



I M M O B I L I E N

Immobilien-Exposé

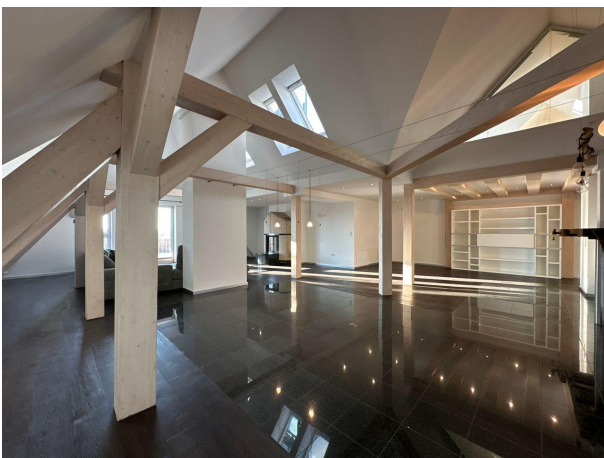
**Katip | RESERVIERT - Stilvolles
Penthouse mit Panoramablick über
Augsburg im Stadtzentrum**

Objekt-Nr.:

KATIP-2025-147

Wohnung zum Kauf

in 86152 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Innenstadt - Stadtjägerviertel



Details

Provisionspflichtig

Kamin

Klimatisiert

Sauna

Gäste-WC

Kaufpreis

1.290.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % Käuferprovision inkl.
19 % MwSt**

Wohnfläche (ca.)

264 m²

Zimmer

4

Nutzfläche (ca.)

309 m²

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

100 m²

Kategorie

Gehoben

Etage

4

Anzahl Etagen

4

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

2

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1900

Stellplätze

2

Zustand

modernisiert

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen, Stein, Parkett

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Willkommen in diesem stilvollen Penthouse im Herzen von Augsburg, das Ihnen ein urbanes Wohnerlebnis der Extraklasse bietet.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 264 m² und einer beeindruckenden Terrasse von ca. 100 m², 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 4. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes, das bequem mit dem Aufzug erreicht werden kann.

Die Immobilie ist leerstehend und nach Vereinbarung bezugsbereit.

Mit einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 45 m² 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 mit ca. 100 m², 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.
- Im unteren Stockwerk sorgt eine zentrale Fußbodenheizung mit Gas für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und höchsten Komfort, während im oberen Stockwerk herkömmliche Heizkörper über Gas betrieben werden.
- Elektrik auf dem neuesten Stand: Alle technischen Einrichtungen entsprechen modernen Sicherheits- und Komfortanforderungen.
- Teilmöbliert: Einige Möbelstücke sind bereits im Preis inbegriffen und bieten Ihnen die Möglichkeit, sofort einzuziehen.
- Ein Keller sorgt für zusätzlichen Stauraum
- Eine Doppelgarage (elektrisch) mit Stromanschluss und direktem Zugang zum Gebäude

Außenanlage:

Die Außenanlage des Gebäudes besticht durch das historische Altbaufair, 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: 4. Etage, erreichbar über Aufzug
- Zusätzlicher Stauraum: Separater Keller
- LED-Spots für moderne Beleuchtung
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Klimaanlage im Wohnbereich
- Im unteren Stockwerk sorgt eine zentrale Fußbodenheizung mit Gas für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und höchsten Komfort, während im oberen Stockwerk herkömmliche Heizkörper über Gas betrieben werden.
- Elektrik auf modernstem Stand
- Teilmöbliert (Küche, Schränke, Badmöbel, Couch etc.)

****Außenanlagen****

- Gebäudestil: Altbauflair im Herzen der Stadt -
- Gemeinschaftsbereich: Gepflegte Grünfläche zur Mitbenutzung
- Parken:
- Doppelgarage mit Stromanschluss (elektrisch)
- Direkter Zugang zum Haus
- großzügige Terrasse mit ca. 100 m² und einen einmaligen Panoramablick

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- 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.

