



## 90478 Nürnberg

# Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon & Stellplatz in ruhiger Innenstadtlage von Nürnberg



**1.020 €**

Kaltmiete

**56,21 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Robin Wagner

Tel.: 09123-980830

r.wagner@schweidler-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	56,21 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	19.01.2024
gültig bis	18.01.2034
Baujahr (Haus)	2022
Primär-Energieträger	Luft/Wasser-
Wärmewert	23,6
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	23,60

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.020 €
Warmmiete	1.185 €
Nebenkosten	165 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Aussen-Courtage	Aussen-
Kaution	3.300 €

### Zustand

Baujahr	2022
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Küche

Einbauküche ✓

offene Küche ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Befeuernng

Gas ✓

Luft-Wärmepumpe ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓



## Beschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine hochwertige Ausstattung. Die Wohnung ist vom Treppenhaus aus über einen Laubengang erreichbar. Ein Aufzug ist im Haus vorhanden und sorgt für zusätzlichen Komfort. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Die Wohnung erhält noch eine Einbauküche, die bereits im Mietpreis inkludiert ist. Eine kleine offene Abstellnische im Wohnbereich schafft praktischen Stauraum, beispielsweise für Sideboards oder weitere Einrichtungs-elemente. Das separate Schlafzimmer befindet sich direkt angrenzend an den Wohnbereich. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Für ein angenehmes Wohngefühl sorgen die Fußbodenheizung und der hochwertig verlegte Parkettboden in der gesamten Wohnung. Dank des sehr guten Energiebedarfs der Klasse A+ profitieren Mieter zudem von geringen Energiekosten. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr. Abgerundet wird das Angebot durch einen ebenerdigen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage, ein eigenes Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum im Haus.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und gut angebundener Lage von Nürnberg. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist bequem zugänglich, sodass die Innenstadt, der Hauptbahnhof und weitere Stadtteile gut angebunden sind. Durch die urbane Umgebung profitieren Mieter von kurzen Wegen, einer guten Infrastruktur und einem angenehmen Wohnumfeld. Gleichzeitig bietet die Lage eine attraktive Kombination aus Stadtnähe, Alltagstauglichkeit und guter Erreichbarkeit — ideal für Berufstätige, Paare oder Stadtliebhaber.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Information des Vermieters. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.





