

kurzfristig beziehbar | helle 3 ZKB für gehobene Ansprüche | im denkmalgeschütztem Ambiente



Bahnhof Str. 32

86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 112,60 m²
Kaltmiete: 1.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Scout-ID: 160659437



Ihr Ansprechpartner:

GALE Immobilien GmbH

Herr Paul Shepherd

E-Mail: info@gale-immo.de

Tel: +49 8232 78197

Mobil: +49 172 8559500

Web: <http://www.gale-immo.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung
Baujahr:	1880
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Holzpellets
Endenergiebedarf:	185,40 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1865
Bezugsfrei ab:	08.2025
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Nebenkosten: 250,00 EUR
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 55,00 EUR
Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 2900



Bahnhof Str. 32
86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 112,60 m²
Kaltmiete: 1.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Objektbeschreibung:

In der historischen „Alten Mälzerei“ entstand nach umfassender und denkmalgerechter Sanierung ein besonderes Wohnprojekt mit einzigartigem Charme. Das geschichtsträchtige Gebäudeensemble mit seinen vier markanten Gebäudeteilen in Karree-Bauweise verbindet industriellen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Die stilvolle Architektur und offene Gestaltung der Räumlichkeiten mit ihren hohen Decken schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Wohnen mit Stil und Komfort

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf 112,6 m² großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung – ideal für Paare oder kleine Familien. Der Erstbezug garantiert modernen Wohnkomfort in historischem Gewand. Das historische Industriegebäude wurde mit viel Liebe zum Detail in hochwertigen Wohnraum umgewandelt – moderner Komfort trifft hier auf architektonische Geschichte.

Das großzügige, offene Wohnkonzept mit durchdachter Raumaufteilung bietet:

- Großer Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche
- Elternschlafzimmer und Kinderzimmer
- Zwei hochwertige Bäder – eines mit Badewanne, das andere mit bodengleicher Dusche

Ausstattung:

- Denkmalgeschütztes Gebäude mit Charakter
- Hochwertige Sanierung & Erstbezug
- Top-Lage direkt am Bahnhof
- Sehr gute Nahversorgung und Infrastruktur
- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 112,6 m²
- 2 Bäder (Wanne + Dusche)
- Balkon mit Ausblick auf das Umfeld der historischen Mälzerei
- Echtholzböden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Moderne Küche (gegen Ablöse)
- Glasfaseranschluss, Video-Türsprechanlage
- Kellerabteil
- 2 Stellplätze in der Tiefgarage (je. Stellplatz 55 €/ Monat)

Diese Wohnung besticht nicht nur durch ihre zentrale Lage und die gehobene Ausstattung, sondern auch durch ihre Geschichte und den Charme der historischen Mälzerei. Sie bietet eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Mieter, die das Besondere suchen und den Wohnkomfort in historischem Ambiente genießen möchten.

Lage:

Lebensqualität zwischen Stadt und Natur
Schwabmünchen liegt nur ca. 25 km südlich vor den Toren Augsburgs und ca. 20 km nördlich von Landsberg. Über die nahe B 17 besteht Anschluss an die A 8 und A 96. Die gute Infrastruktur, die familienfreundliche Umgebung, das vielfältige Vereinsleben

und die Nähe zum Naturpark Augsburg – Westliche Wälder machen Schwabmünchen mit seinen rund 14.000 Einwohnern zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt. Hier lebt man ruhig, sicher und naturnah – und ist gleichzeitig bestens angebunden.

Die Alte Mälzerei befindet sich in zentraler Lage von Schwabmünchen, direkt an der Bahnhofstraße – ideal für Pendler mit optimaler Anbindung nach Augsburg, Landsberg oder München über die nahegelegene Bahnlinie oder Bundesstraßen.

Schwabmünchen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- Schulen und Kitas sind in unmittelbarer Nähe
- Ärzte, Apotheken und das Kreiskrankenhaus sind am Ort
- Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Cafés und Wochenmarkt in der Nähe
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten, Sportvereine, Schwimmbad, Kulturveranstaltungen und Grünflächen in direkter Umgebung.

