

Elegante klassizistische Villa in Göggingen



**K|S** IMMOBILIEN

## Elegante klassizistische Villa in Göggingen – Eine Rarität im Herzen von Augsburg

TKS

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Residenz im begehrten Stadtteil Göggingen, Augsburg.

Dieses einzigartige Anwesen vereint auf eindrucksvolle Weise klassische Architektur mit modernen Designelementen und bietet ein Wohngefühl der Extraklasse. Die Kombination von historischem Charme und zeitgenössischem Komfort macht diese Villa zu einer echten Rarität auf dem Augsburger Immobilienmarkt.

In einer ruhigen und exklusiven Wohngegend gelegen, genießen Sie hier die perfekte Kombination aus Idylle und städtischer Nähe.

Die klassizistische Villa in Göggingen ist ein wahres Schmuckstück – eine seltene Gelegenheit für Liebhaber klassischer Architektur und luxuriösen Wohnens.



## Exklusive Lage – Wohnen in einzigartiger Umgebung



Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen, exklusiven Wohngegend, die durch ihre perfekte Infrastruktur besticht. Sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind in unmittelbarer Nähe zu finden: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, sowie Ärzte sind nur einen Steinwurf entfernt. Bis zum Stadtzentrum von Augsburg sind es ca. 5 Minuten und die Nähe zur B17 bietet eine schnelle Anbindung an die Region.

Darüber hinaus liegt das bekannte Parktheater im Kurhaus mit dem angrenzenden Park in direkter Nachbarschaft, was dieses Anwesen besonders attraktiv macht.

Auf einem großzügigen 1.159 m<sup>2</sup> großen Grundstück erhebt sich diese elegante Villa, die durch ihre klassische Architektur und geschmackvolle Gestaltung beeindruckt. Mit ca. 303 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 8 Zimmer über zwei Ebenen, bietet der Wohnsitz Platz und Luxus in jeder Hinsicht.











## Eine Villa mit Flair – Zeitlos schön

# K|S

Schon beim Betreten des Anwesens durch das kunstvoll handgeschmiedete Tor spürt man das unvergleichliche Flair dieser Villa. Über liebevoll verlegte Pflastersteine gelangen Sie zum repräsentativen Eingangsbereich, der durch eine eindrucksvolle Portaltüre betreten wird. Warme Farbtöne und ein kunstvoll gestalteter Fußboden aus handverlesenen und einzeln verlegten Steinplatten empfangen Sie und schaffen eine Atmosphäre von Eleganz und Exklusivität.



## Harmonie und Stil – Räume die Verbindung schaffen

# K | S

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, in dem natürliche Materialien auf klassisches Design treffen und eine harmonische Einheit bilden.

Der lichtdurchflutete Raum ist ideal für entspannte Abende und repräsentative Anlässe.









## Luxuriöse private Räume – Der Inbegriff von Eleganz



Eine imposante Treppe führt zum Galeriebereich im Obergeschoss, wo sich die privaten Räume befinden. Sie bieten nicht nur höchsten Komfort, sondern schaffen auch eine einzigartige Atmosphäre der Exklusivität und Ruhe. Mit sorgfältig ausgewählten Materialien, hochwertigem Design und maßgeschneiderter Einrichtung wird jeder Raum zu einem persönlichen Rückzugsort, der den individuellen Stil und Geschmack widerspiegelt.







## Zuhause ankommen – Wohnräume zum Wohlfühlen

# K|S

Die Räume sind mehr als nur Wohnbereiche – sie sind Rückzugsorte, die durch ihre perfekte Harmonie von Funktionalität und Stil ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit schaffen.

Das luxuriöse Schlafzimmer ist solch ein Ort, das mit hochwertigen Materialien und komfortabler Ausstattung überzeugt. Zusätzlich bietet es einen Zugang zu einem separaten Ankleidezimmer



