



90431 Nürnberg

Herrliche 3-Zimmer-Whg., Aufzug, Tiefgarage, hochwertige Ausstattung, Küche, wunderschöne Dachloggia



1.112 €

Kaltmiete

70,35 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **Pekona Immobilien**
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Christian Regler

Tel.: 015168401213

c.regler@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70,35 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.112 €
Warmmiete	1.472 €
Nebenkosten	260 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	260 €
Gesamtbelastung brutto	1.472 €
Aussen-Courtage	es fällt keine
Kaution	3.336 €



Energieausweis

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

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.02.2026

Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Befuerung

Pellet ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnung

Großzügige Loggia mit Westausrichtung

Moderne Einbauküche der Marke Nobilia inklusive Markenelektrogeräten (Herd mit Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank); im Mietpreis enthalten

Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch, WC sowie beleuchtetem LED-Spiegel

Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumregelung

Moderner Vinylboden in Eichenoptik

Großformatige Boden- und Wandfliesen im Badezimmer (anthrazit)

Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung

Elektrische Rollläden

Deckenhöhe ca. 2,60 m

Digitaler Kabelanschluss, TV-Dose sowie LAN-Anschluss in allen Wohn- und Schlafräumen

Highspeed-Internet: Glasfaseranschluss (Telekom) sowie Breitbandkabel (Vodafone/Kabel Deutschland)

Farb-Videogegensprechanlage

Abstellraum innerhalb der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss

Separates Kellerabteil

Tiefgaragenstellplatz für 100,00 € monatlich anzumieten

Gebäude



Modernes Wohnensemble bestehend aus vier Gebäuden mit jeweils zehn Wohneinheiten

Zwei Tiefgaragen mit insgesamt 40 Stellplätzen; Ladestationen für Elektromobilität vorhanden

Personenaufzug vom Untergeschoss bis in sämtliche Etagen

Barrierearme bzw. schwellenlose Zugänge

Fahrradabstellraum in jedem Gebäude

Energieeffiziente Bauweise nach KfW-40-Standard

Zwei zentrale Pellet-Heizungsanlagen

Gemeinschaftliche Außenanlagen mit Spielfläche

Highspeed-Internet über Glasfaseranschluss der Telekom



Beschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit hochwertiger Ausstattung und großzügiger Westloggia befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 2020 errichteten Mehrfamilienhauses im Nürnberger Westpark-Quartier.

Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug oder alternativ über das gepflegte Treppenhaus erreichbar.

Zentraler Wohnbereich ist der offen konzipierte Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einer Größe von ca. 25,5 m². Von hier aus gelangen Sie direkt auf die nach Westen ausgerichtete Loggia, die ideale Voraussetzungen bietet, um die Abendsonne zu genießen.

Die moderne Einbauküche ist mit Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspülmaschine, Glaskeramikkochfeld, Backofen sowie Dunstabzugshaube ausgestattet und bereits im Mietpreis enthalten.

Des Weiteren stehen ein ca. 15,5 m² großes Schlafzimmer, ein ca. 13,9 m² großes Kinder- bzw. Arbeitszimmer sowie ein ca. 7,0 m² großes Tageslichtbad zur Verfügung. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine bodengleiche Walk-In-Dusche, eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zudem über einen Waschmaschinenanschluss verfügt.

In sämtlichen Wohnräumen sorgt eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung für hohen Wohnkomfort. Elektrische Rollläden, eine Videogegensprechanlage sowie ein barrierefreier Zugang unterstreichen den modernen Ausstattungsstandard der Wohnung.

Zur Einheit gehören außerdem ein separates Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradabstellraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Das Westpark-Quartier wurde in energieeffizienter KfW-40-Bauweise realisiert. Der hohe Dämmstandard, der innovative Wandaufbau sowie zwei zentrale Pellet-Heizanlagen tragen zu dauerhaft niedrigen Heizkosten bei und leisten zugleich einen Beitrag zum Umwelt- und Ressourcenschutz.

Lage

Das Westpark-Quartier befindet sich im Nürnberger Stadtteil Höfen im Westen der Stadt. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer verkehrsgünstigen Anbindung sowie der unmittelbaren Nähe zum Westpark. Dieser bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung, darunter Spazier- und Aufenthaltsflächen, ein Fußballplatz sowie ein Laufparcours.

Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Fahrrad in etwa 20 Minuten erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an kulturellen, gastronomischen und städtischen Einrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie Arzt- und Facharztpraxen befinden sich in kurzer Distanz und sind fußläufig, mit dem Fahrrad oder über den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Ebenso stehen Kindertagesstätten, Kinderkrippen sowie Grund- und weiterführende Schulen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung gelangen Sie über den nahegelegenen Frankenschnellweg,



die Autobahn A73 mit ihren Anschlussstellen sowie die Südwesttangente in kurzer Zeit in die umliegenden Städte wie Erlangen, Herzogenaurach, Schwabach oder Ansbach.

Öffentlicher Nahverkehr:

Bushaltestelle N-Tuchenbacher Straße: ca. 300 m

U-Bahnhof N-Großreuth b. Schweinau: ca. 1.100 m

S-Bahn / Regionalbahn N-Schweinau: ca. 2.700 m

Straßenanbindungen:

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

Bevorzugt Nichtraucher

Voraussetzung für die Anmietung ist ein festes Arbeitsverhältnis, ein Rentennachweis oder eine vergleichbare Einkommensquelle; Leistungen über das Jobcenter werden nicht akzeptiert

Anmietung ausschließlich bei Vorlage einer positiven SCHUFA-Auskunft

Haustierhaltung ist gestattet

Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags in Form eines Indexmietvertrags

Mindestmietdauer bzw. Kündigungsausschluss von zwei Jahren

Mietbeginn nach individueller Absprache

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Gründen des Datenschutzes ausschließlich schriftliche Anfragen bearbeiten können. Wir bitten daher, von telefonischen Anfragen abzusehen.

















