



## 90763 Fürth

# Exklusiv Wohnen am Park ... Penthaus mit großer Dachterrasse ...



**1.800 €**

Kaltmiete

**127 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Gianluca Vitiello

Tel.: +49 911 777711

[g.vitiello@huefner-immobilien.de](mailto:g.vitiello@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2004
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2004
---------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.800 €
Warmmiete	2.200 €
Nebenkosten	400 €
Aussen-Courtage	Bestellerprinzip

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

Diese Wohnung wird Ihnen bestimmt gefallen !  
Sie befindet sich im 3. Obergeschoss einer top- gepflegten, kleinen Wohnanlage. Eine gelungene Aufteilung, verbunden mit modernem Wohnkomfort in grüner Umgebung, machen diese Wohnung zu einem ansprechenden Domizil...

Die Aufteilung:

Wohn-/ Ess-/ Kochbereich ca. 45,8 m<sup>2</sup>

Arbeitszimmer ca. 12,3 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 16 m<sup>2</sup>

Flur ca. 8 m<sup>2</sup>

Bad ca. 6,7 m<sup>2</sup>

Gäste-WC ca. 1,9 m<sup>2</sup>

Dachterrasse ca. 70 m<sup>2</sup> ( diese wird zu 50 % zur Wohnfläche angerechnet )

Die Ausstattung:

einfach top - hochwertig -

sehr gute Raumaufteilung

lichtdurchflutete Räume - bodentiefe Fenster

Isolierglasfenster in Kunststoffausführung

offener Kochbereich mit hochwertiger Kücheneile

großzügiger Wohn- / Essbereich mit Treppenaufgang zur beeindruckenden Dachterrasse ...

... mit einer tollen Aussicht

hochwertige Sanitärausstattung:

modernes Tageslichtbad mit WC, Waschbecken, Badewanne, Sprossen- Heizkörper und WM-Anschluss

Gäste- WC

Bodenbeläge:

hochwertige, dekorative Bodenfliesen im Sanitärbereich

hochwertiger Kunststoffboden in Holzoptik

Türsprechanlage

elektrische Rollläden

Kabel

Flachheizkörper

Zentralheizung mit Warmwasserversorgung

Hausmeisterservice und Winterdienst

schön angelegte Außenanlagen

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit Stromanschluss und eine Duplex-Garage

## Lage

top

direkt am Südstadtpark

Nähe Grüne Halle

zentrumstnah

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:

alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergarten, Praxen, Apotheken,

Multiplexkino,



Bus und U-Bahnhaltestelle, Bahnverbindung etc. sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß zu erreichen -  
dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert durch den angrenzenden Südstadtpark, dem Fürther Stadtpark und dem Stadtwald -  
mit sehr guter Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz -  
zum Frankenschnellweg / A 73 und Südwesttangente sind es ca. 5 Fahrminuten

## Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis mit folgenden Angaben: V, 56,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger KWK fossil,  
Baujahr Gebäude 2004, Baujahr Wärmepumpe 2004, B