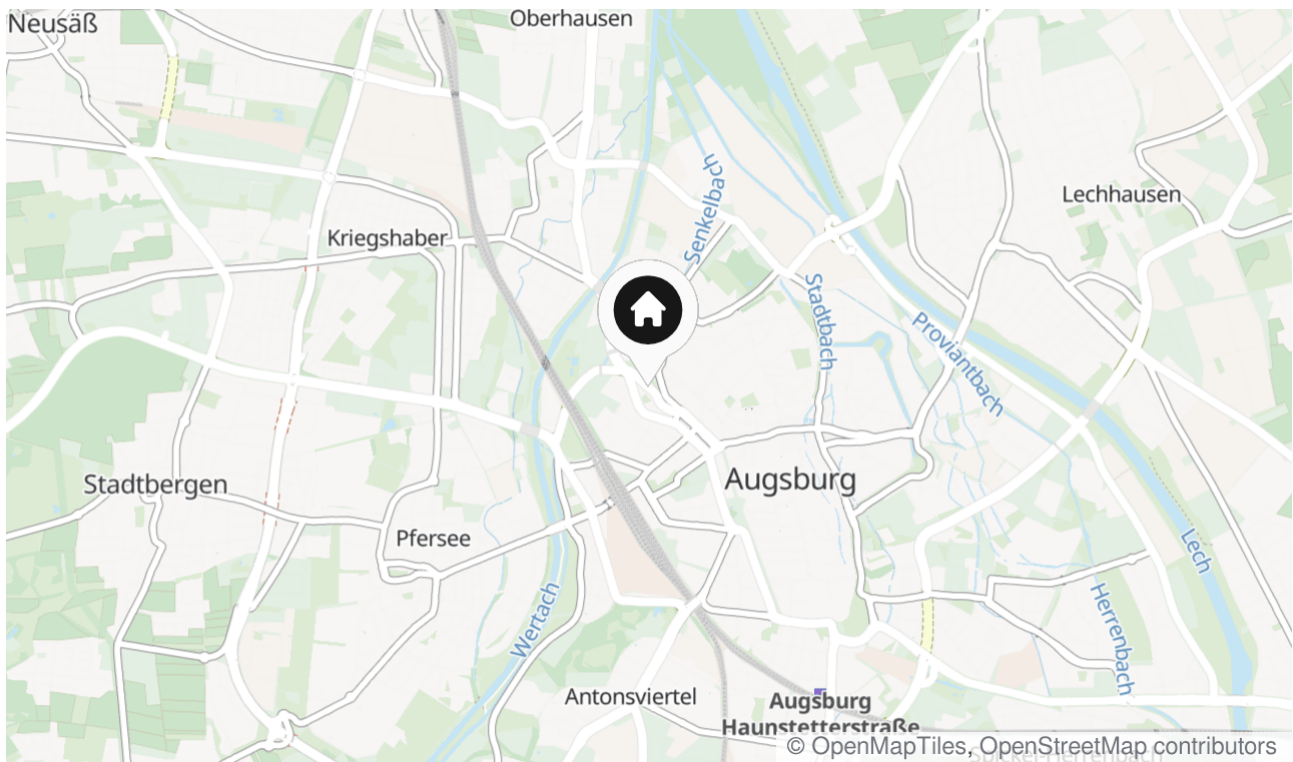
Im näheren Umkreis befinden sich zahlreiche kulturelle Einrichtungen, darunter das Augsburger Theater, die SchwabenQuellen im Augsburger Zoo sowie verschiedene Kunstgalerien und Museen. Wer gerne in der Natur unterwegs ist, erreicht den nahen Stadtwald oder den Wertachkanal, der sich hervorragend für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



