

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia, TG-Stellplatz & Aufzug in Nürnberg-Muggenhof



Objekt-Nr. OM-443962

#### Wohnung

Vermietung: **1.390 € + NK**

90429 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Nebenkosten	270 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.780 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines modernen Neubaus aus 2024 überzeugt mit durchdachtem Grundriss, stilvoller Ausstattung und ruhiger Lage am Wiesengrund in Nürnberg-Muggenhof. Die Wohnung bietet ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist ab sofort verfügbar.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige, helle Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar, ein Personenaufzug fährt in alle Etagen.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil mit Stromanschluss sowie ein Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex). Zusätzlich stehen überdachte Fahrradstellplätze vor dem Haus und ein weiterer Fahrradraum im Keller zur Verfügung.

## Ausstattung

Besonders hervorzuheben ist die gehobene Ausstattung: In allen Wohnräumen wurde Echtholz-Parkett verlegt, Bad und Gäste-WC sind mit geschmackvollen Fliesen ausgestattet. Zudem sorgt eine Fußbodenheizung in allen Räumen für hohen Wohnkomfort. Die Fenster verfügen über 3-fach-Verglasung und elektrische Außenrollos. Ein Glasfaseranschluss sowie LAN-Anschlüsse in mehreren Räumen machen die Wohnung auch für Homeoffice besonders attraktiv.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

Die Lage verbindet Ruhe mit hervorragender Infrastruktur: Die Wohnung liegt am Pegnitzgrund/Wiesengrund, ein beliebter Rad- und Wanderweg ist nur etwa 300 Meter entfernt. Auch die U-Bahn-Station Muggenhof ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Über die A73 gelangen Sie schnell Richtung Fürth, Erlangen und Herzogenaurach, ebenso ist die Nürnberger Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

