

Exposé

Wohnung in Würzburg

**Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, ab
01.05.2026**



Objekt-Nr. OM-330843

Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Am Sonnenfeld 4
97076 Würzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	83,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	345 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.450 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Die helle und moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines Hochhauses, im Stadtteil Lengfeld, bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Mit einer Wohnfläche von 83 qm und zwei Balkonen, ist sie ideal für Paare oder kleine Familien geeignet. Der Wohnkomplex verfügt zusätzlich über einen Aufzug sowie einen PKW-Stellplatz.

Ausstattung

Highlights der Wohnung

- Großzügige Räume: Die Wohnung umfasst ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer (mit direktem Zugang zum überdachten Südbalkon), ein ruhiges Schlafzimmer (ebenfalls mit direktem Zugang zum überdachten Südbalkon), sowie ein vielseitig nutzbares zweites Zimmer und ein kleiner Hauswirtschafts- bzw. Vorratsraum.
- Moderne Ausstattung: eine Küchenzeile mit Stauraum, sowie ein Waschmaschinenanschluss sind bereits vorhanden. Zudem verfügt die Wohnung über ein modernes, sowie zeitgemäß ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und ein separates WC. Ebenfalls verfügt jedes Zimmer über einen LAN-Anschluss.

Zusätzlicher Komfort: Ein Kellerabteil, das genug Platz für Fahrräder bietet, steht Ihnen zur Verfügung. Zudem befindet sich ein PkwStellplatz vor der Wohnung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Weshalb diese Wohnung?

1. Attraktive Lage: ruhig, aber dennoch gut angebunden- ideal für Paare, Pendler und Ruhesuchende.
2. Flexibilität bei der Nutzung: ob Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer - die Räume passen sich Ihren Bedürfnissen an
3. LAN Anschluss in jedem Zimmer bietet modernste Nutzungsmöglichkeiten.

Beheizt wird die Wohnung durch eine Gas-Zentralheizung. Die Heizkosten sind in den Nebenkosten enthalten. Es handelt sich um eine Nebenkostenvorauszahlung mit genauer jährlicher Abrechnung. Kosten für Strom und Internet müssen vom Mieter an den Versorger separat und direkt entrichtet werden.

Die Wohnung wird nicht an eine WG vermietet.

Haustiere sind leider nicht gestattet.

Die Treppenhauseinigung sowie der Winterdienst, wird von der Hausverwaltung erledigt.

Lage

Die zentrale Lage, in Lengfeld, macht die Wohnung besonders attraktiv, mit Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr in unmittelbarer Nähe und ist binnen weniger Minuten fußläufig erreichbar. Perfekt für Paare oder eine kleine Familie, die Komfort und eine gute Infrastruktur schätzen.

Auf dem Grundstück steht dem Mieter, ein PKW-Stellplatz zur Verfügung. Hinter dem Haus ist ein kleiner Park mit Spielplatz, welcher von den Hausbewohnern genutzt werden darf.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Blick vom Balkon in den Park

Exposé - Galerie



Moderner Flur



Einbauküche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Blick in den Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



2. Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