Sonstiges:

Wir bitten um Kenntnisnahme, dass auch diesem Vermietungsauftrag das in unserem Hause übliche Alleinauftragsmandat zugrunde liegt und wir vom Eigentümer beauftragt sind, alle wesentlichen Gespräche und Verhandlungen zu führen. Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer Maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenvermietung sind vorbehalten. Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie zur Verfügung. Damit wir Ihre Anfrage schnellstmöglich und ohne Rückfragen bearbeiten können, geben Sie bitte Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer mit an.

Lassen Sie sich von dem attraktiven Angebot überzeugen und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Gerne unterstützen wir Sie kostenlos mit Verkaufsberatungen sowie Immobilienbewertungen beim Verkauf oder Vermietung Ihrer Immobilie.

Wir sind Ihr Immobilienmakler im Großraum Augsburg.

GALE Immobilien GmbH
persönlich – seriös – kompetent

Sie erreichen uns gerne jederzeit unter:
08232 78197 oder 0172 8559500.

Wir freuen uns über Ihren Anruf, Ihr Team von GALE Immobilien

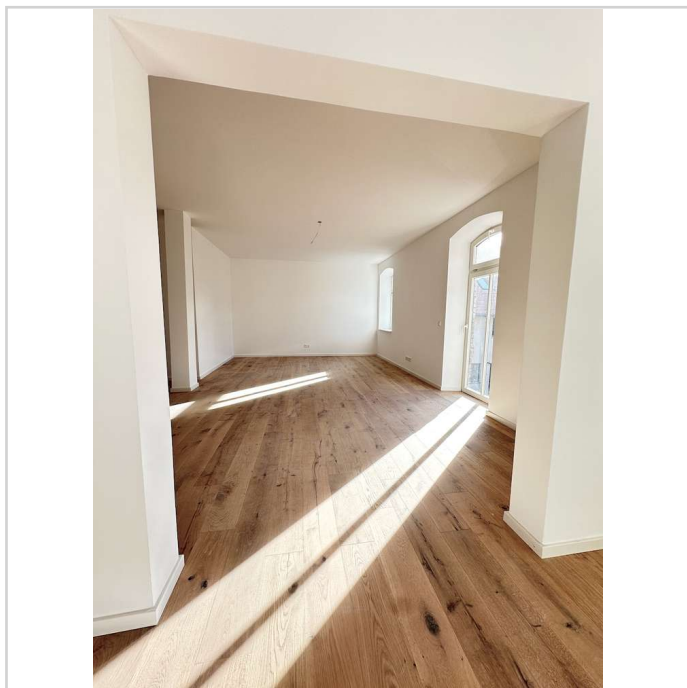
www.gale-immo.de

kurzfristig beziehbar | helle 3 ZKB für gehobene Ansprüche | im denkmalgeschütztem Ambiente

