



90431 Nürnberg

Tolle 2-Zi.-Wohnung | Balkon | EBK | Fußbodenheizung | Aufzug | uvm.



850 €

Kaltmiete

56,05 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

 **Pekona Immobilien**
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56,05 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	850 €
Warmmiete	1.158 €
Nebenkosten	208 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	208 €
Gesamtbelastung brutto	1.158 €
Kaution	2.550 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.03.2032
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	84.00
Primär-Energieträger	HOLZ

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2026
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Pellet ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnung:

- + großer Balkon in Südausrichtung
- + moderne Einbauküche der Marke Nobilia inkl. Markenelektrogeräte (Herd m. Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühlschrank, Gefrierschrank) im Mietpreis enthalten
- + modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschtisch, WC, beleuchtetem LED-Spiegel und Waschmaschinenanschluss
- + Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumsteuerung)
- + moderner Vinylböden in Eiche
- + großformatige Fliesen im Bad (anthrazit)
- + Kunststofffenster m. Dreifachisolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + 2,60 m Deckenhöhe
- + digitaler Kabelanschluss, TV-Dose sowie LAN-Anschluss in allen Wohn- u. Schlafräumen
- + Highspeed-Internet: Glasfaseranschluss Telekom, Breitbandkabel Kabel Deutschland
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + eigenes Kellerabteil
- + 1 Tiefgaragenstellplatz à 100,00 €/mtl.

Gebäude:

- + Modernes Wohnensemble aus 4 Häusern à 10 Wohneinheiten
- + 2 Tiefgaragen mit 40 Stellplätzen (Ladestationen für E-Mobilität vorhanden)
- + Personenaufzug vom Untergeschoss bis in alle Etagen
- + schwellenlose Zugänge
- + Fahrradabstellraum in jedem Haus
- + KfW40
- + zwei zentrale Pellet-Heizungsanlagen
- + Freifläche mit Spielplatz
- + Highspeed-Internet: Glasfaseranschluss Telekom



Beschreibung

Diese lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 2-Zimmer- Wohnung mit Balkon befindet sich im 1. OG eines 2020 erbauten Mehrfamilienhauses im Westpark-Quartier in Nürnberg.

Sie erreichen Ihre Wohnung bequem mit dem Aufzug (von der Tiefgarage aus) oder über das gepflegte Treppenhaus.

Mittelpunkt der Wohnung ist der ca. 23,63 m² große, offen gestaltete Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zu Ihrem nach Süden ausgerichteten Balkon. Hier können Sie Ihren Kaffee in der Morgensonne genießen.

Die hochwertige Einbauküche mit Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine, Glaskeramikkochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube ist im Mietpreis bereits enthalten.

Weiterhin verfügt die Wohnung über ein ca. 15,64 m² großes Schlafzimmer, eine ca. 6,36m² große Diele, ein ca. 6,45 m² großes, modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche, einem Waschbecken, einer Toilette und einem Waschmaschinenanschluss.

In der gesamten Wohnung haben Sie den Komfort einer Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Elektrische Rollläden, eine Videogegensprechanlage, barrierefreier Zugang und vieles mehr erwartet Sie in Ihrem neuen, modernen Zuhause.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, sowie einen Tiefgaragenstellplatz, welcher für 100,00 €/mtl. anzumieten ist.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum steht Ihnen ebenfalls zur Nutzung zur Verfügung.

Lage

Das Westpark-Quartier liegt im Stadtteil Höfen im Westen der Frankenmetropole. Hier wohnen Sie urban, verkehrsgünstig und in unmittelbarer Nähe zum Westpark. Dieser lädt nicht nur zum Verweilen und Spazieren ein, sondern verfügt außerdem über einen Fußballplatz sowie einen Laufparcours.

Alle, die es gerne lebendig und den Großstadttrubel lieben, erreichen die Nürnberger Innenstadt bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad innerhalb von ca. 20 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken und (Fach-)Ärzte sind in wenigen Minuten fußläufig, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Ebenso Kindergärten und -krippen, Grund- sowie weiterführende Schulen.

Aufgrund der idealen Verkehrsanbindung gelangen Sie von hier außerdem über den nahe gelegenen Frankenschnellweg bzw. die Autobahn A73 und deren Autobahnanschlussmöglichkeiten sowie die Südwesttangente in kürzester Zeit in die umliegenden Städte wie z.B. Erlangen, Herzogenaurach, Schwabach oder Ansbach.

ÖPNV:

Bushaltestelle N-Tuchenbacher Str.ca. 300 m

U-Bahn N-Großreuth b. Schweinauca. 1.100 m

S-Bahn/Regionalbahn N-Schweinauca. 2.700 m

ANBINDUNGEN:

Bundesstraße B4R ca. 1.100 m

Frankenschnellweg/N4/A73 ca. 1.300 m

Südwesttangente ca. 2.600 m

VERSORGUNG:

Supermarkt ca. 900 m

Bäckerei / Metzgerei ca. 1.200 m

ENTFERNUNGEN:



Nürnberg Zentrum	ca. 4.7 km
Fürth Zentrum	ca. 4.5 km
Erlangen Zentrum	ca. 19 km

Sonstige Angaben

- + Nichtraucher bevorzugt
- + Voraussetzung: festes Arbeitsverhältnis, Rentennachweis o.Ä., KEIN JOBCENTER
- + ANMIETUNG NUR MIT POSITIVER SCHUFA-AUSKUNFT
- + Haustiere nach Absprache (keine Hunde)
- + unbefristeter Mietvertrag (Indexmietvertrag)
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren
- + Bezug ab 01.05.2026

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.







Wohnung 36

- 01 Diele - 6,36 m²
- 02 Bad Typ 3.3 - 6,45 m²
- 03 Schlafen - 15,90 m²
- 04 Leben - 23,57 m²
- 05 Balkon - 4,18 m²