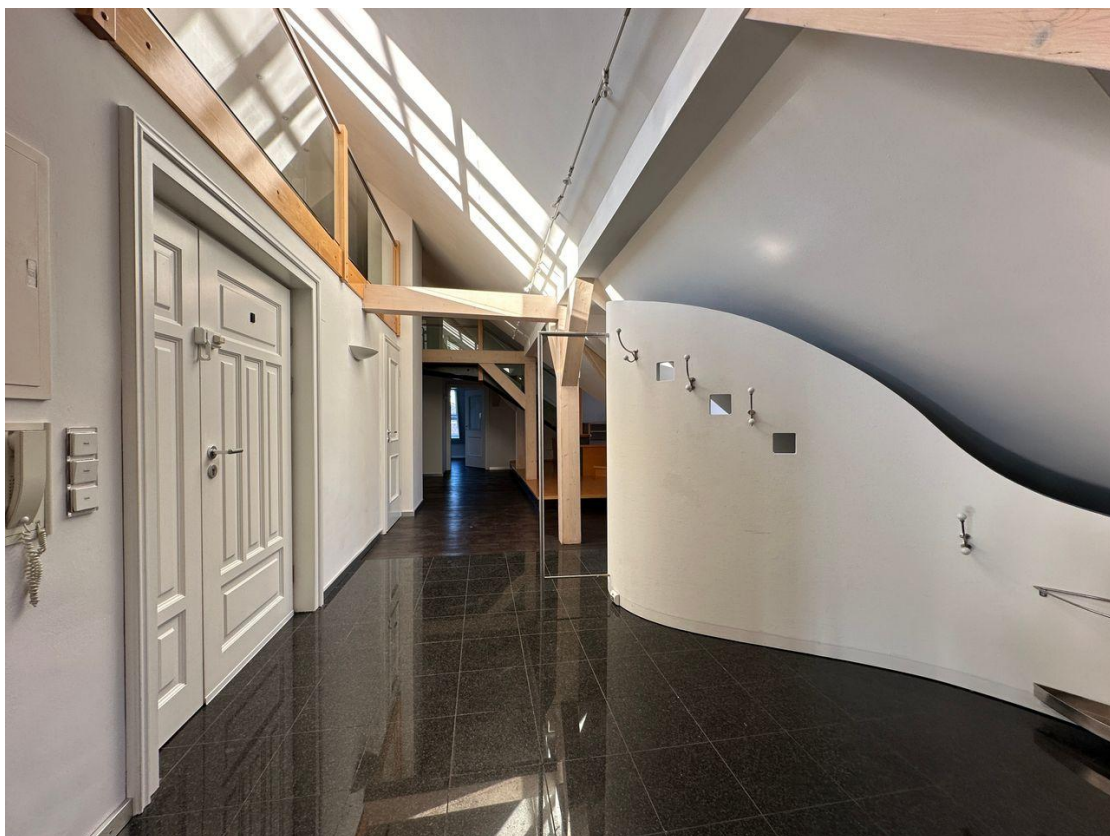
Wohnzimmer



Essbereich



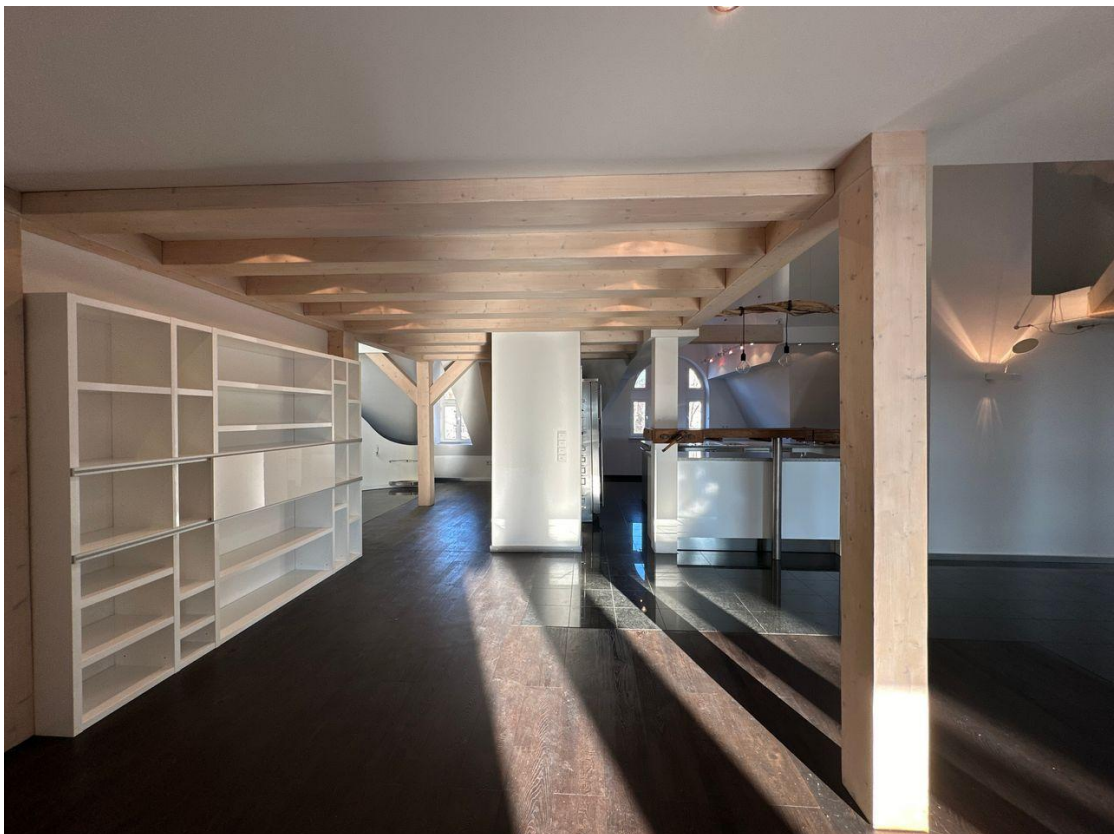
Außenansicht



Flur und Eingangsbereich



Flur



Essbereich.



