

# Liebe auf den ersten Blick! Die „bel-étage“ eines Jugendstilhauses! Erstbezug n. Renovierung!



86150 Augsburg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Scout-ID: 70505471



## Ihr Ansprechpartner:

ulrike keiss immobilien

Ulrike Keiss

E-Mail: [objekte@keiss-immobilien.de](mailto:objekte@keiss-immobilien.de)

Tel: 0821 3 19 83 605

Mobil: 0171 48 171 31

Fax: 0821 3 19 82 26

Web: <http://www.keiss-immobilien.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	1
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2013
Heizungsart:	Zentralheizung
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Haustiere:	Nach Vereinbarung

Nebenkosten:	140,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Kautions:	3 Kaltmieten (€ 4.950,00)
Provision:	2 Kaltmieten zzgl. MwSt., gesamt 2,38 Kaltmieten

# Liebe auf den ersten Blick! Die bel-étage eines Jugendstilhauses! Erstbezug n. Renovierung!



86150 Augsburg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

## Objektbeschreibung:

Diese sehr repräsentative Wohnung befindet sich in einem historischen Baudenkmal (um 1900) in der Nähe des Augsburger Hauptbahnhofes.

Bernt von Hagen und Angelika Wegener-Hüssen sprechen in Ihrem maßgeblichen Werk über Denkmäler in Bayern (Band VII.83 Stadt Augsburg) von einem Bauwerk in strengem Jugendstil. Doch der Betrachter, der heute an moderne, fast nüchterne Neubauten im Retro-Bauhausstil gewöhnt ist, empfindet das Haus mit seinem Erker, seinen Vorsprüngen und Stuckierungen beinahe schon als verspielt.

Bereits die Eingangstür wird von flächenhaft floralen Elementen umrahmt und bildet ein sympathisches Willkommen für alle Besucher und Bewohner des Hauses. Im Eingangsbereich finden wir ansprechende Terrazzoböden in Grautönen und eine wunderschöne, oval geformte Treppe, die perfekt die Jugendstilidee der dekorativ geschwungenen Linie verkörpert. Sie führt uns nach oben zur Wohnung. Große Fenster lassen dabei das Treppenhaus hell und freundlich wirken.

Lassen Sie mich die Beschreibung der Wohnung folgendermaßen zusammenfassen:

Wir haben das Glück, dass bei dieser Wohnung (auch im Haus) noch alle ursprünglichen Stilelemente erhalten sind und wir damit viele historische Bauelemente vorfinden (originale Türstöcke/ Türen, wunderschöne Fischgrat-Dielenböden in den großen Wohnräumen, stilgerechte Kastenfenster mit Sprossen, Stuck an den Decken).

## Ausstattung:

Die gesamte Wohnung wird nach Maßgabe des Denkmalschutzes aktuell für Sie renoviert.

Wir fügen Ihnen einen Grundriss der Räumlichkeiten zur besseren Orientierung an. Abweichend vom Plan sind Zimmer 1-4 mit jeweils einer inneren Tür verbunden. So dass sich eine schöne Flucht mit Blick durch alle Räume ergibt bzw. je nach Nutzung ergeben kann. Die beiden mit Nr. 1 und Nr. 2 bezeichneten Räume sind mit einer zweiflügligen Schiebetüre verbunden und würden als Wohn- und Esszimmer eine perfekte Einheit bilden. Wunderschön ist auch der halbrunde Erker, der dem Wohnzimmer eine sehr charmante Note verleiht. Von hier aus begeben Sie den hübschen gemauerten Balkon, der für einen schönen Sommerabend, ein gutes Glas Wein und ein anregendes Gespräch den perfekten Ort bildet.

Da die Wohnung vor der Renovierung steht, könnte es sein, dass die Lage der Küche (heute dort wo Garderobe eingezeichnet steht) noch verändert wird.

Garderobe eingezeichnet steht) noch verändert wird. Dies wird sich die nächsten Wochen entwickeln.

Sicher sind auf jeden Fall sechs Zimmer (eines davon kleiner), Küche, Bad, WC und ein hervorragender Flurbereich mit schönem Fenster.

Die Bilder wurden in der noch zu renovierende Wohnung aufgenommen und sollten Ihnen einen kleinen Eindruck vorab geben. Bezugsfertig wird die Wohnung vermutlich Ende 2013/ Anfang 2014.