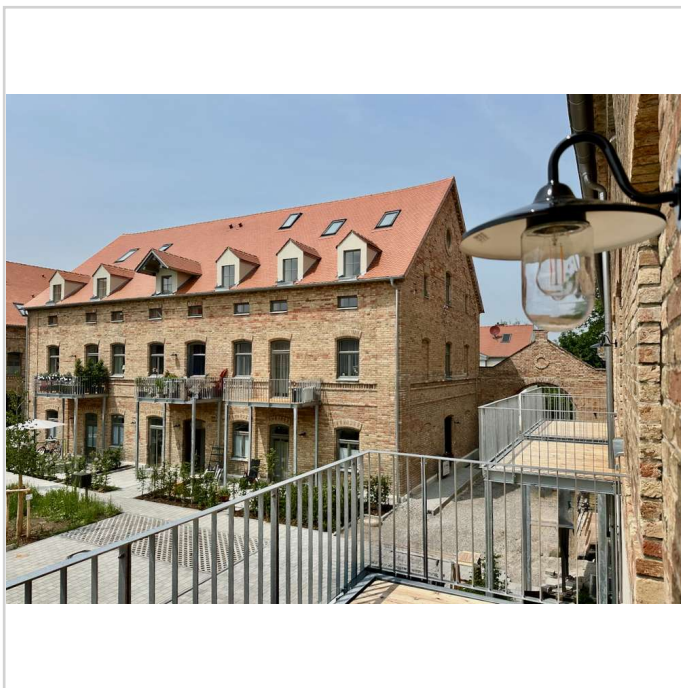


Bahnhof Str. 32
86830 Schwabmünchen

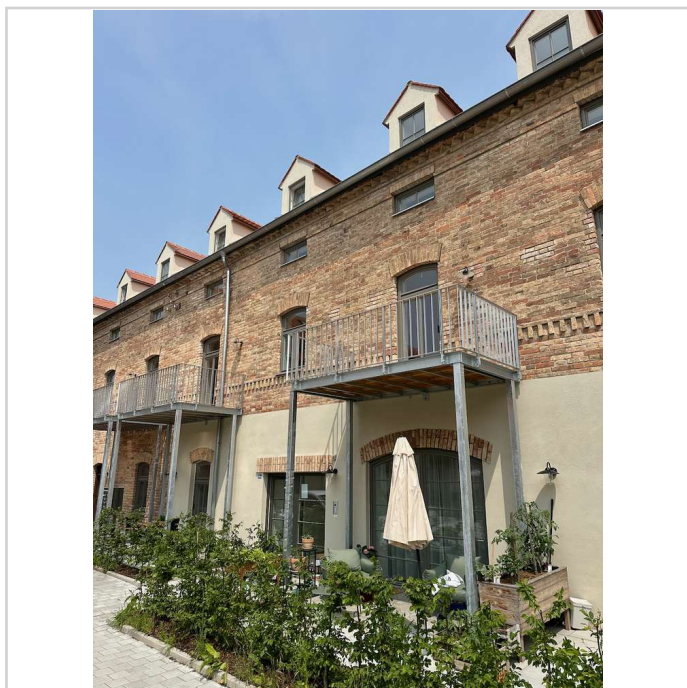
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 112,60 m²
Kaltmiete: 1.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