Wohnzimmer



Kamin Wohnzimmer



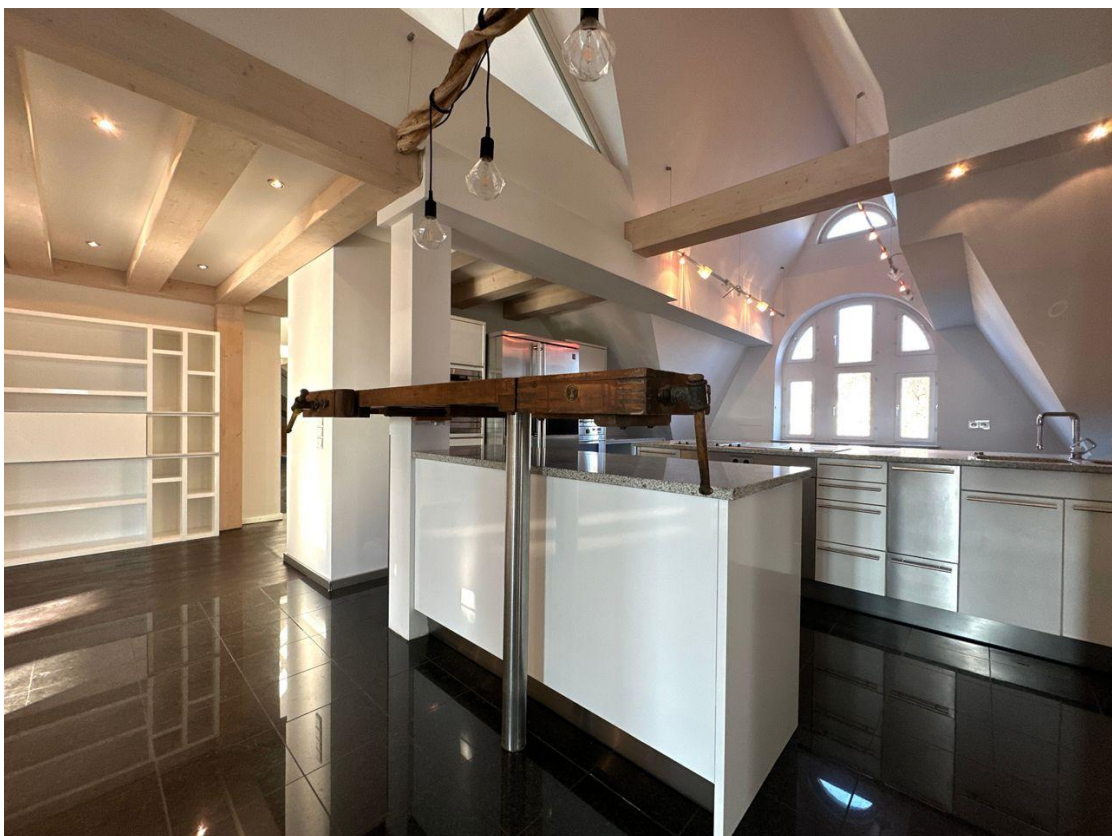
Wohnzimmer mit Ansicht Kamin



Küche



Küche mit Kochinsel



Küche mit Theke



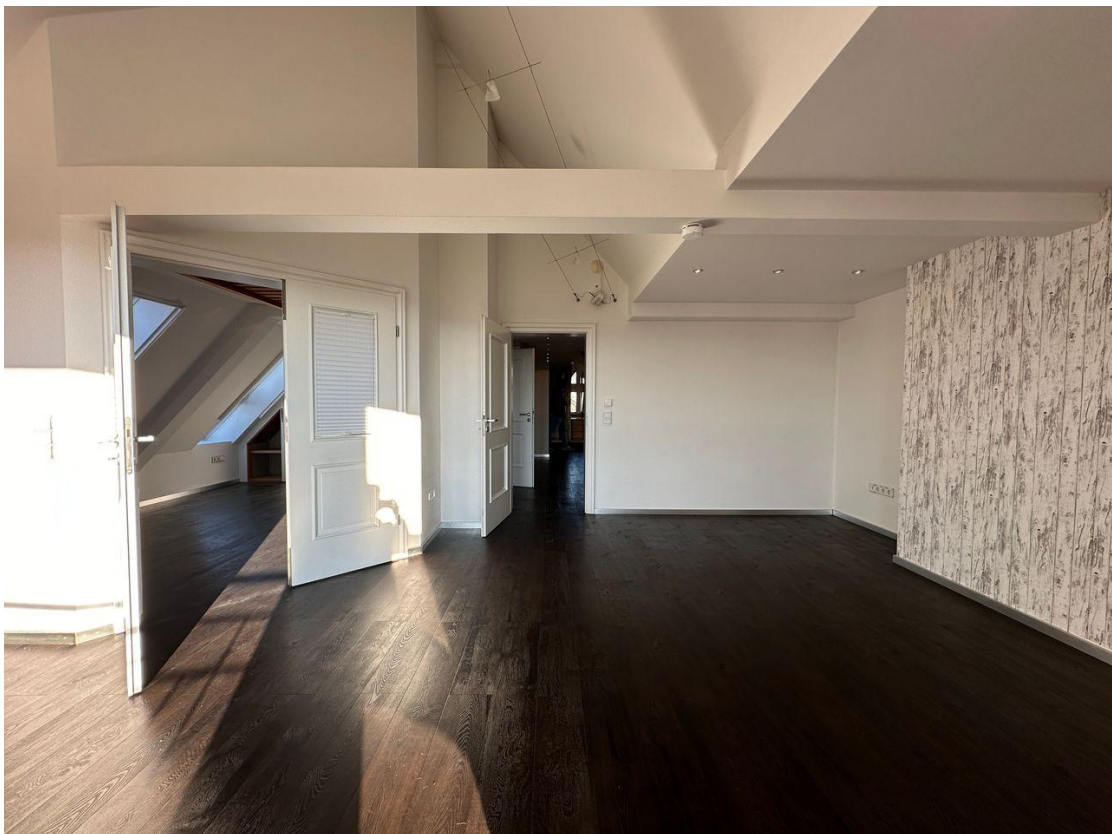
Kochinsel



Küche mit Stauraum



Schlafzimmer



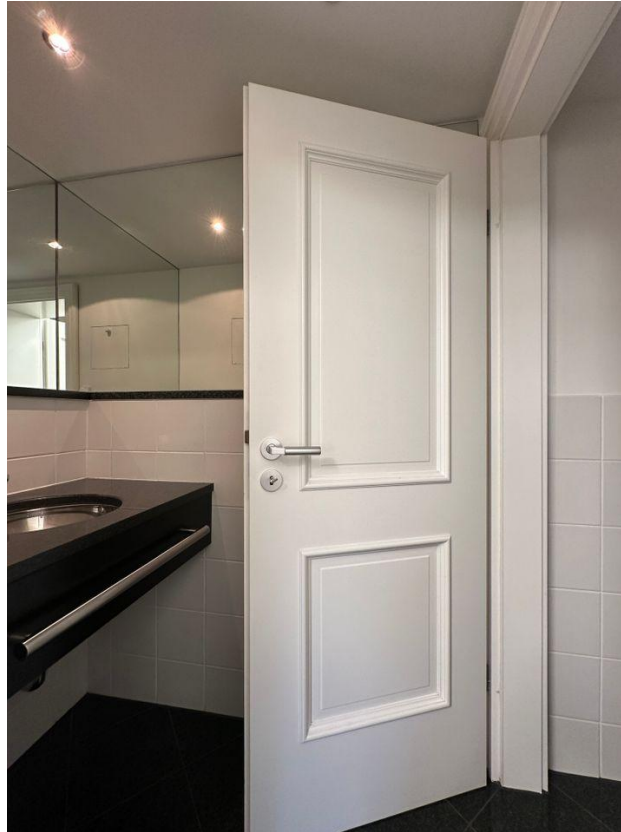