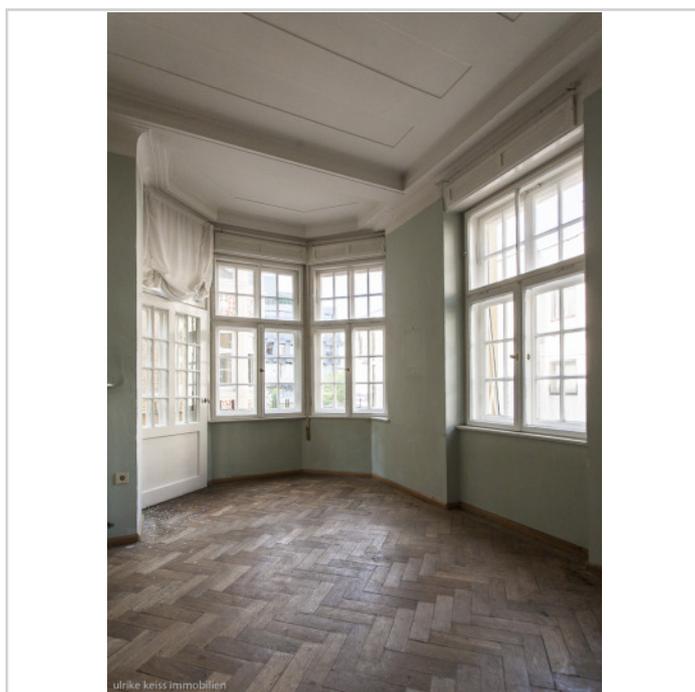
## Lage:

5 Gehminuten zum Augsburger Hauptbahnhof. Schnelle Verbindung zur B 17. Wenige Gehminuten zur Fußgängerzone Stadtmitte.

## Sonstiges:

Wenn Sie sich für diese äußerst charmante Jugendstilwohnung interessieren, dann schreiben Sie uns doch bitte eine Nachricht per Mail. Herzlichen Dank. Wir werden alle eingehenden Nachrichten nach Posteingangsdatum/ -uhrzeit bearbeiten.

