

# Luxus-Wohnung mit Haus-Charakter in Bestlage von Wiesbaden



65193 Wiesbaden

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 231,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.600,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmierte: 4.200,00 EUR  
Scout-ID: 80364557  
Objekt-Nr.: 15001.2

Nutzfläche ca.: 18,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 3  
Schlafzimmer: 3  
Badezimmer: 2  
Balkon/Terrasse: Ja  
Garten/-mitbenutzung: Ja  
Einbauküche: Ja  
Objektzustand: Erstbezug  
Baujahr: 2015  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Fußbodenheizung  
Wesentliche Energieträger: Gas, Solar  
Endenergiebedarf: 63,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Bezugsfrei ab:



## Ihr Ansprechpartner:

LUXOR Liegenschaften GmbH  
Markus Herbig  
E-Mail: [is24@luxor.de](mailto:is24@luxor.de)  
Tel: +49 611 360060  
Fax: +49 611 3600610

Nebenkosten: 600,00 EUR  
Heizkosten sind in: Ja  
Nebenkosten enthalten:  
Kaution: 10.000,00

# Luxus-Wohnung mit Haus-Charakter in Bestlage von Wiesbaden



65193 Wiesbaden

Zimmer:	4,50
Wohnfläche ca.:	231,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	3.600,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	4.200,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Offen gestaltete, lichtdurchflutete Luxus-Architektenwohnung mit fantastischer Aussicht und tollem Schnitt in bester Wohnlage im Wiesbadener Komponistenviertel. Die Wohnung (Neubau-Erstbezug) befindet sich in einem Haus mit nur 2 Parteien und hat einen eigenen, separaten Hauseingang. Sie erstreckt sich über 3 Etagen – absolutes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit traumhaftem Blick über ganz Wiesbaden.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC. Das 1. Obergeschoss ist als Schlafbereich konzipiert – hier finden Sie 2 Schlafzimmer, von denen eines einen großen Balkon besitzt, sowie ein Tageslicht-Wannen- und Duschbad. Des Weiteren sind der Masterbedroom mit Ankleidebereich inklusive einer Einbauschränkwand und ein weiteres, direkt angrenzendes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Wanne in diesem Geschoss lokalisiert. Die Diele bietet zusätzlich Platz für einen offenen Arbeitsbereich.

An den ca. 48 m<sup>2</sup> großen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit Eßbereich im 2. Stock gliedert sich die offene Küche an. Außerdem gibt es einen großen durchgehenden Balkon mit überdachter Terrasse, sowie ein Gäste-WC und einen kleinen Abstellraum. Über eine schicke Treppe gelangen Sie zur wunderbaren Dachterrasse mit traumhaftem Blick über ganz Wiesbaden.

Ein Weinkeller und ein Waschraum befinden sich im Kellergeschoß.

## Ausstattung:

Top-moderne luxuriöse Ausstattung:

- Parkett
- Fußbodenheizung
- Deckenspots
- separater Eingang (kein gemeinsam genutztes Treppenhaus)
- 2 top-moderne Tageslicht-Luxusbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- Einbauküche in weiß (grifflos) mit Steinarbeitsplatte und allen Einbaugeräten (Miele)
- offene Küche mit Kochinsel
- riesige Dachterrasse mit traumhaften Fernblick
- durchgehende Glasfront und Balkon mit überdachter Terrasse im Wohn- und Eßzimmer
- weiterer großer Balkon an Schlafzimmer
- 2 Gäste WC mit Einbauschränken
- Masterbedroom mit eigenem Tageslicht-Bad mit Badewanne und Dusche
- Ankleidebereich mit Einbauschränk
- Garage
- Kellergeschoß mit Weinkeller und Waschraum

## Lage:

Wiesbaden-Komponistenviertel. Die exponierte Höhenlage gehört zu den Topadressen Wiesbadens. Das Gebiet ist charakterisiert durch gehobene Wohnqualität, Einfamilienhäuser, stilvolle Altbauvillen und kleinere Wohnanlagen. Ruhig gelegen abseits des Trubels im Stadtzentrum und dennoch mit der Möglichkeit, die Wilhelmstraße, den Kurpark, das Theater, etc. zu Fuß zu erreichen.

Der Einzugsbereich der Schumann-Schule und des evangelischen Kindergartens, die vielen Grünflächen und Spielmöglichkeiten machen das Gebiet auch für Familie äußerst interessant. Den Einkauf für den täglichen Bedarf an Lebensmitteln erledigen Sie bequem zu Fuß, dank des neu errichteten Tegut-Marktes in der Richard-Wagner-Straße.



Ansicht

# Luxus-Wohnung mit Haus-Charakter in Bestlage von Wiesbaden



65193 Wiesbaden

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 231,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.600,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 4.200,00 EUR



Dachterrasse



Wohnbereich



Essen-Wohnen



Bad Rohbau



# Luxus-Wohnung mit Haus-Charakter in Bestlage von Wiesbaden



65193 Wiesbaden

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 231,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.600,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 4.200,00 EUR



Wohnen



Detail Parkett



Ansicht



Ansicht Rohbau

# Luxus-Wohnung mit Haus-Charakter in Bestlage von Wiesbaden



65193 Wiesbaden

Zimmer: 4,50  
Wohnfläche ca.: 231,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 3.600,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 4.200,00 EUR

