



Wohnung mit Balkon & idealer Anbindung – direkt am Hauptbahnhof!



Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gestaltete Apartment besticht durch:

☐ Hervorragende Lage:

Nur 100 Meter vom Wiesbadener Hauptbahnhof entfernt – ideal für Pendler oder alle, die das Stadtleben lieben.

☐ Schönen Ausblick:

Vom Balkon aus genießen Sie einen weiten Blick über die Dächer Wiesbadens – perfekt, um nach einem langen Tag zu entspannen.

☐ Praktischen Grundriss:

Über den kleinen Flur gelangen Sie direkt

ins Badezimmer ☐

oder in das Wohn-/Schlafzimmer mit integrierter Einbauküche ☐

☐ Zusätzlichen Stauraum:

Ein separater Speicherraum bietet Platz für Koffer, Haushaltsgegenstände oder alles, was Sie nicht täglich benötigen – so bleibt Ihr Wohnbereich stets aufgeräumt und großzügig.

Objekt:	132125781
Adresse:	65187 Wiesbaden
Baujahr:	1958
Zimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 36,00 m ²
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenzahl:	4
Etage:	4
Einbauküche vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Badezimmer:	1
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	135 kWh/(m ² *a)
Kaution:	1335
Warmmiete:	520,00 €



☐ Zentrale, aber ruhige Lage:

Einkaufsmöglichkeiten ☐☐

Restaurants ☐

und alle wichtigen Verkehrsanbindungen ☐ sind in unmittelbarer Nähe.

Trotz der Innenstadtlage ist die Parksituation angenehm unkompliziert – ein echter Vorteil! ☐☐

☐ Wichtiger Hinweis:

Die Wohnung wird über eine Gasheizung beheizt. ☐

☐☐ Die Kosten für Gas sind nicht in der Warmmiete enthalten und werden direkt mit dem Energieversorger abgerechnet.

☐☐ Ideal für:

Alle, die das urbane Leben genießen, aber nicht auf Komfort, Stauraum und eine schöne Aussicht verzichten möchten.

Hier erwartet Sie ein Zuhause, das Lage, Lebensqualität und Gemütlichkeit perfekt vereint! ☐☐

Kaltmiete: 445,00 €

Nebenkosten: 75,00 €

Heizkosten in Nebenkosten: Nein

Mietpreis: 445,00 € zzgl.
Nebenkosten

Provision: Auftraggeber des
Maklers ist der
Vermieter

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Fairpreis-Makler

Küche-Essen



Flur



Balkon



Bad



Aussicht



Aussicht



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com



Lagebeschreibung

Die Etagenwohnung befindet sich in einem schönen Stadtteil von Wiesbaden. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine historische Architektur und die angenehme Wohnqualität aus. Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die allesamt zu Fuß erreichbar sind. Zudem laden Parks und Grünflächen zu entspannten Spaziergängen ein.

Wiesbaden selbst ist die Landeshauptstadt von Hessen und bekannt für seine prächtigen historischen Gebäude, wie beispielsweise das imposante Kurhaus und die elegante Wilhelmstraße. Die Stadt bietet eine vielfältige kulturelle Szene mit Museen, Theatern und Konzertangeboten. Zudem lockt Wiesbaden mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einem lebendigen Nachtleben.

Die Region um Wiesbaden herum ist geprägt von malerischen Weinbergen und bietet somit ideale Bedingungen für Weinliebhaber und Wanderfreunde. Die Nähe zum Rhein und dem Taunus sorgt zudem für zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem Ausflüge in die umliegenden Städte und ins Rhein-Main-Gebiet. In dieser attraktiven Region lässt es sich gut leben und die Etagenwohnung in Wiesbaden bietet den idealen Ausgangspunkt, um all das zu genießen.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Fairpreis-Makler

Umgebungsplan

Wohnen-Schlafen

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Fairpreis-Makler

Umgebungsplan

Wohnen-Schlafen

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Fairpreis-Makler

Umgebungsplan

Küche-Essen

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Fairpreis-Makler

Umgebungsplan

Flur

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Fairpreis-Makler

Umgebungsplan

Balkon

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com
Internet: www.fairpreismakler.com



 **Fairpreis-Makler**



© FLOWFACT GmbH

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler
Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden
Tel.: 004915905076388
fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com