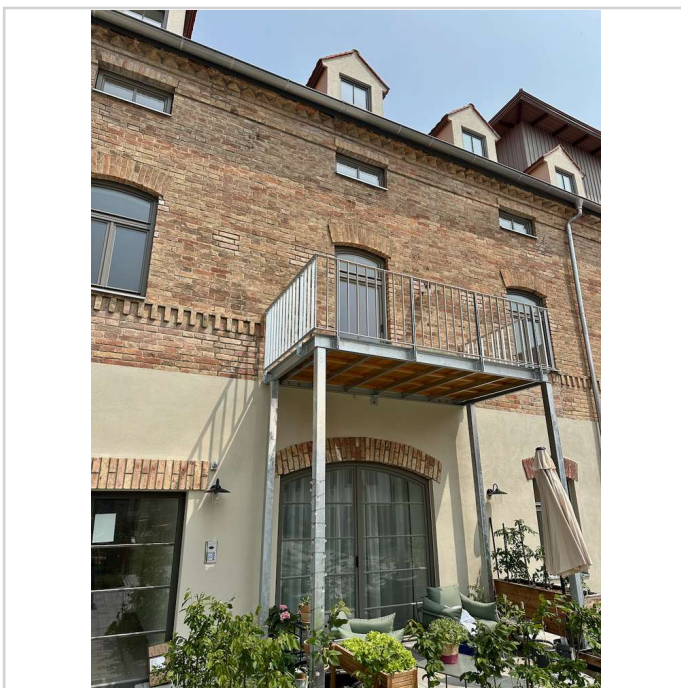
Wohnzimmer



Ausblick Innenhof



Hausansicht



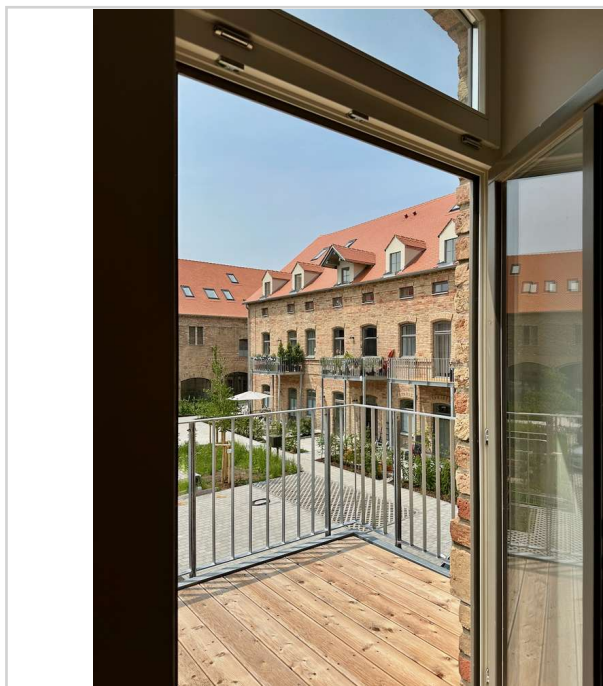
Hausansicht

kurzfristig beziehbar | helle 3 ZKB für gehobene Ansprüche | im denkmalgeschütztem Ambiente

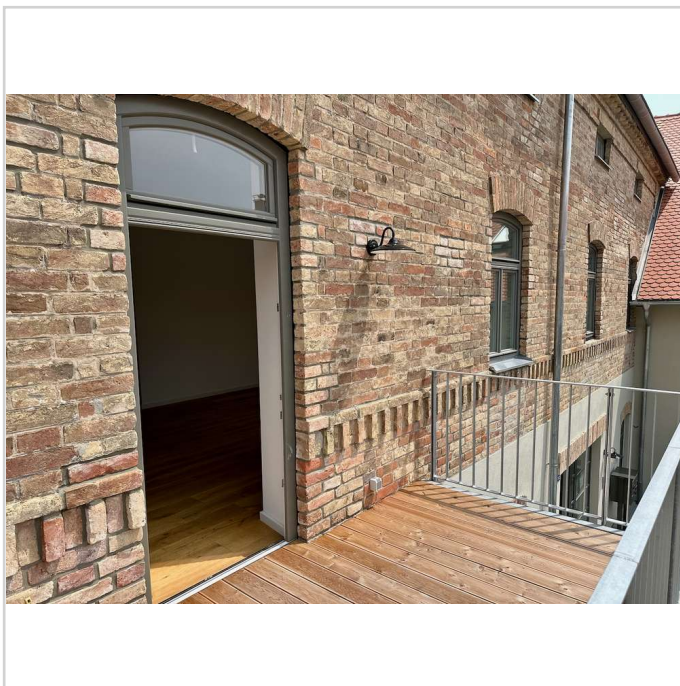


Bahnhof Str. 32
86830 Schwabmünchen

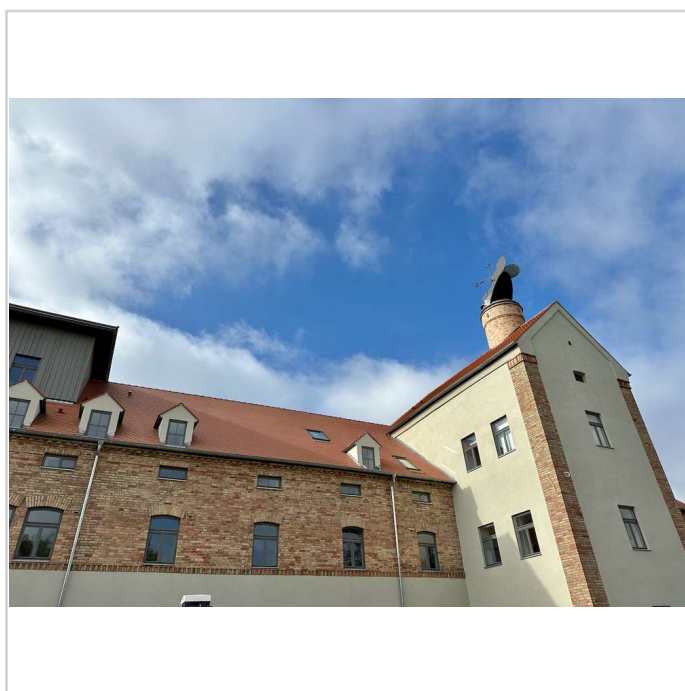
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 112,60 m²
Kaltmiete: 1.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



