



Keine Wohnung von der Stange – mit Balkon & TG-Stellplatz



Objektbeschreibung

Willkommen in einer besonderen Mietwohnung, die Großzügigkeit, Helligkeit und Gemütlichkeit harmonisch vereint.

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und begeistert mit einer offenen Raumwirkung, hohen Decken und einem einzigartigen Wohnambiente.

Hier fühlen Sie sich vom ersten Moment an zuhause. ☐

☐ Highlights auf einen Blick

- ☐ Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- ☐ Sonniger Balkon
- ☐ Tiefgaragenstellplatz
- ☐ Einbauküche
- ☐ Gäste-WC
- ☐ Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- ☐ Neue Etagenheizung (Heizkosten werden direkt mit dem Versorger abgerechnet und sind nicht in den Nebenkosten enthalten)
- ☐ Fußbodenheizung
- ☐ Großer Kleiderschrank im Schlafzimmer

Objekt:	132125805
Adresse:	65187 Wiesbaden
Baujahr:	1986
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 90,00 m ²
Heizungsart:	Gas-Heizung
Einbauküche vorhanden:	Ja
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatzanzahl:	1
Stellplatztyp:	Tiefgarage
Balkon vorhanden:	Ja
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	119,8 kWh/(m ² *a)
Kautiön:	3945
Warmmiete:	1.515,00 €
Kaltmiete:	1.315,00 €



- ☐ Großer, nicht einsehbarer Kellerraum
- ☐ Helle, freundliche Räume
- ☐ Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich
- ☐ Unmittelbare Autobahnanbindung – ideal für Pendler und kurze Wege

Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch seine offene Gestaltung und die hohen Decken und schafft ein besonders angenehmes Raumgefühl. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

- ☐ Küche

Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche – ideal für den Alltag oder gemütliche Kochabende.

- ☐ Badezimmer & Gäste-WC

Das großzügige Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche.

Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für weiteren Komfort – ideal für Besuch oder den täglichen Gebrauch.

- ☐ Schlafzimmer

Das Schlafzimmer überzeugt mit einer charmanten Dachschräge, die dem Raum eine besonders gemütliche Atmosphäre verleiht.

- ☐ Balkon

Der sonnige Balkon lädt zum Entspannen ein – ob beim morgendlichen Kaffee oder einem Glas Wein am Abend.

- ☐ Komfort & Extras

- ☐ Tiefgaragenstellplatz
- ☐ Großer, nicht einsehbarer Kellerraum mit viel Stauraum
- ☐ Gepflegte Hausgemeinschaft
- ☐ Neue Etagenheizung
- ☐ Schnelle Erreichbarkeit dank optimaler Verkehrsanbindung

Nebenkosten: 200,00 €

Heizkosten in Nebenkosten: Nein

Garagenmiete: 100,00 €

Mietpreis: 1.315,00 € zzgl. Nebenkosten

Provision: Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

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



Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die das Besondere suchen und Wert auf Licht, Raumgefühl und eine angenehme Wohnatmosphäre legen – kombiniert mit einer hervorragenden Anbindung.

☐ Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

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



Arbeitsbereich



Balkon



Schlafzimmer



Einbauküche



Badezimmer



Gäste WC





Lagebeschreibung

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen Stadtteil von Wiesbaden, der für seinen historischen Charme und seine grünen Oasen bekannt ist. Der Stadtteil zeichnet sich durch gepflegte Altbauten und eine gute Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Auch Parks und Grünflächen sind schnell zu erreichen, ideal für Spaziergänge und Erholung.

Wiesbaden, die Landeshauptstadt von Hessen, besticht durch ihre prächtige Architektur und kulturelle Vielfalt. Die Stadt bietet eine exzellente Lebensqualität und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Das kulturelle Angebot reicht von Theatern und Museen bis hin zu Konzerten und Ausstellungen. Auch die hervorragende Gastronomieszene lässt keine Wünsche offen. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, die umliegenden Städte und Sehenswürdigkeiten bequem zu erkunden.

Die Region um Wiesbaden ist besonders reizvoll aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Weinberge des Rheingaus laden zu Weinproben ein, während der Taunus mit seinen Wäldern und Wanderwegen für Naturliebhaber ideal ist. Auch kulturelle Highlights wie das Schloss Biebrich oder die Russische Kapelle sind nur einen Katzensprung entfernt. Diese Region bietet eine gelungene Mischung aus Natur, Kultur und Lebensqualität.

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



Die Objektbilder

Hausansicht



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Umgebungsplan

Wohnzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

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



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Umgebungsplan

Wohnzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

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



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Umgebungsplan

Arbeitsbereich

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



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



Umgebungsplan

Balkon

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

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



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Umgebungsplan

Schlafzimmer

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Parkstr. 61 A, 65191 Wiesbaden

Tel.: 004915905076388

fairpreismakler@outlook.com | www.fairpreismakler.com