



91126 Schwabach

Gemütliche 3-Zi.-Wohnung mit Westbalkon in zentraler Lage



700 €

Kaltmiete

74,99 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **Pekona Immobilien**
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74,99 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	700 €
Warmmiete	1.000 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	250 €
Gesamtbelastung brutto	1.000 €
Kaution	2.100 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.03.2024
Baujahr (Haus)	1992
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109.00
Primär-Energieträger	GAS

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.12.2025
--------------	------------

Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- + heller Wohnbereich mit Zugang zum Westbalkon
- + Einbauküche inkl. Elektrogeräte kann gegen Ablöse vom Vormieter übernommen werden
- + Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken und Spiegel
- + gem. Wasch- und Trockenraum
- + Böden: Laminat in Wohn- und Schlafzimmer 2023 erneuert, Kinder-/Arbeitszimmer
- Fliesen in Küche, Flur und Bad
- + eignes Kellerabteil
- + Hausmeister / Winterdienst in den Nebenkosten enthalten
- + TG-Stellplatz (Duplex) zzgl. 50 €/mtl.



Beschreibung

Zur Miete steht diese moderne und geräumige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines in Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhaus, welches im Jahr 1992 in zentraler Lage Schwabachs gebaut wurde. Dieses verfügt über insgesamt 29 Wohneinheiten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die moderne 3-Zimmer-Wohnung umfasst insgesamt ca. 75 Quadratmeter und begeistert nicht nur durch ihren Westbalkon, sondern auch durch die hellen Räume und den vorteilhaften Grundriss.

Mittelpunkt und Highlight der Wohnung ist der geräumige Wohnbereich. Dieser ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zum Westbalkon – ein idealer Ort, um die Sonnenstunden zu genießen. Von hier aus gelangen Sie weiter in die Küche. Die maßangefertigte, neuwertige Einbauküche inkl. Einbauelektrogeräte kann vom Vormieter gegen Ablöse übernommen werden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie weiterhin in das geräumige Schlafzimmer.

Das Badezimmer ist komplett ausgestattet und bietet mit einer Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken und einem großzügigen Spiegel besten Komfort. Dieses erreichen Sie über den Flur, genauso wie das Kinder-/Arbeitszimmer, welches über einen weiteren Zugang zum Balkon verfügt.

Für ausreichend Stauraum sorgt ein eigenes Kellerabteil.

Nutzen Sie außerdem den praktischen gemeinsamen Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss.

Ihr Auto findet in einem praktischen Duplex-Tiefgaragenstellplatz Platz, der für 50 € monatlich anzumieten ist.

Lage

Schwabach zählt zu einer der beliebtesten Wohngegenden in der Metropolregion Nürnberg. Eine wachsende Stadt mit dennoch viel Grünflächen, bietet die ideale Mischung für einen perfekten Wohnort. Die Wohnung befindet sich zentral in einer der begehrtesten Wohnlagen Schwabachs. Restaurants, Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind unweit Ihrer Wohnung aufzufinden.

Entfernungen:

Schwabach Zentrum - ca. 650 m

Schwabach Bahnhof - ca. 1,4 km

Stadtspark - ca. 500 m

Parkbad Schwabach - ca. 1,1 km

Adam-Kraft-Gymnasium - ca. 110 m / ca. 2 Min. zu Fuß

Luipold Grundschule - ca. 200 m / ca. 3 Min. zu Fuß

Edeka - ca. 240 m

Bäckerei - ca. 100 m

Metzgerei - ca. 220 m

Anbindungen:

Bushaltestelle „Hindenburg Straße“ - ca. 150 m / ca. 2 Min. zu Fuß

Autobahn A 6 - ca. 3 km

Bundesstraße B 466 - ca. 1,3 km

Sonstige Angaben

+ Bezug ab 01.12.2025 möglich



- + Mindestmietdauer 2 Jahre
- + maximal 3 Personen
- + keine Haustiere
- + Nichtraucher bevorzugt
- + ANMIETUNG NUR MIT POSITIVER SCHUFA-AUSKUNFT
- + Voraussetzung: festes Arbeitsverhältnis, Rentennachweis o.Ä., KEIN JOBCENTER
- + Verträge für Strom und Telefon/Internet sind vom Mieter selbst mit dem Versorger zu schließen

Sehr geehrte/r Interessent/in,
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich schriftliche Anfragen beantworten können. Wir bitten Sie daher von telefonischen Anfragen abzusehen.