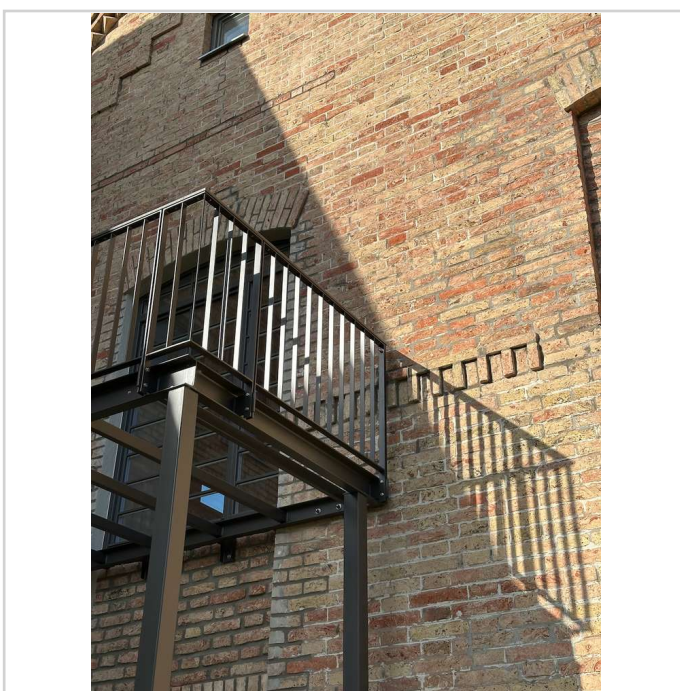
Ausblick Innenhof



Balkon



Hausansicht



Balkon

kurzfristig beziehbar | helle 3 ZKB für gehobene Ansprüche | im denkmalgeschütztem Ambiente



Bahnhof Str. 32
86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 112,60 m²
Kaltmiete: 1.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnbereich / offene Küche



Küche

kurzfristig beziehbar | helle 3 ZKB für gehobene Ansprüche | im denkmalgeschütztem Ambiente



Bahnhof Str. 32
86830 Schwabmünchen

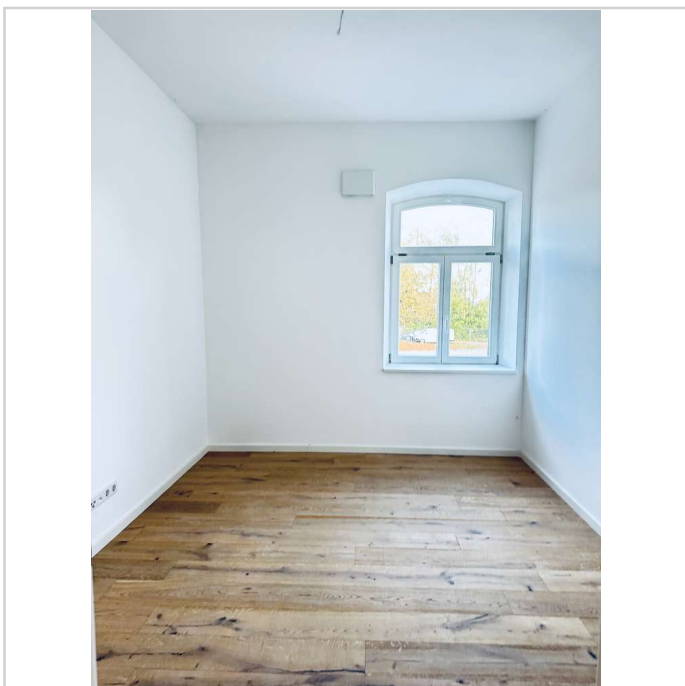
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 112,60 m²
Kaltmiete: 1.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Küche