Mit besten Grüßen  
Ulrike Keiss M.A.  
ulrike keiss immobilien



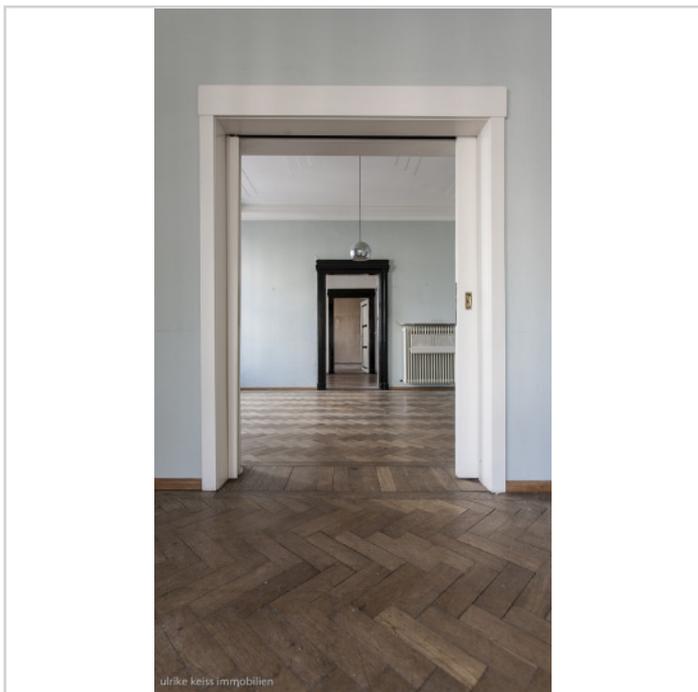
Wohnbereich mit Balkon

# Liebe auf den ersten Blick! Die bel-étage eines Jugendstilhauses! Erstbezug n. Renovierung!

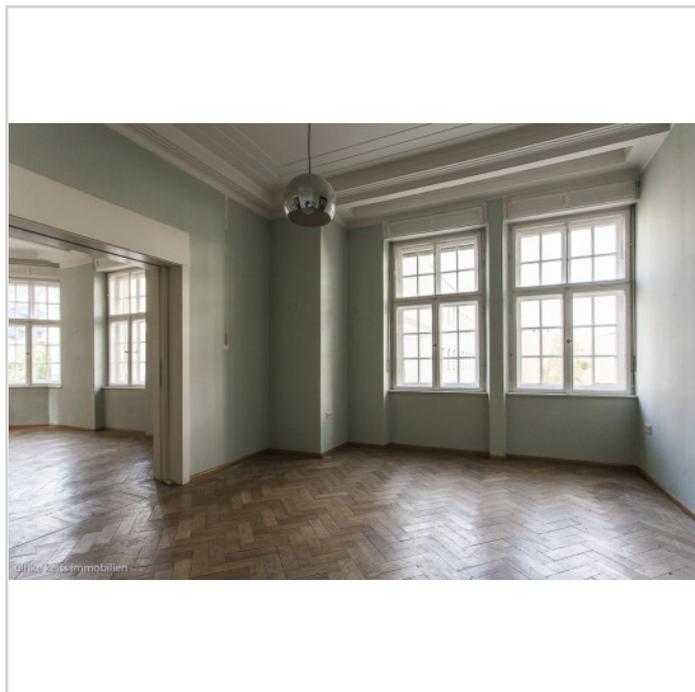


86150 Augsburg

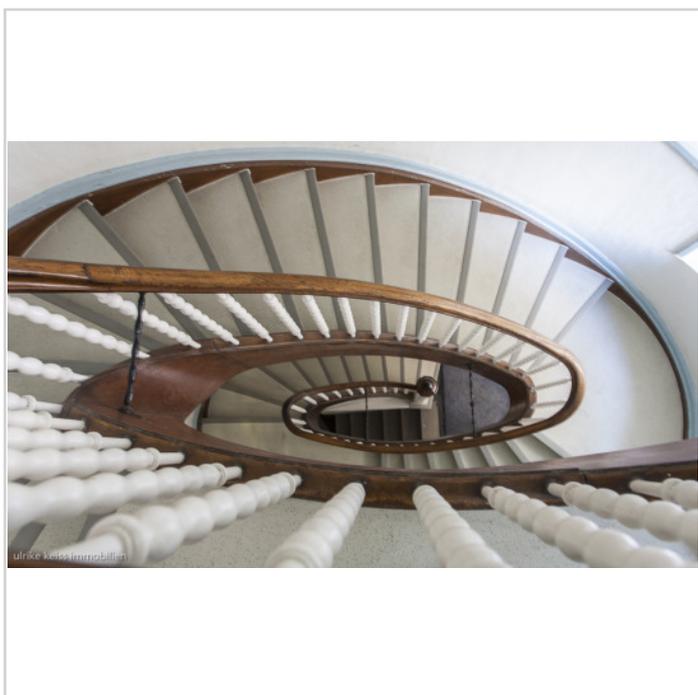
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



