

# Exposé

## Wohnung in Zittau

### 125qm 6-Raum Wohnung nach Renovierung und Sanierung zum Erstbezug



Objekt-Nr. OM-449569

#### Wohnung

Vermietung: **685 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Bulcsu

Äußere Oybiner Straße 5  
02763 Zittau  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	1.850 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	6,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	6
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	239 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	339 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	15 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Eckhaus mit großzügigem Grundstück und einem unmittelbar angrenzenden, weitläufigen Parkplatz. Im Gebäude befinden sich insgesamt drei bereits vermietete, großzügig geschnittene Wohneinheiten. Das Dachgeschoss ist aktuell noch nicht ausgebaut und bietet perspektivisch zusätzliches Entwicklungspotenzial. Die angebotene Wohnung überzeugt durch ihre weitläufige Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über insgesamt sechs Zimmer und bietet mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügige Entfaltungsmöglichkeiten. Ein Teil der Räume ist bereits möbliert, überwiegend mit funktionaler und schlichter Ausstattung. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet, wobei unterschiedliche Raumgrößen sowohl größere Wohnbereiche als auch kompaktere Zimmer bieten.

Einige Fenster sind mit moderner Dreifachverglasung ausgestattet und sorgen für eine gute Energieeffizienz sowie angenehme Wohnruhe.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, die als Duschwanne genutzt wird, ein Waschbecken sowie ein WC. Im Badezimmer befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss. Ergänzt wird die Wohnung durch einen großzügigen, einladenden Flur. Die Küche ist mit einer älteren, jedoch gepflegten Einbauküchenzeile und kann bei Bedarf gegen eine neue ausgetauscht werden. Zur Unterstützung der Warmwasserversorgung wurden im Keller zwei Luftwärmepumpen installiert. Diese tragen dazu bei, den Energieverbrauch effizient zu gestalten und die laufenden Kosten für die Bewohner möglichst gering zu halten.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Zittau zeichnet sich als lebendige Hochschul- und Studentenstadt mit mehreren Bildungseinrichtungen und Forschungsstandorten aus. Dies sorgt für ein vielfältiges kulturelles und gesellschaftliches Angebot.

In unmittelbarer Umgebung laden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten zur aktiven Erholung ein, darunter insbesondere der nahegelegene Olbersdorfer See. Auch die reizvolle Natur des Zittauer Gebirges bietet ideale Voraussetzungen für Ausflüge und Outdoor-Aktivitäten.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht den Standort besonders attraktiv.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer hervorragend angebundenen Lage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Bäckereien, Einzelhandel sowie ärztliche Versorgung, sind bequem erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Eine Bushaltestelle sowie ein kleiner Busbahnhof befinden sich nur etwa fünf Gehminuten entfernt. Die Innenstadt ist in rund sieben Minuten erreichbar. Die Lage eignet sich ideal für Familien, Berufstätige sowie Pendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Großes Zimmer 2



Großes Zimmer Eingang



Flur

# Exposé - Galerie



Flur 2



Flur 3

# Exposé - Galerie



Mittleres Zimmer



Mittleres Zimmer

# Exposé - Galerie



Kleines Zimmer



Kleines Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer in L-Form



Zimmer in L-Form



Beispiel Möbel

# Exposé - Galerie



Zimmer in L-Form



Badezimmer mit Wanne



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer und WaMa Anschluss

