



91126 Schwabach

Ankommen, wohlfühlen und das Leben genießen,
komplett renovierte 3-Zi.-Wohnung mit sonniger Loggia



980 €

Kaltmiete

75 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH
Andrea Reichl
Tel.: 091114887217
info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5,88 m ²

Preise & Kosten

Kaltmiete	980 €
Warmmiete	1.270 €
Nebenkosten	290 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionstext	2 Kaltmieten



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.04.2018
gültig bis	04.04.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	78

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2026
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Ölzentralheizung
- Moderne Spotlight-Deckenbeleuchtung in allen Räumen
- Bewegungsmelder für das Flurlicht
- Hochwertige Laminatböden
- Loggia mit Markise
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Tageslichtbad mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Gardinenleisten an allen Fenstern
- Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Fahrradkeller
- Dachbodenanteil
- Hausmeisterservice inklusive:
 - o Schneeräumung
 - o Reinigung des Treppenhauses
 - o Pflege der Außenanlagen



Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Diese geschmackvoll und im Jahr 2026 vollständig renovierte 3-Zimmer-Wohnung vereint ein modernes Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer ruhigen Wohnlage. Im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972 gelegen, bietet sie den idealen Lebensmittelpunkt für Paare oder die kleine Familie, die Wert auf Komfort, Helligkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der alle Räume harmonisch miteinander verbindet und dem Grundriss eine angenehme Offenheit verleiht.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht herein. Hier finden gemütliche Fernsehabende ebenso ihren Platz wie gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Direkt angeschlossen befindet sich die sonnige Loggia. Ausgestattet mit einer Markise und einem herrlichen Weitblick wird dieser schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz, genießen Sie die Sonne oder lassen Sie den Tag bei einem guten Glas Wein entspannt ausklingen.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank und schafft die besten Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Ein weiteres Zimmer eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob liebevoll eingerichtetes Kinderzimmer, modernes Homeoffice oder Gästezimmer, hier gestalten Sie den Raum ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen sowie für eine gemütliche Frühstücksecke, an der der Tag entspannt beginnen kann. Abgerundet wird das Raumangebot durch das helle Tageslichtbad mit zeitloser, neutraler Fliesengestaltung und einer Badewanne, die zum Abschalten und Entspannen einlädt.

Die umfassende Renovierung im Jahr 2026 verleiht der Wohnung ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild. Hochwertige Oberflächen, die gelungene Raumaufteilung und die freundliche Atmosphäre schaffen ein Zuhause, in dem Sie sich vom ersten Moment an willkommen fühlen.

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre gelungene Kombination aus Komfort, Funktionalität und Wohnqualität, sondern auch durch ihre angenehme Lage in einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld. Ein ideales Zuhause für Menschen, die modernes Wohnen mit Behaglichkeit verbinden möchten.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden 2026 bereits vorgenommen:

- neuer Laminatboden in allen Wohnräumen
- neue Decken mit modernen Spotlights und Bewegungsmelder
- sämtliche Wände und Decken frisch gestrichen
- neue Tüzzargen (Türstöcke)
- neue Innentüren
- neue Steckdosen und Lichtschalter
- neue Rolllädenbänder

HIGHLIGHT:

Das besondere Plus dieser Immobilie ist die perfekte Balance aus Licht, Ruhe und Komfort. Hier



entsteht eine Wohnatmosphäre, die zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben einlädt.

FAZIT:

Ob als erstes gemeinsames Zuhause, für die kleine Familie oder mit Platz für das Homeoffice, diese stilvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung bietet beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen. Die gelungene Kombination aus Helligkeit, ruhiger Wohnlage und einem durchdachten Grundriss schafft ein Wohngefühl, in dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt. Ein attraktives Angebot für alle, die Wert auf Komfort, Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage der Goldschlägerstadt Schwabach und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Die historische Schwabacher Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie bequem in etwa 10 bis 15 Gehminuten. Ein Bäcker für den täglichen Bedarf befindet sich in fußläufiger Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, EDEKA, Aldi und Lidl sind in rund fünf Autominuten erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Eine Bushaltestelle liegt nur ein bis zwei Gehminuten entfernt. Der Bahnhof Schwabach sowie die Autobahn A6 sind jeweils in etwa fünf Autominuten erreichbar. Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie je nach Verkehrslage in etwa 20 bis 30 Minuten.

Familien profitieren von kurzen Wegen: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich nur zwei bis fünf Gehminuten entfernt. Haus- und Fachärzte sind ebenfalls in etwa fünf Autominuten erreichbar.

Für Freizeit und Erholung ist bestens gesorgt. Der nahe gelegene Wiesengrund lädt direkt vor der Haustür zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Das Frei- und Hallenbad Schwabach erreichen Sie in etwa fünf Minuten. Verschiedene Restaurants, darunter fränkische und griechische Gastronomie, befinden sich in fußläufiger Entfernung, italienische und chinesische Restaurants sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zur Fränkischen Seenplatte, die mit ihren zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in nur etwa 15 bis 20 Autominuten erreichbar ist.

Sonstige Angaben

Kaution: 2 Kaltmieten = 1.960 €





















