

# 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 m <sup>2</sup>	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 Kühlschrank & Gefrierkombination ist vorhanden.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer 15 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 11 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 13 m<sup>2</sup>
- Küche mit Einbauküche 8 m<sup>2</sup>
- Wannenbad 4 m<sup>2</sup>
- Flur 11 m<sup>2</sup>
- Balkon 4,5 m<sup>2</sup> (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

Autobahnanschluss 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

