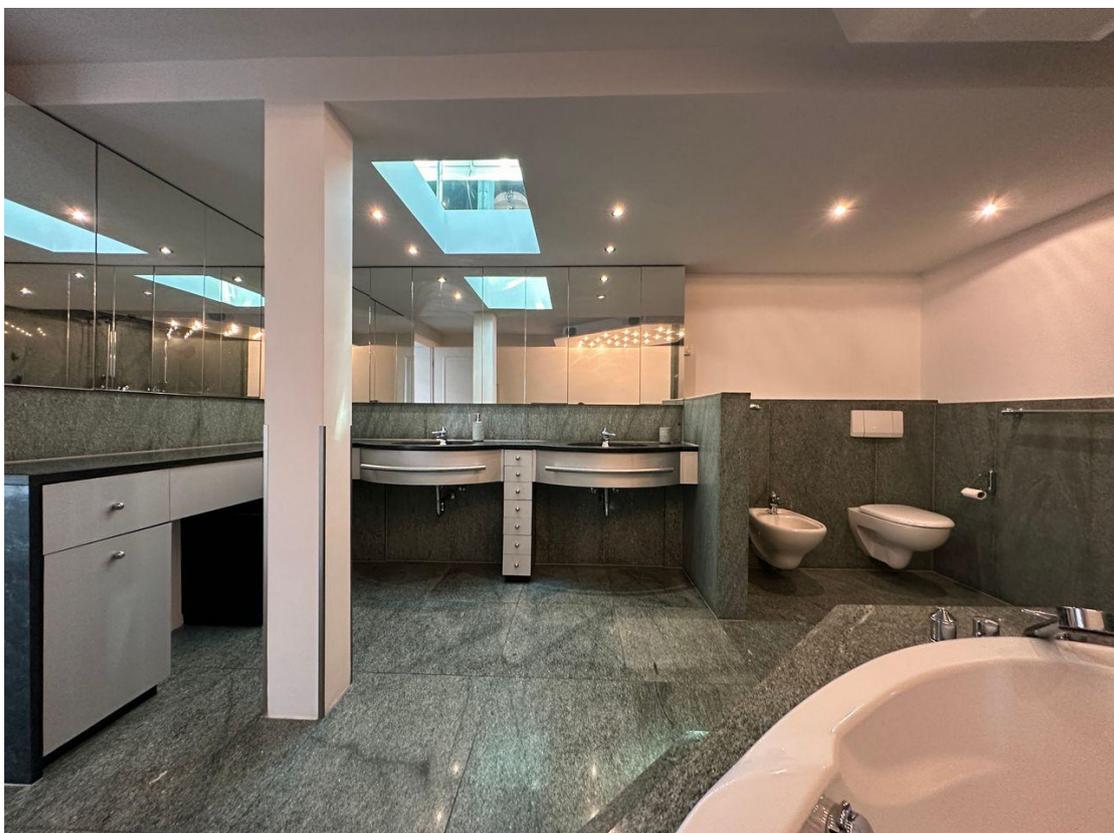
Schlafzimmer



Kleiderschrank



Gäste WC



Badezimmer



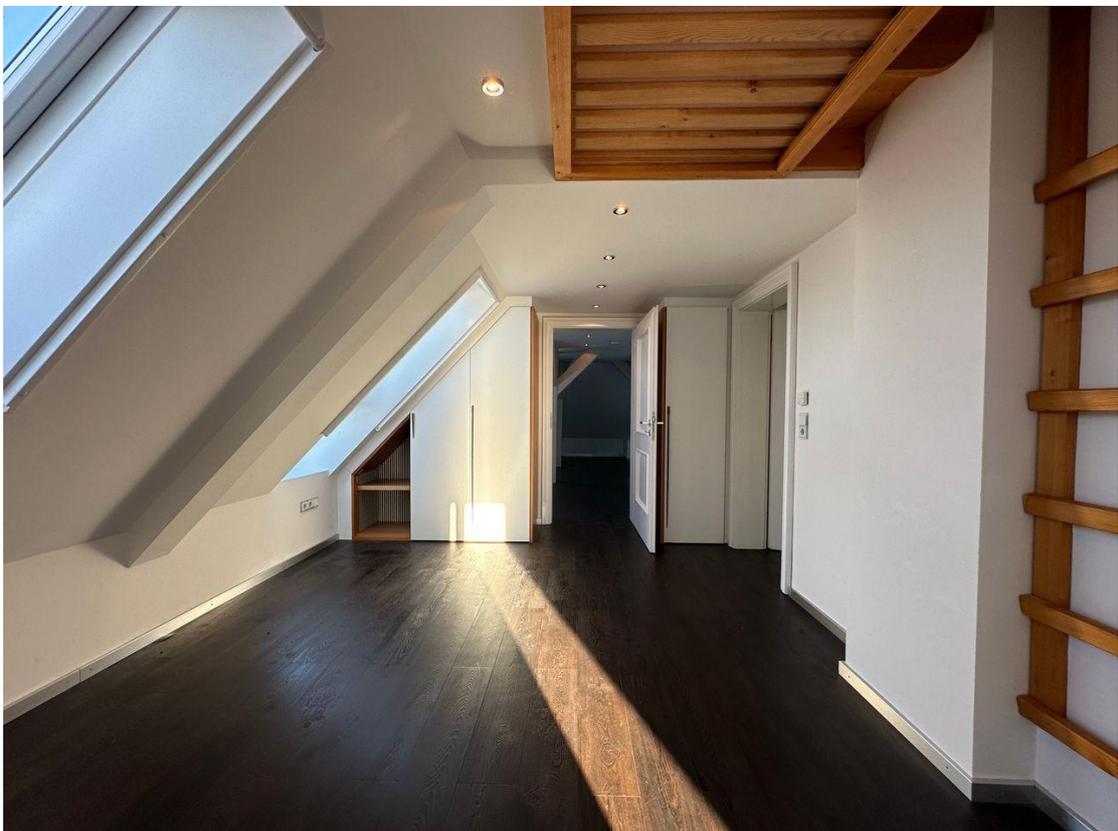
Badezimmer mit Wanne und Dusche



Badezimmer



Zimmer 2



Zimmer 2



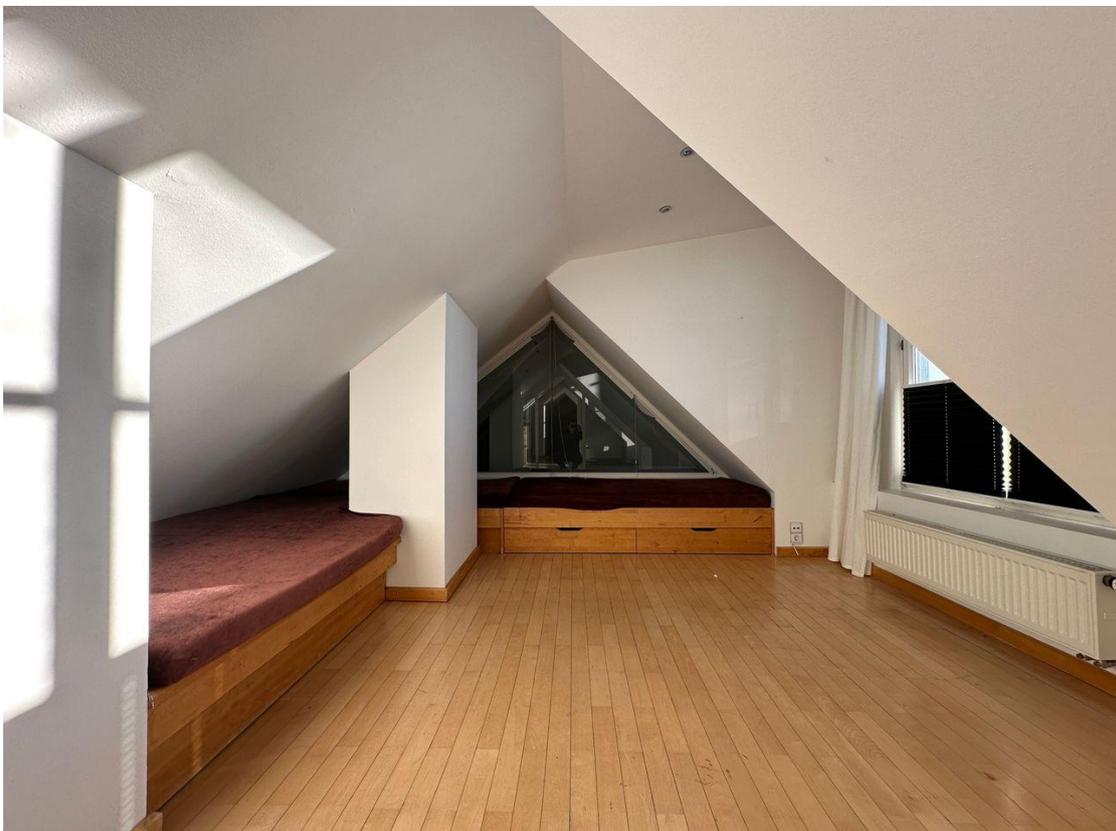
Zimmer 3



Zimmer 3



Treppe zum OG



Entspannungsbereich im OG



