

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wiesbaden

**Schöne 3-Zimmer-Wohnung in Altbau (WG möglich, mit
EBK und Balkon)**



Objekt-Nr. OM-423525

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **844 € + NK**

Ansprechpartner:
Karsten Benzing

Waldstraße 144
65197 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	62,85 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	155 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	2.532 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Praktisch geschnittene Wohnung mit drei vollwertigen Zimmern, sehr gut 3er-WG tauglich. Wurde vor wenigen Jahren saniert und mit einem Tageslichtwannenbad ausgestattet. Inklusive moderne Einbauküche. Großer Balkon mit Westausrichtung (Sonne ab ca. 15 Uhr) wird im Lauf des Jahres errichtet.

Die anfängliche Miete beträgt 999 Euro (844 Grundmiete + 155 Betriebskosten). Für Strom, Gas und Internet sollten Sie noch mit weiteren Kosten von etwa 150-200 Euro rechnen (Gesamtkosten ca. 1150-1200 Euro)

Ausstattung

Die Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet, Bad und Küche sind gefliest. Gepflegte Einbauküche mit Geschirrspülmaschine, Herd, Dunstabzugshaube und Kühl- & Gefrierkombination ist vorhanden.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer 15 m²
- Kinderzimmer 11 m²
- Schlafzimmer 13 m²
- Küche mit Einbauküche 8 m²
- Wannenbad 4 m²
- Flur 11 m²
- Balkon 4,5 m² (ab Herbst 2026)

Auf der Hofseite wird im Lauf des Jahres ein Balkon errichtet. Die Heizung wird im Zuge dieser Baumaßnahme von Gasetagenheizung auf Nahwärme (Luft-Wärmepumpe) umgestellt.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung kann ab 01.04. übernommen werden.

Eine jährliche Mietsteigerung von 3% (Staffelmiete) wird vereinbart.

Mindestmietdauer 2 Jahre

Lage

Am Rand der Innenstadt

Bushaltestelle ca. 3 Minuten Fußweg, ca. 5 Minuten in die Innenstadt

Autobahnanbindung ca. 2 Minuten Fahrzeit

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Esstisch (Küche)



Eltern

Exposé - Galerie



Kind



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Grundrisse