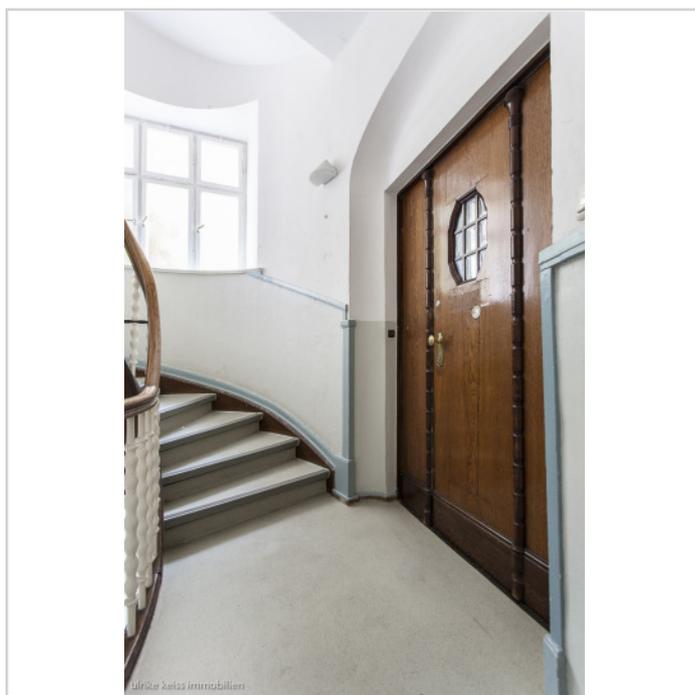
Verbindung der Wohnräume



Essen/ Wohnen m. Schiebetür



Treppenhaus



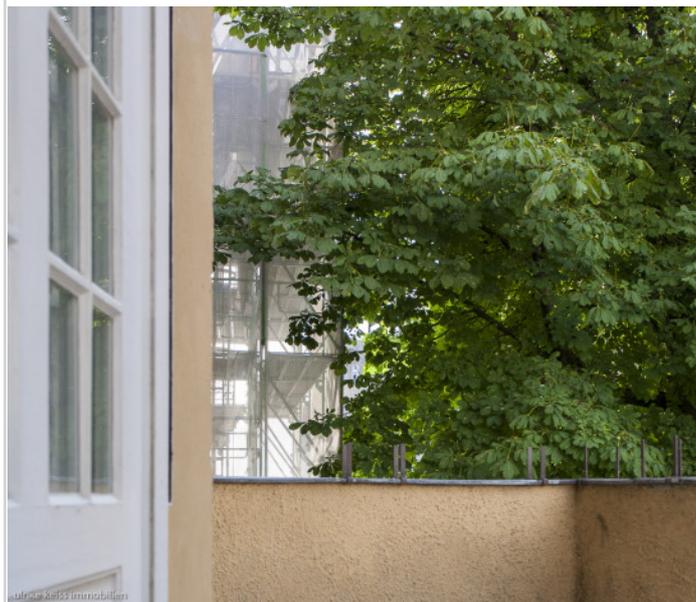
Wohnungseingang

# Liebe auf den ersten Blick! Die bel-étage eines Jugendstilhauses! Erstbezug n. Renovierung!

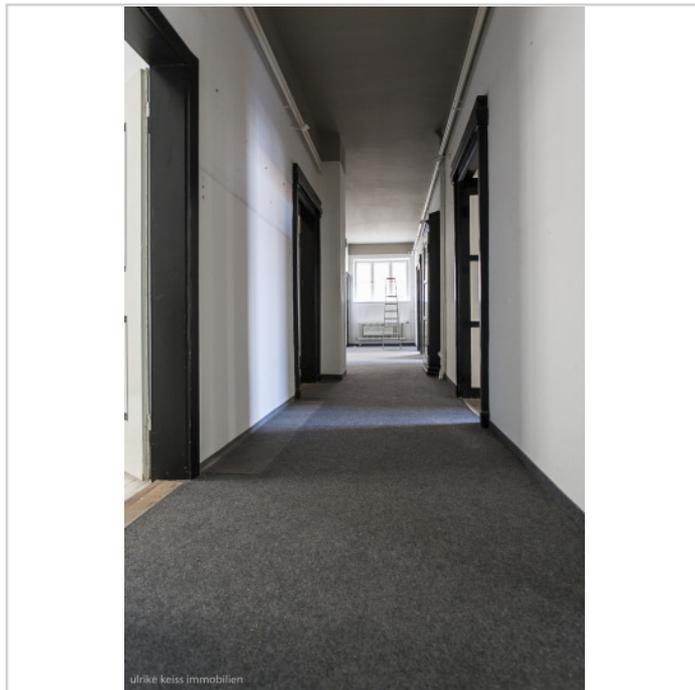


86150 Augsburg

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



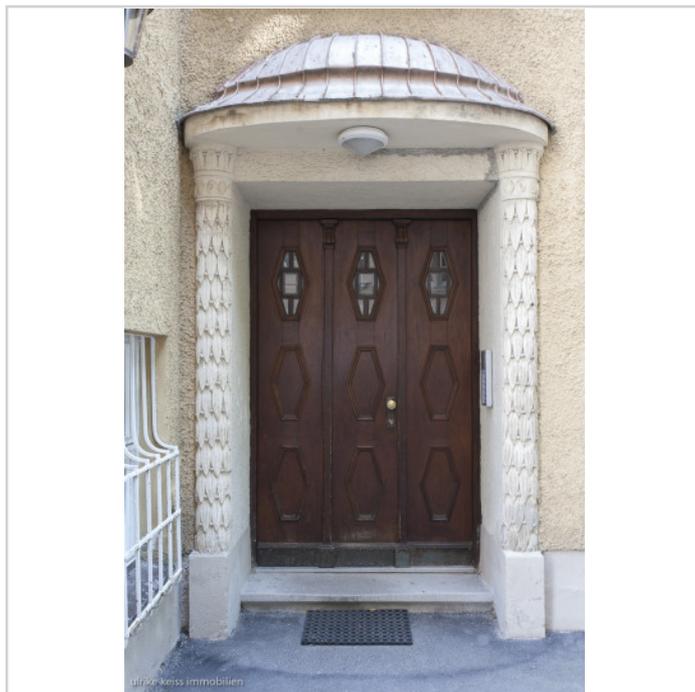
Detail Balkon



Gang bekommt Holzboden



Raumbeispiel



Hauseingang