Schlafzimmer



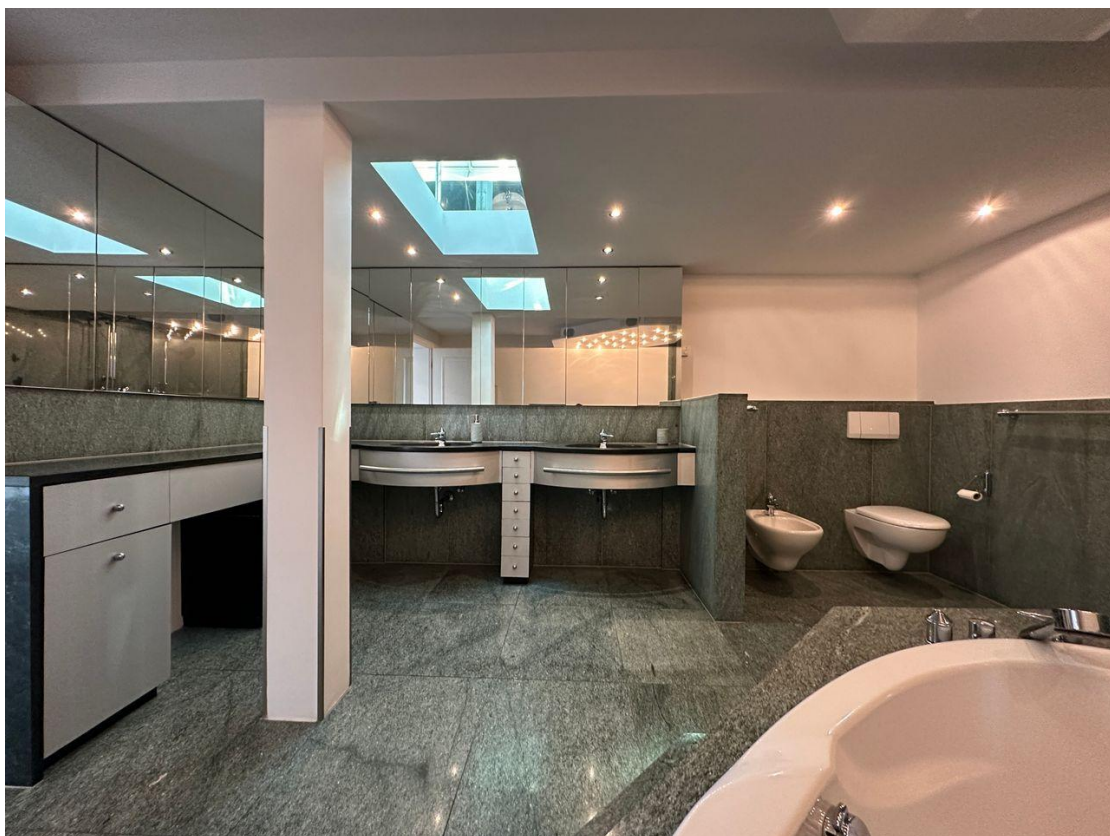
Schlafzimmer



Kleiderschrank



Gäste WC



Badezimmer



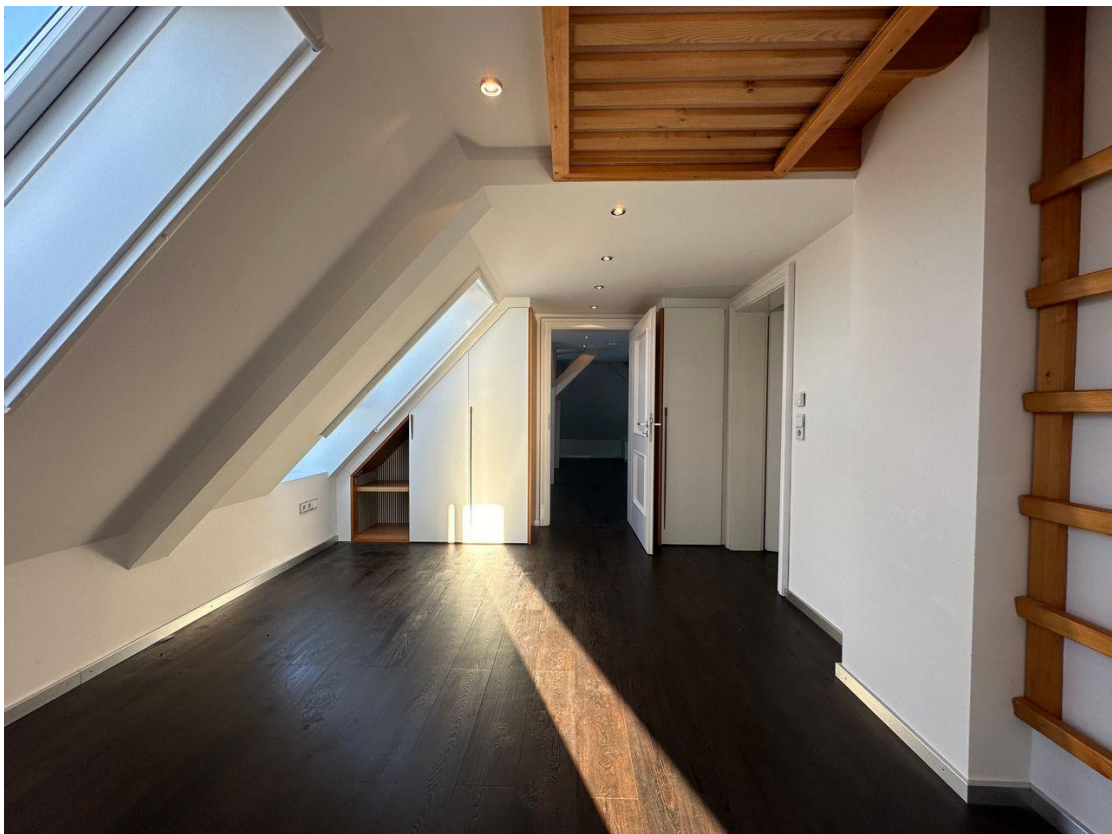
Badezimmer mit Wanne und Dusche



Badezimmer



Zimmer 2



Zimmer 2



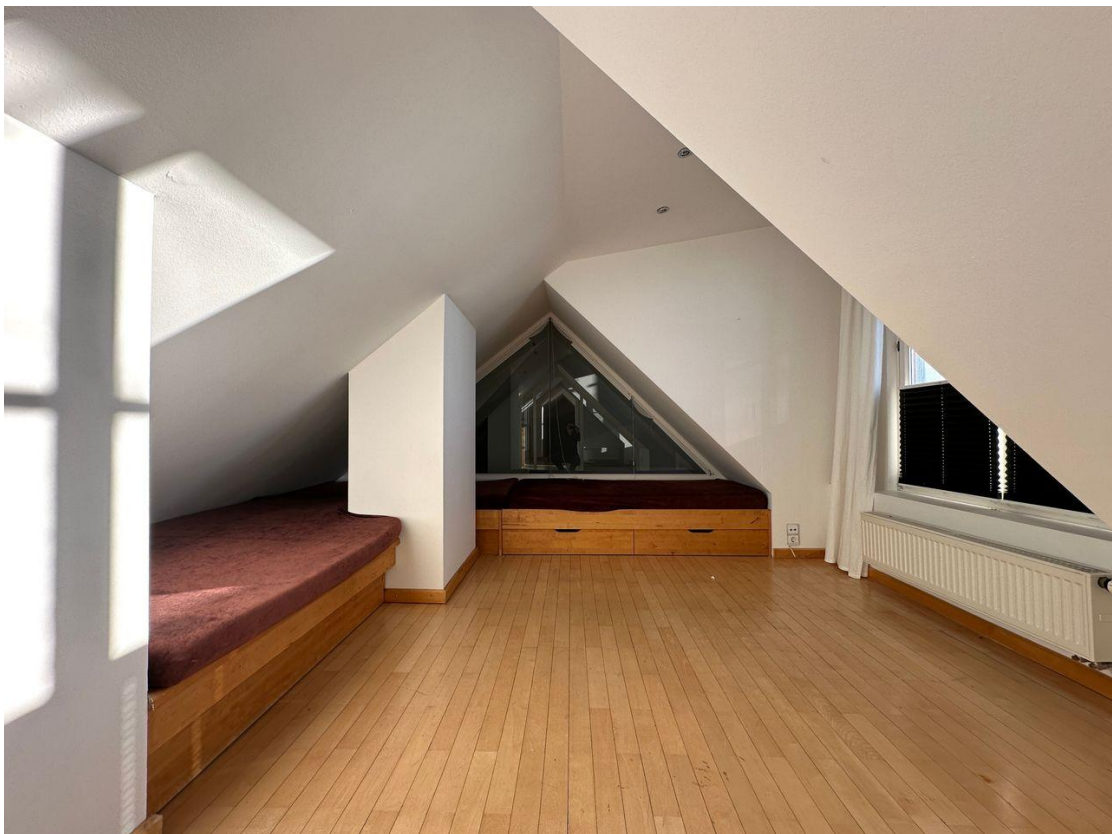
Zimmer 3



