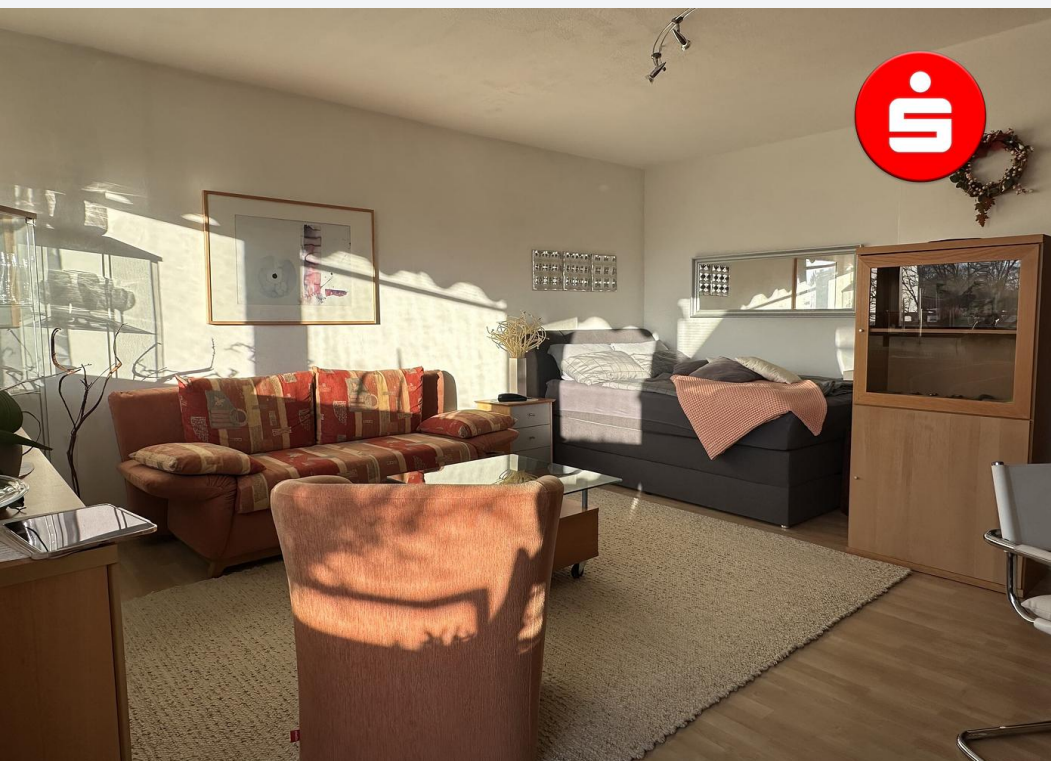




## 90471 Nürnberg

### Pendler aufgepasst!



**760 €**

Warmmiete

**46,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Clarissa Sonleithner

Tel.: 0911 230-1731

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46,8 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10,7 m <sup>2</sup>

#### Preise & Kosten

Netto-Kaltniete	660 €
Warmmiete	760 €
Nebenkosten	100 €
provisionspflichtig	×
Kauton	1.980 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	29.06.2020
gültig bis	28.06.2030
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	151,00
Primär-Energieträger	Fernwärme

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.02.2026
Ab-Datum	01.02.2026

## Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Sauna	✓
Swimmingpool	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### möbliert

moebliert.moeb	voll möbliert
----------------	---------------

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Business-Apartment
- Balkon/Terrasse
- 1-Zimmer-Wohnung
- ca. 46,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- großzügiger Süd-Balkon
- Vollmöbliert
- Einbauküche
- Boxspringbett (1,40 m, neu)
- Ausziehcouch
- Badezimmer mit Badewanne
- Laminatboden
- Fliesen in Küche und Bad
- Waschmaschinentrockner
- Fernwärme
- Personenaufzug
- Fahrradkeller
- Trockenraum im Keller mit Münzwaschmaschine
- Bewohnerexklusive Nutzung von Schwimmbad und Sauna



## Beschreibung

Im Nürnberger Stadtteil Langwasser erwartet Sie eine attraktive, vollmöblierte 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, die Sie bequem mit dem Personenaufzug erreichen. Ideal für alle, die komfortables Wohnen in guter Lage suchen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 46,80 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein ruhiges Wohnumfeld innerhalb der Anlage und eignet sich besonders für Pendler, Berufstätige oder Einzelpersonen, die eine sofort nutzbare, komplett eingerichtete Wohnlösung suchen.

Die Vermietung erfolgt inklusive Möblierung. Zur Ausstattung zählen unter anderem eine Einbauküche, ein neues Boxspringbett (1,40 m), eine Ausziehcouch, Waschmaschine mit Trockenfunktion, ein großzügiger Kleiderschrank sowie weitere Möbel und Ausstattungsgegenstände. Ergänzend stehen ein Fahrradkeller sowie ein Trockenraum im Untergeschoss mit Münzwaschmaschine zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Zudem gehört ein großzügiger Süd-Balkon zur Wohnung, welcher Ihnen schöne Stunden im Grünen verschafft.

Ein besonderes Plus ist das gemeinschaftliche Schwimmbad mit Sauna, das ausschließlich den Bewohnern der Wohnanlage vorbehalten ist.

Ein separates Kellerabteil oder ein eigener Stellplatz sind nicht vorhanden; öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich jedoch in ausreichender Anzahl im direkten Umfeld.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns!

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Langwasser in der Zugspitzstraße, einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Süden der Stadt. Die U-Bahn-Station Langwasser Nord ist in ca. 7 Minuten fußläufig erreichbar, eine Bushaltestelle in ca. 5 Minuten.

Ein Radweg führt direkt an der Wohnanlage vorbei und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Poststelle sowie gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.





