## Erholung und Entspannung – Ihre persönliche Oase

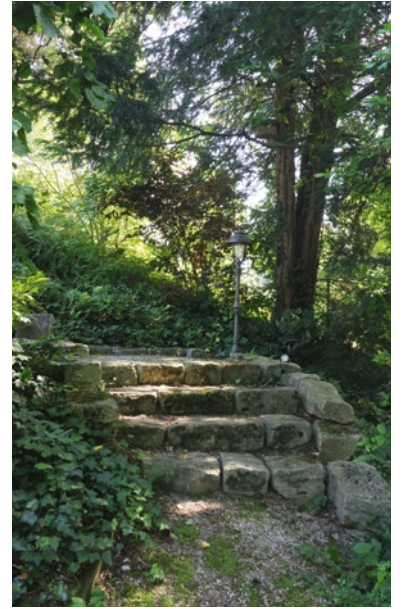
K|S

Die Villa besticht auch durch ihren liebevoll angelegten Garten, der über eine großzügige Terrasse aus Naturstein zu erreichen ist. Kleine, verwunschene Wege führen durch den gepflegten Garten und laden zu entspannten Spaziergängen ein. Der Garten bietet eine Oase der Ruhe und gewährt gleichzeitig einen direkten Zugang zum historischen Kurhaustheater Göggingen.

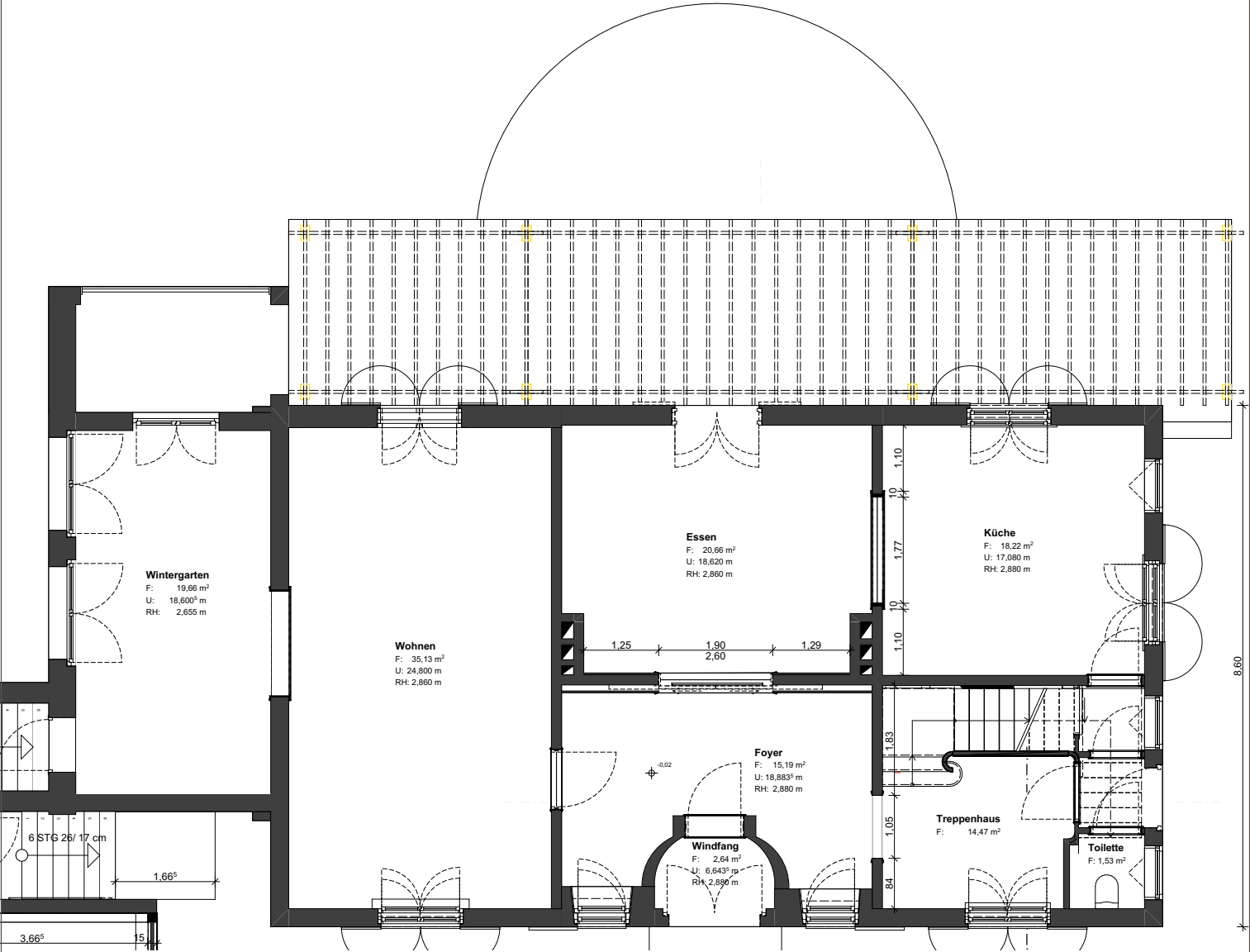
Von der Doppelgarage gelangt man über ein Treppenhaus direkt ins Haus und in den Garten