Schlafzimmer



Kinderzimmer



1. Badezimmer mit Badewanne

kurzfristig beziehbar | helle 3 ZKB für gehobene Ansprüche | im denkmalgeschütztem Ambiente



Bahnhof Str. 32
86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 112,60 m²
Kaltmiete: 1.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



2. Badzimmer mit Dusche



Treppenhaus



Flur



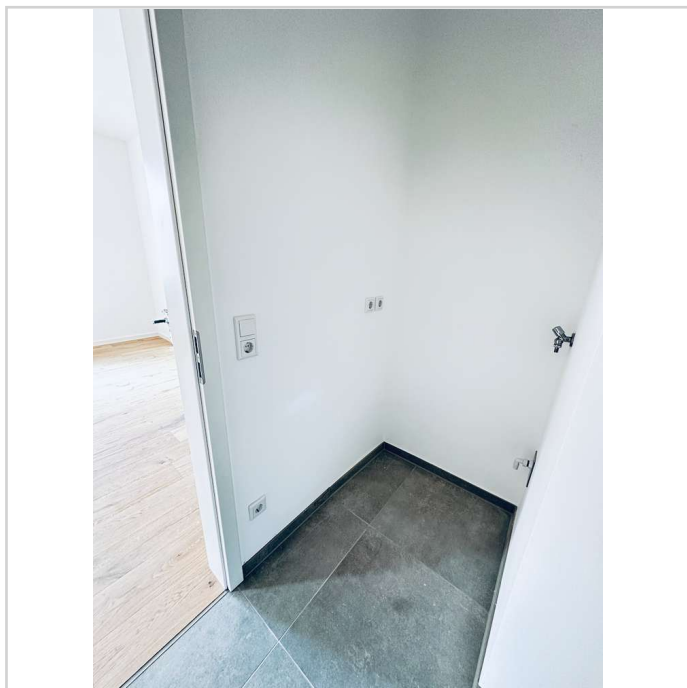
Video- / Sprechanlage

kurzfristig beziehbar | helle 3 ZKB für gehobene Ansprüche | im denkmalgeschütztem Ambiente