Zimmer 3



Treppe zum OG



Entspannungsbereich im OG



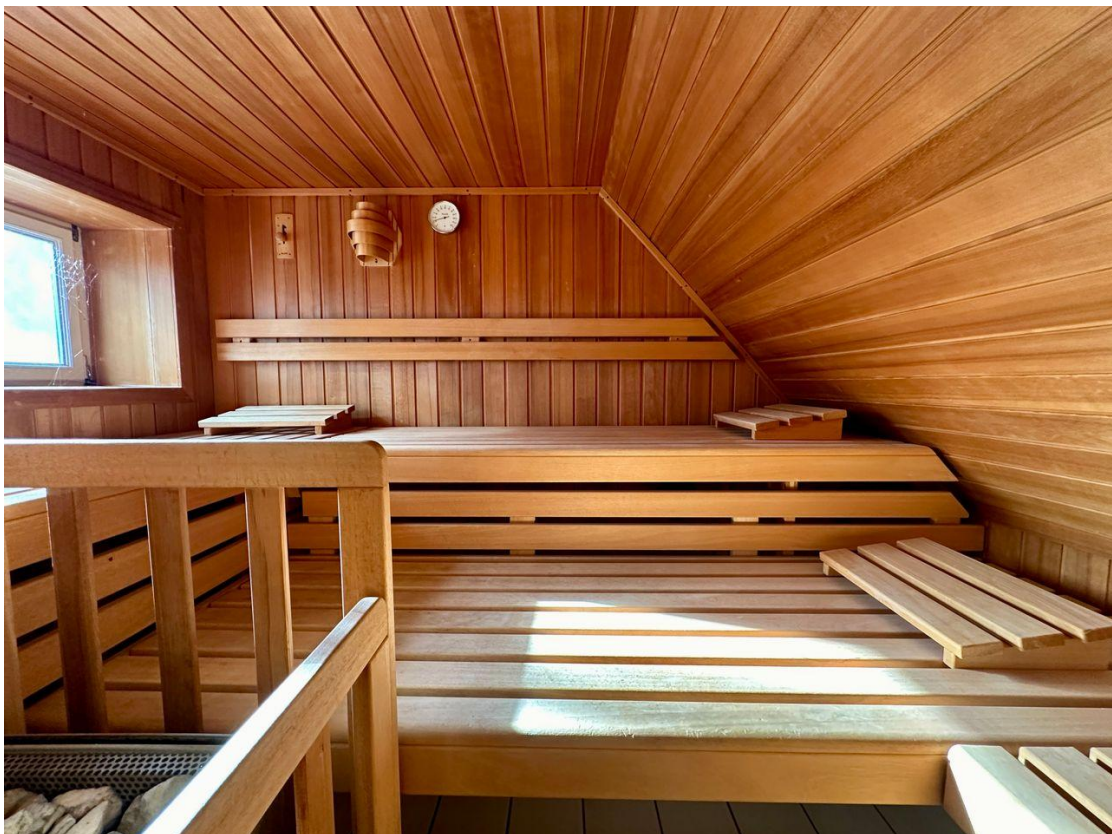
Flur im OG



Flur mit Zugang Sauna



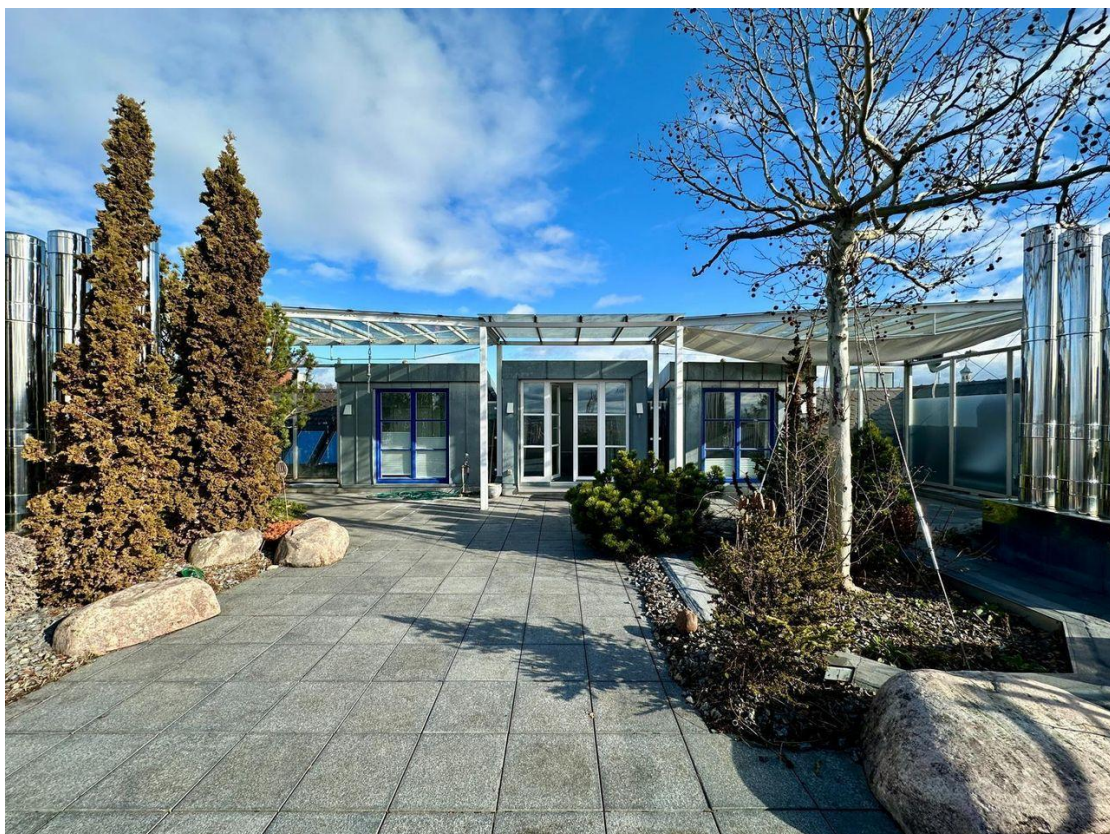
Sauna im OG



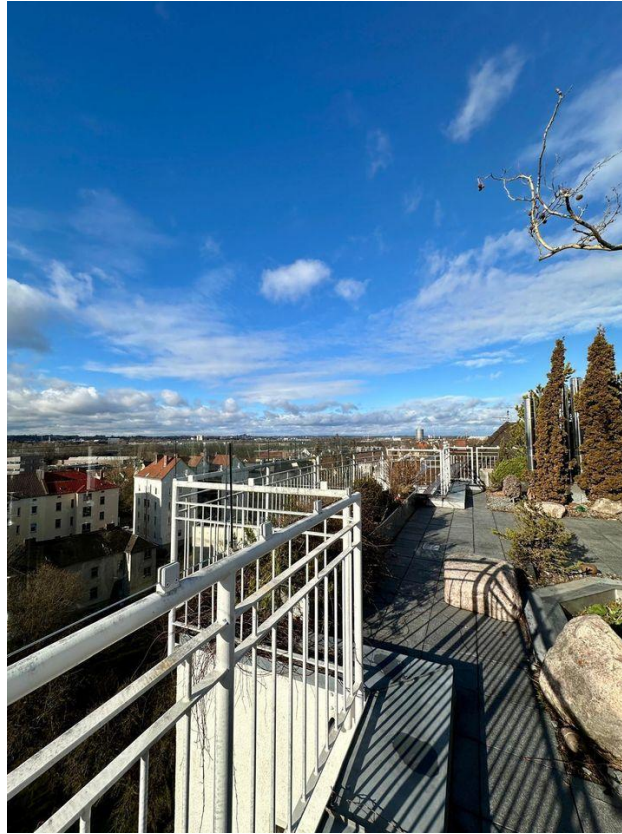
Sauna im OG



Badezimmer im OG