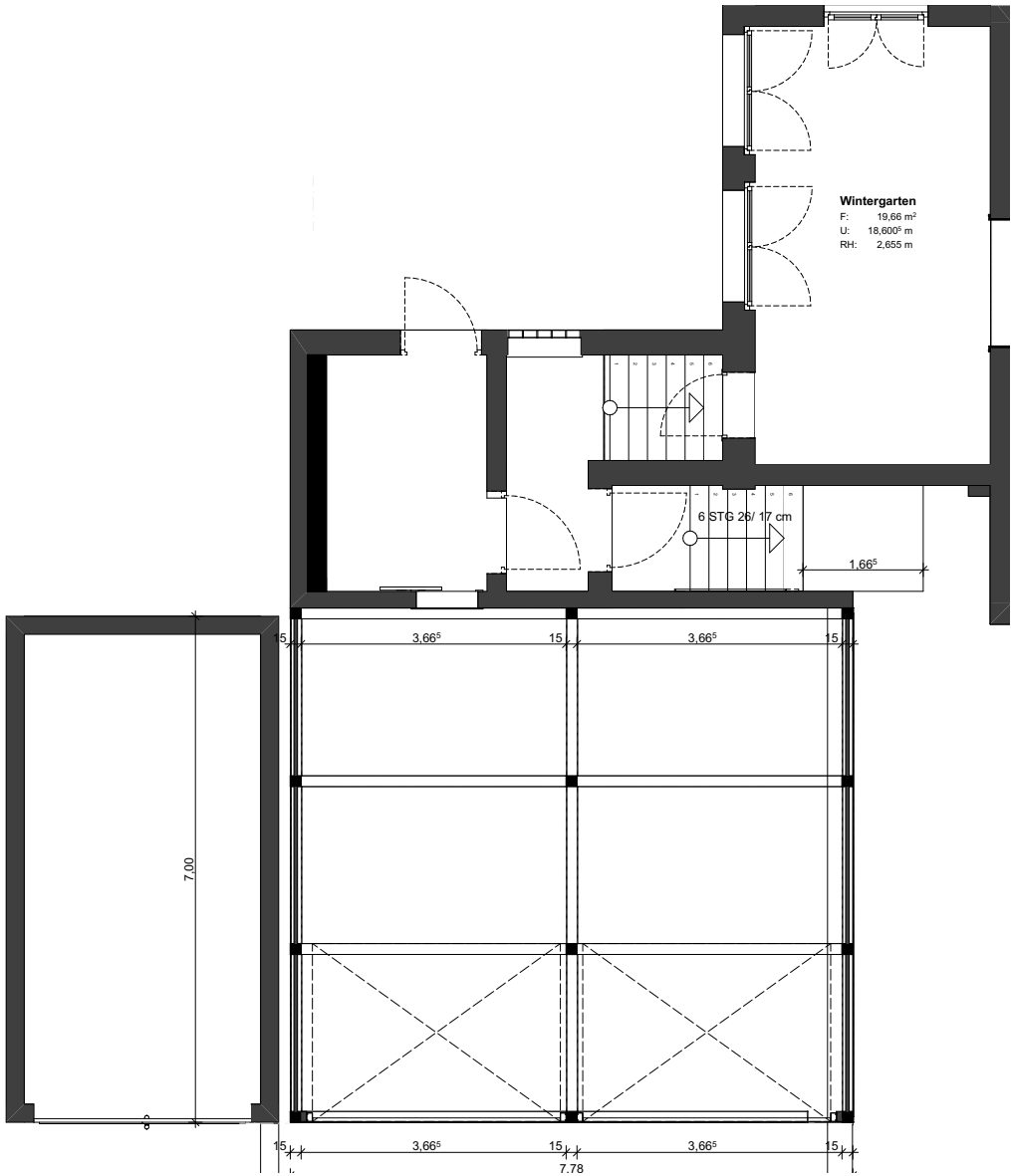




Erdgeschoss

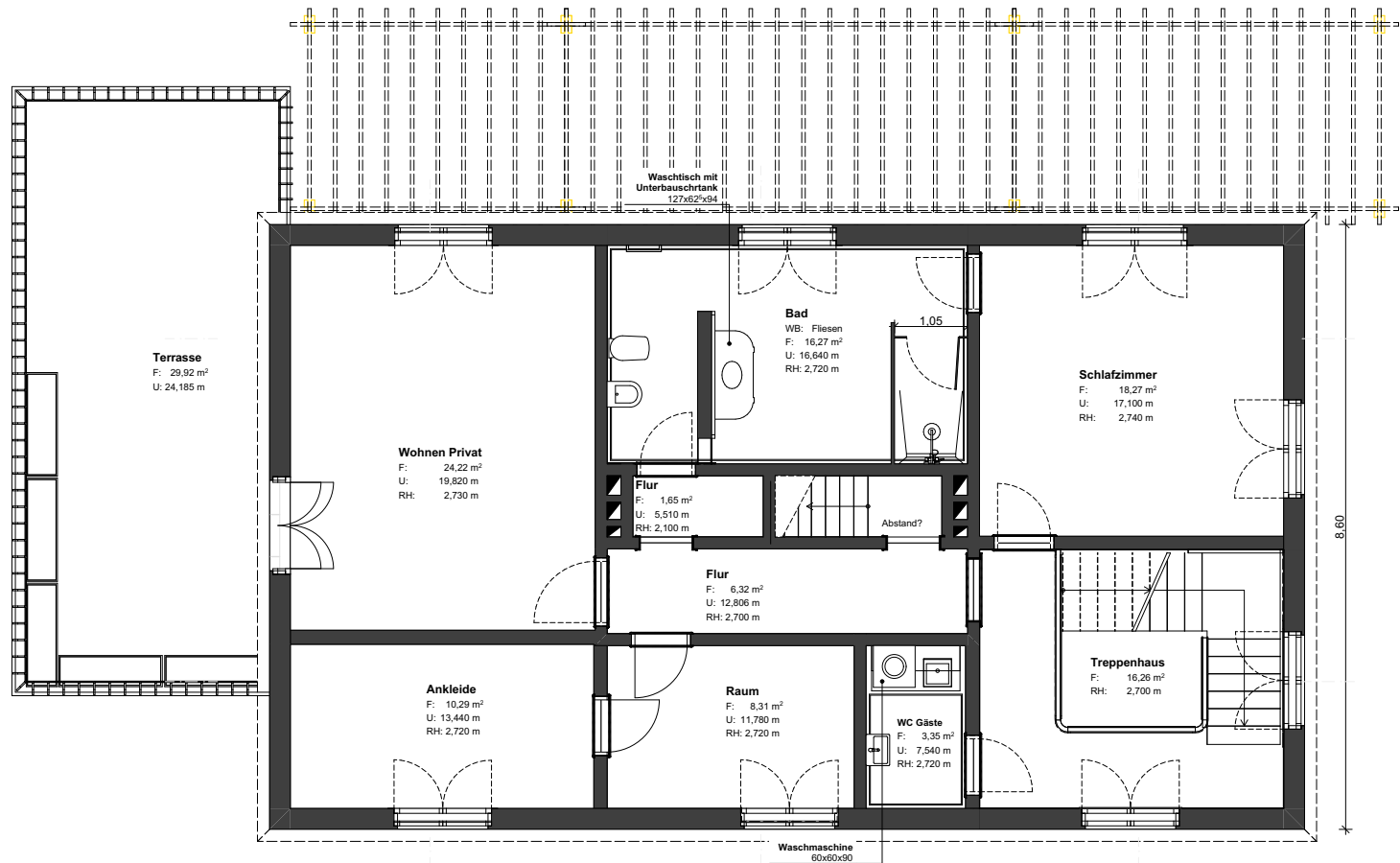


Garage

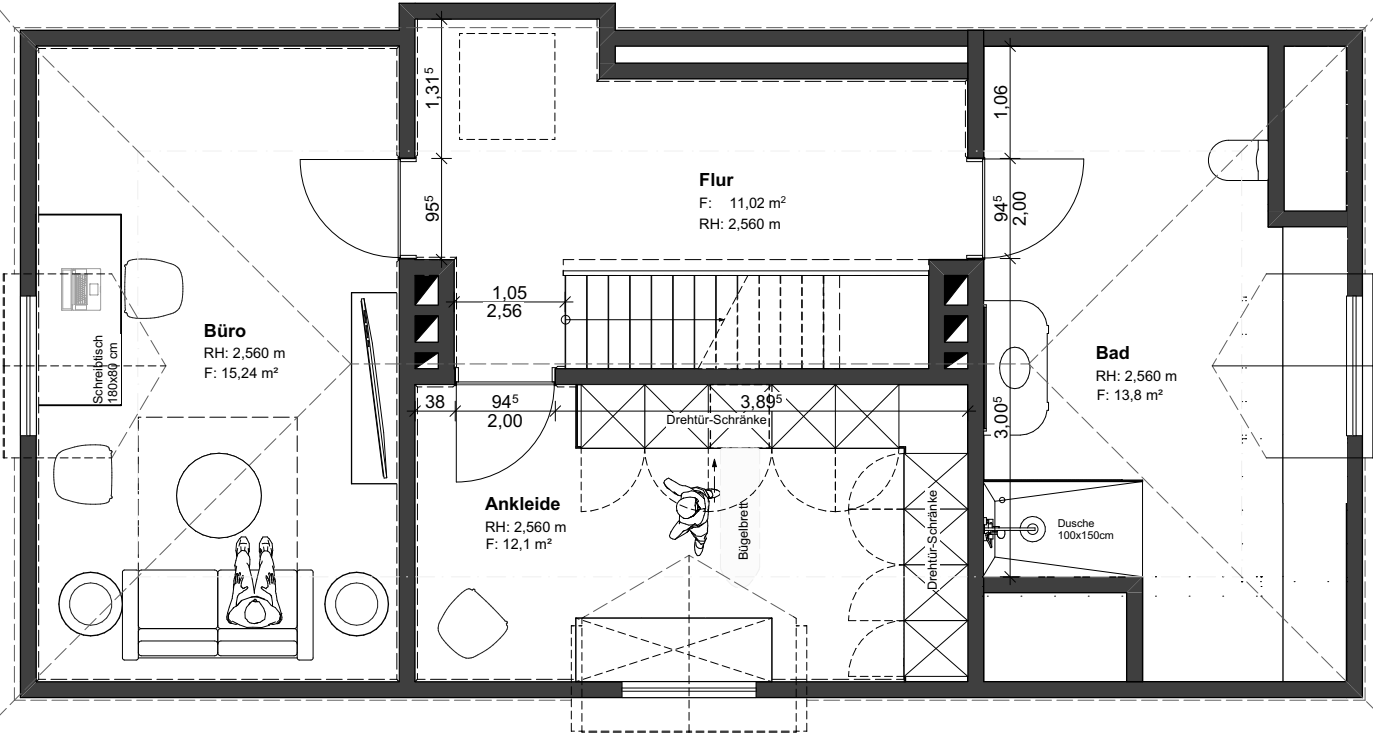




Obergeschoss



Dachgeschoss



## Beschreibung

- Diese einzigartige Villa liegt in Bestlage in Augsburg - Göggingen direkt am Parktheater. Der Architekt August Abbehusen (\*17.10.1875-t10.03.1941) hat für Wolfgang (Hippelstein) Prinz Cantacuzene (\*1896-t1973) bzw. seiner Frau das Haus entworfen und gebaut.
- Die 1937 erbaute Villa bietet ca. 303 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 1.159 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Die Wohnfläche erstreckt sich über drei Ebenen und verteilt sich auf insgesamt 8 Zimmer sowie eine Küche, zwei Bäder und zwei Gäste-WCs.
- Mit direktem Zugang und Aussicht auf das wunderschöne Parktheater im Kurhaus Göggingen.



**Die Villa wurde komplett kernsaniert und nur hochwertigste, exklusiv angefertigte Materialien verbaut.  
Im Jahr 2020 wurden die Sanierungsarbeiten abgeschlossen.**