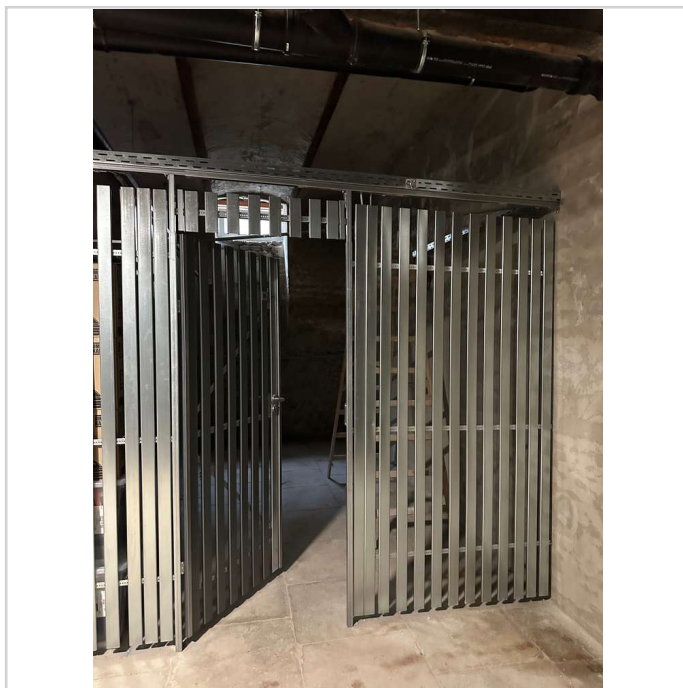


Bahnhof Str. 32
86830 Schwabmünchen

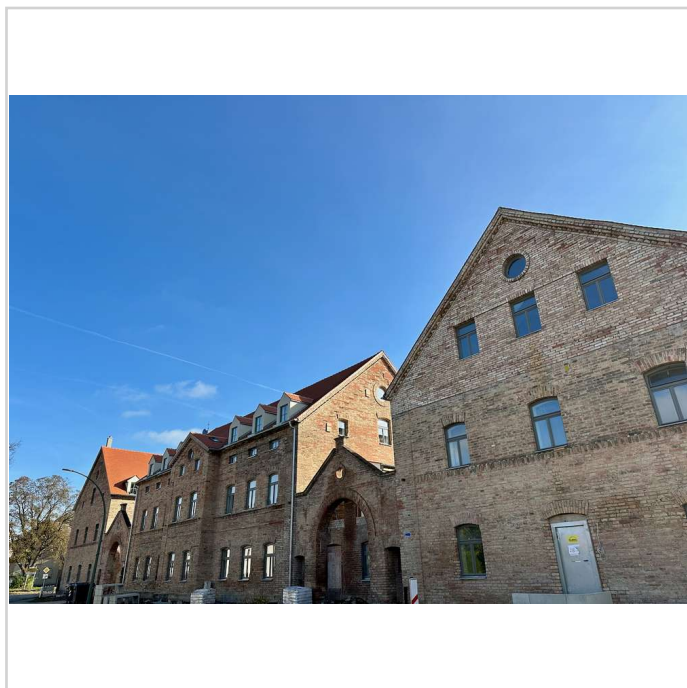
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 112,60 m²
Kaltmiete: 1.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



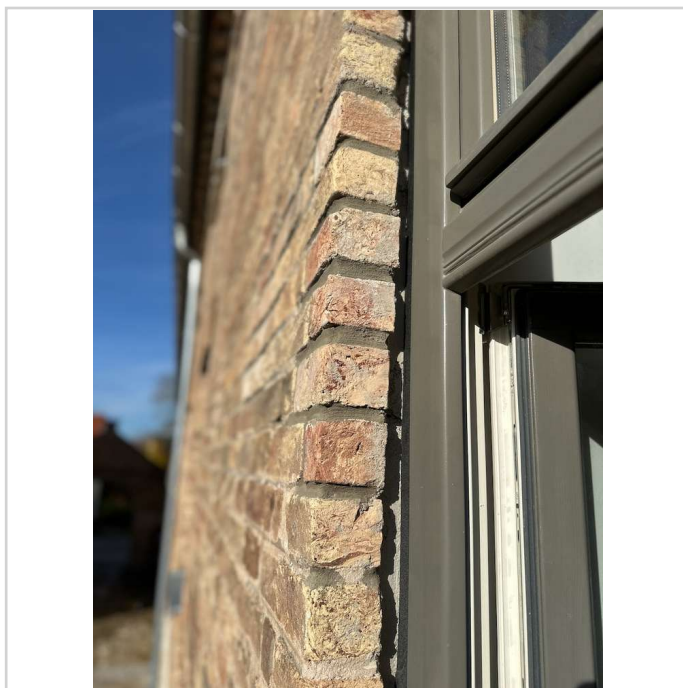
Abstellraum / Waschmaschinen



Kellerabteil



Hausansicht



Backstein-Fassade

kurzfristig beziehbar | helle 3 ZKB für gehobene Ansprüche | im denkmalgeschütztem Ambiente



Bahnhof Str. 32
86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 112,60 m²
Kaltmiete: 1.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Hinweis: Der Grundriss des grossen Badezimmers wurde im Bau angepasst.