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



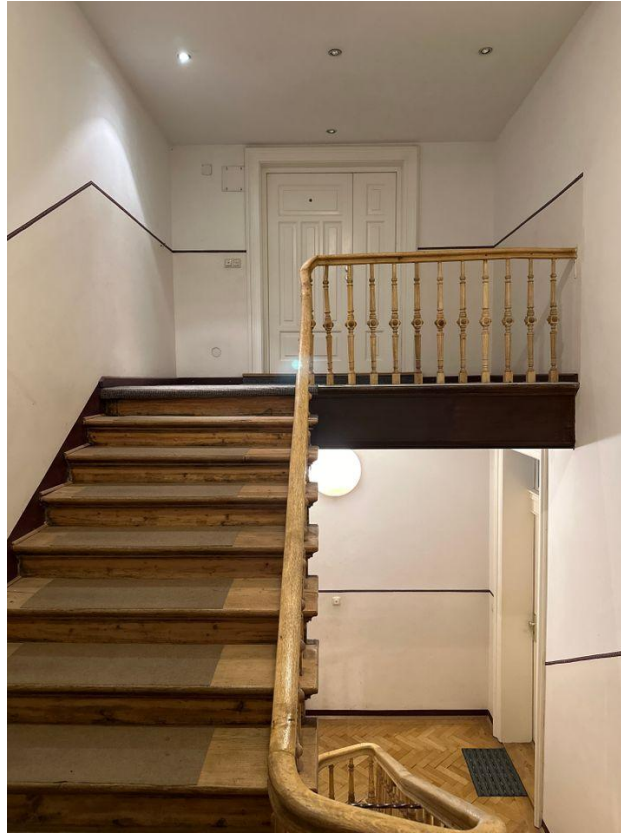
Terrasse



Blick über die Dächer



Ausblick



Treppenhaus



Aufzug



Stellplätze



Stellplätze mit elektrischem Tor



Außenansicht mit Stellplätze



Gemeinschaftsfläche



Außenansicht



www.katip-immobilien.de

Kontakt

Katip Immobilien GmbH

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: anfrage@katip-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr A. Katip

Impressum

www.katip-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.katip-immobilien.de