- Im ges. EG (außer Wohnzimmer) und ges. OG (außer Masterbad) wurde Travertin in zwei verschiedenen Farbschattierungen (beige aus der Türkei und braun aus Thüringen) im chaotisch-römischer Verbund verlegt, Rosetten Ornamente in zentralen Bereichen.
- Detailliert restaurierte originale Eingangstür.
- Die Küche ist aus Echtholz-Fronten und massiven Nussbaumarbeitsplatten, die handgemachten Wandfliesen sind aus England, der Kochbereich beheimatet einen Induktionsherd und Dunstabzugshaube der Firma Lacanche - Frankreich mit dazugehörigen Messingbeschlägen.
- Die Wandfarben im ganzen Haus sind von Farrow & Ball aus England.
- Neu verbaute Stuckelemente verzieren alle Räume der Villa im EG und OG.
- Wohnzimmer, Bibliothek des EGs und das ganze DG sind mit dunklem Merbaum Parkett verlegt.
- Es wurden Tapeten von Cool & Son im Master Schlafrum sowie Little Green aus Wales im Bad verarbeitet.
- In allen Bädern ist die Badausstattung von der Firma "Traditional Bathrooms" - England und besondere Wandfliesen mit Craquele-Optik in den Bädern des OG und Dachgeschosses.
- Die historischen doppelzügeligen Fenster wurden aufwendig aufbereitet und restauriert.

## Beschreibung

- Fußbodenheizung im gesamten EG, OG und Dachgeschoss.
- Die Terrasse, erstellt aus 6 cm dicken, massiven Granitplatten "Wachenzeller Dolomit", ist ebenfalls - wie der Balkon - in Richtung des Kurparktheaters der untergehenden Sonne hin ausgerichtet und bietet Raum für eine kleine tägliche Auszeit.
- Im 15cm dick gedämmten Keller wurden teilweise hochwertigen Ochsenblut-Fliesen der Fliesenmanufaktur Zahna verlegt.
- Der Garten ist hochwertig bepflanzt und gestaltet. Beispielhaft seien hier zwei "Taschentuchbäume" im Vorgarten erwähnt, die ihren Ursprung in China haben.
- Der rückwärtige Garten zum Kurparktheater gewandt, ist komplett neu angelegt. Neben neu errichteten Trockenbaumauern aus Muschelkalk beherbergt er einen einzigartigen Quellstein.
- Einige Fenster sind mit hochwertigen Fliegengittern ausgestattet.
- Die Säulen im Vorgarten sowie die Einfriedung des Anwesens zur Straße hin sind aus massivem Granit gearbeitet.
- Alarmanlage mit zwei 4k Überwachungskamera, Bewegungsmeldern, Glasbruchsensoren, Alarmierungssystem.
- Hart verkabeltes Internetkabel in allen Räumen, sodass man in der ganzen Villa mit maximaler Geschwindigkeit im Internet surfen kann.
- Sehr breite und komfortabele Doppelgarage.

## **Haftungsausschluss des Immobilienvermittlers**

Der Immobilienvermittler ist bemüht, die ihm vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen zu prüfen und korrekt weiterzugeben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass alle Informationen über die Immobilie, insbesondere zu deren Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage, rechtlicher Situation und Preis, ausschließlich auf den Angaben des Auftraggebers basieren.

Der Immobilienvermittler übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität dieser Angaben, da er sie nicht selbst ermittelt oder überprüft hat. Eventuelle Abweichungen oder Fehler in den übermittelten Informationen liegen in der Verantwortung des Auftraggebers. Der Immobilienvermittler haftet daher nicht für etwaige Schäden, die aus unvollständigen oder fehlerhaften Angaben des Auftraggebers entstehen.

Interessenten wird ausdrücklich empfohlen, alle Informationen eigenständig zu überprüfen und, falls erforderlich, fachliche oder rechtliche Beratung einzuholen, um eine fundierte Entscheidung zu treffen.

### **Haftungsbegrenzung:**

Der Immobilienvermittler haftet ausschließlich für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten. Jegliche darüber hinausgehende Haftung wird ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Mit der Inanspruchnahme der Vermittlungsleistungen erklärt sich der Auftraggeber mit diesem Haftungsausschluss einverstanden.



**Weitere Infos:** [tk-immobilien-augsburg.de](http://tk-immobilien-augsburg.de)



**tk Immobilien** Thomas Kröger + Stefan Frank GbR

Villen und Landsitze, Luxuswohnungen  
einzigartige Immobilien

Gessertshausener Strasse 2

86356 Neusäß bei Augsburg | Deutschland

Thomas Kröger

Telefon: +49 (0)151 27027905

[info@tk-immobilien-augsburg.de](mailto:info@tk-immobilien-augsburg.de)

Stefan Frank | Dipl.ing.arch.

Telefon: +49 (0)177 798478

[ingbuero.frank@t-online.de](mailto:ingbuero.frank@t-online.de)