Flur im OG



Flur mit Zugang Sauna



Sauna im oG



Badezimmer im OG



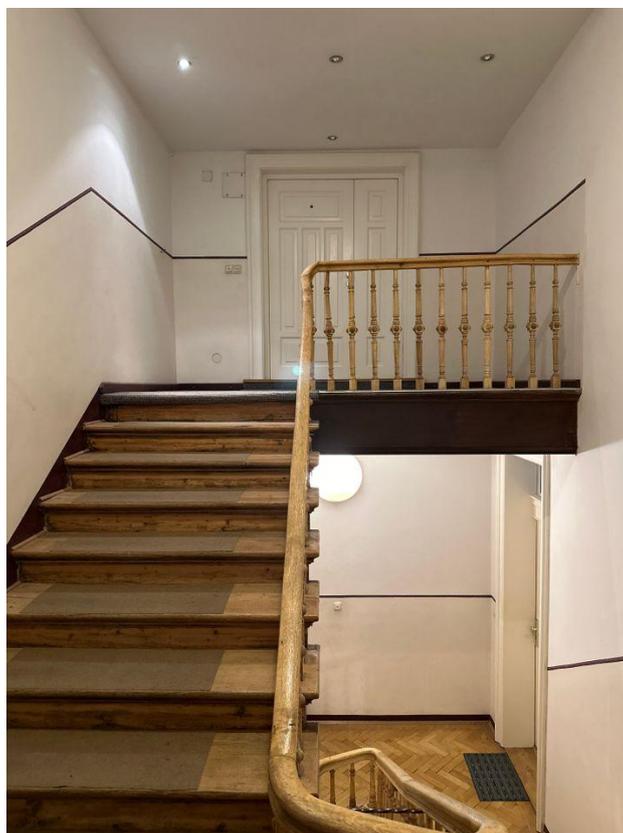
Terrasse



Terrasse mit Ausblick



Ausblick



Treppenhaus



Aufzug



Stellplätze mit Tor



Stellplätze



Außenansicht mit Park



Außenansicht

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

