

Exposé

Wohnung in Wiesbaden

3-Zimmer-Wohnung in Stilaltbau mit EBK (WG möglich)



Objekt-Nr. OM-437454

Wohnung

Vermietung: **925 € + NK**

Ansprechpartner:
Karsten Benzing

Waldstraße 144
65197 Wiesbaden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	68,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.775 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese praktisch geschnittene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Stilaltbaus am Rand des Europaviertels. Mit drei vollwertigen Zimmern ist sie ideal geeignet für eine kleine Familie oder eine 3er WG. Der Balkon wird im Lauf des Jahres errichtet.

Die anfängliche Miete beträgt 1.034 Euro (925 kalt + 170 Nebenkosten -61 bis Balkon nutzbar). Für Strom, Gas und Internet sollten Sie noch mit weiteren Kosten von etwa 150-200 Euro rechnen (Gesamtkosten ca. 1.200-1.250 Euro).

Ausstattung

Alle Zimmer sind mit weißem Fliesenbelag ausgestattet. Die Wohnung ist vollständig renoviert. Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Gas-ETagetherme. Platz für die Waschmaschine ist in der Küche.

Aufteilung:

- Wohnzimmer (ca. 17 qm)
- Arbeitszimmer (ca. 12 qm)
- Schlafzimmer (ca. 14 qm)
- Tageslichtbad (ca. 4 qm) mit WC, Waschtisch und Badewanne
- Küche (10 qm) mit Geschirrspüler, Spüle, Herd, Dunstabzugshaube und Kühl- & Gefrierkombination ausgestattet.
- Flur
- Balkon (1,50 x 3 m) ab Herbst
- Kellerraum

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:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad

Sonstiges

Die Wohnung kann ab 1.6.2026 übernommen werden.

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

Mindestmietdauer 2 Jahre. Bei WG-Nutzung ist der Wechsel einzelner Mieter/innen jederzeit möglich.

Lage

Am Rand der Innenstadt. In der Nähe vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergarten und Schulen.

Bushaltestelle ca. 3 Minuten Fußweg (Anbindung an die Wiesbadener Innenstadt in ca. 5-10 Minuten)

Autobahnanschluss ca. 2 Minuten Fahrzeit

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



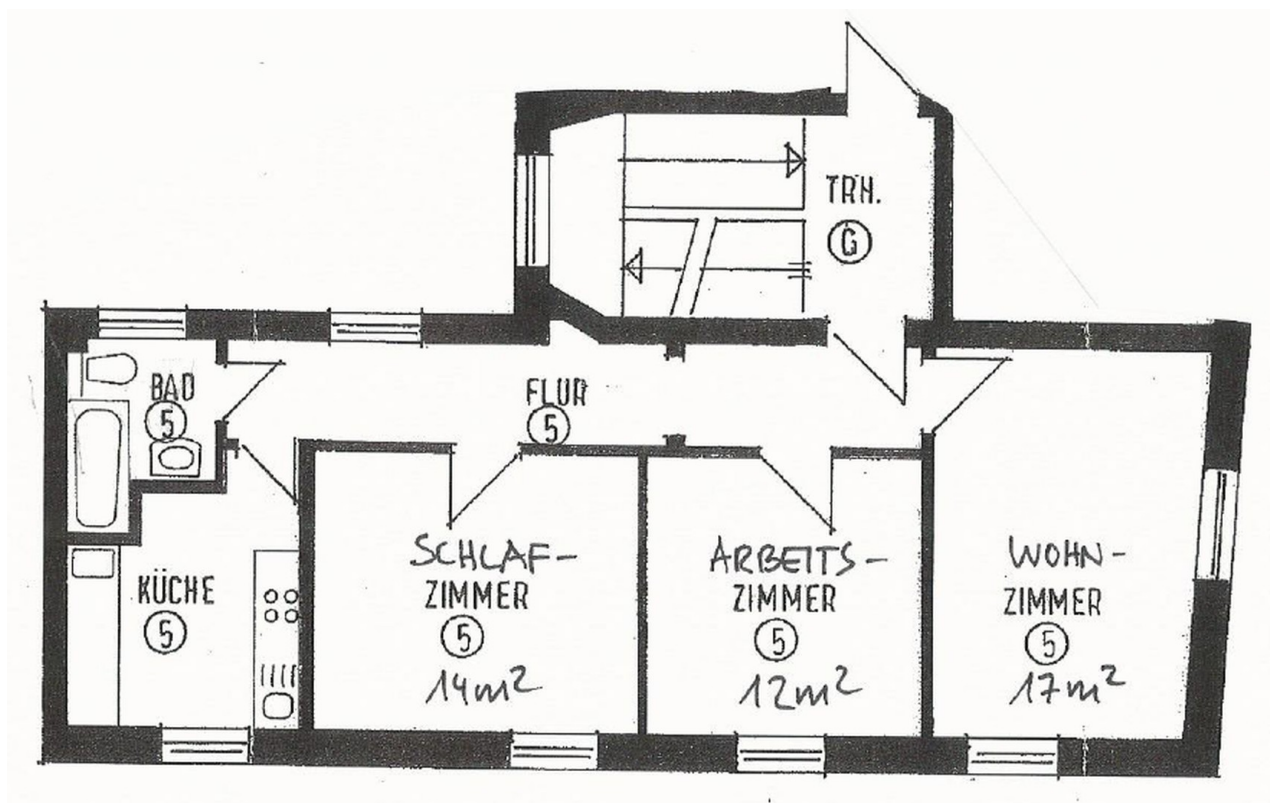
Bad

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