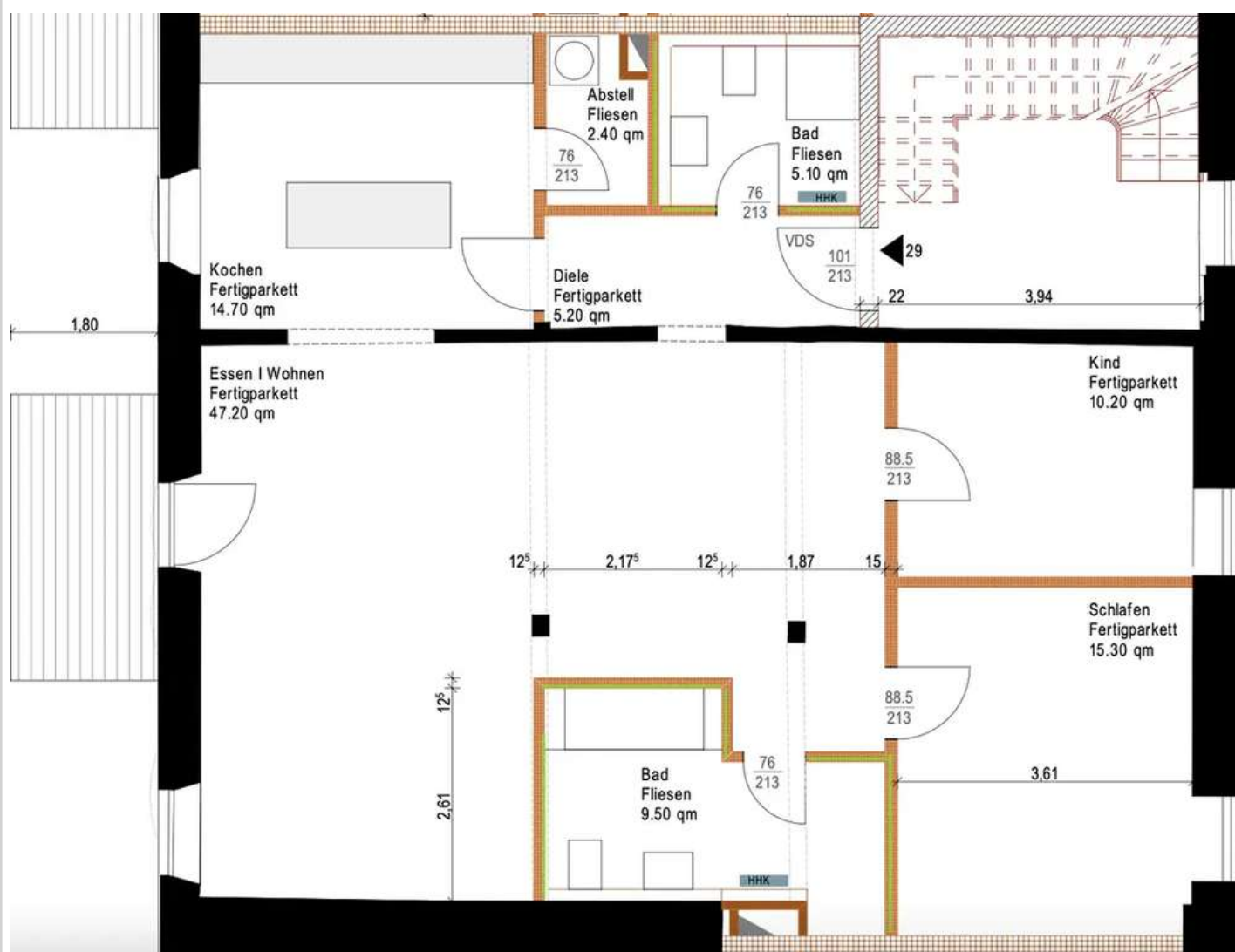
Grundriss

kurzfristig beziehbar | helle 3 ZKB für gehobene Ansprüche | im denkmalgeschütztem Ambiente



Bahnhof Str. 32
86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 112,60 m²
Kaltmiete: 1.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Grundriss

kurzfristig beziehbar | helle 3 ZKB für gehobene Ansprüche | im denkmalgeschütztem Ambiente



Bahnhof Str. 32
86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 112,60 m²
Kaltmiete: 1.350,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

