

Exposé

Wohnung in Magdeburg

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia und moderner Einbauküche von privat



Objekt-Nr. OM-450471

Wohnung

Vermietung: **480 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Biesgen

Abendstraße 5a
39124 Magdeburg
Sachsen-Anhalt
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,70 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	170 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.400 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss vereint modernen Wohnkomfort mit einer besonders angenehmen und harmonischen Atmosphäre – ideal für alle, die ein stilvolles und zugleich funktionales Zuhause suchen. Die Wohnung befindet sich in einem privat geführten Mehrfamilienhaus (Baujahr 1995) in der Neuen Neustadt.

Auf ca. 56,7 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der ein großzügiges und offenes Wohngefühl vermittelt. Die Wohnung verfügt über einen überdachten Zugangsbereich mit eigener Haustür, der ein besonders hohes Maß an Privatsphäre vermittelt.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Loggia über die gesamte Wohnungsbreite. Dank ihrer Ostausrichtung genießen Sie hier die Morgensonne – perfekt für einen entspannten Start in den Tag bei einer Tasse Kaffee.

Der Wohnbereich präsentiert sich hell und einladend. Die praktische Durchreiche zur Küche schafft eine offene Verbindung und unterstreicht das kommunikative Wohnkonzept.

Die im Mietpreis enthaltene, moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet ideale Voraussetzungen für entspanntes Kochen.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für eine ruhige und erholsame Rückzugsmöglichkeit.

Das modern gestaltete Badezimmer mit Dusche und hochwertiger Fliesenausstattung rundet den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung ab.

Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und erhöht den Wohnkomfort im Alltag spürbar.

Beheizt wird das Objekt über eine effiziente Fernwärmeversorgung (Inbetriebnahme 2025) und weist die Energieeffizienzklasse C auf.

Optional können ein Stellplatz (25 €/Monat) sowie ein Kellerabteil (10 €/Monat) angemietet werden – ideal für zusätzlichen Komfort und praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung im Überblick

- Ca. 56,7 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Großzügige Loggia (Ostausrichtung)
- Moderne Einbauküche
- Heller Wohnbereich mit Durchreiche zur Küche
- Schlafzimmer mit angenehmer Raumaufteilung
- Badezimmer mit Dusche und hochwertigen Fliesen
- Zentral und dennoch ruhige Lage

Die Wohnung wird zum 1.7.2026 frei. In Absprache ist ggf. auch ein kurzfristigerer Einzugstermin möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt ruhig und dennoch zentral am Moritzplatz mit Grünfläche direkt vor dem Haus.

Einkaufsmöglichkeiten, Straßenbahnanschluss und die Otto-von-Guericke-Universität sind schnell erreichbar.

Ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Studierende, die Wert auf Ruhe und eine gepflegte Umgebung legen.

Infrastruktur:

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick zur halb-offenen Küche



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie

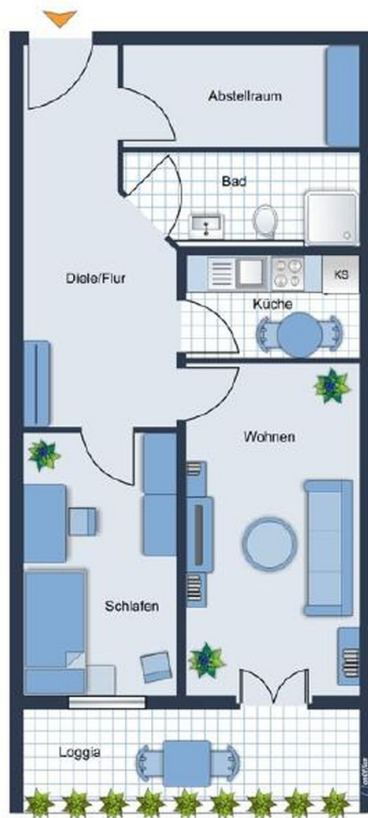


Flur



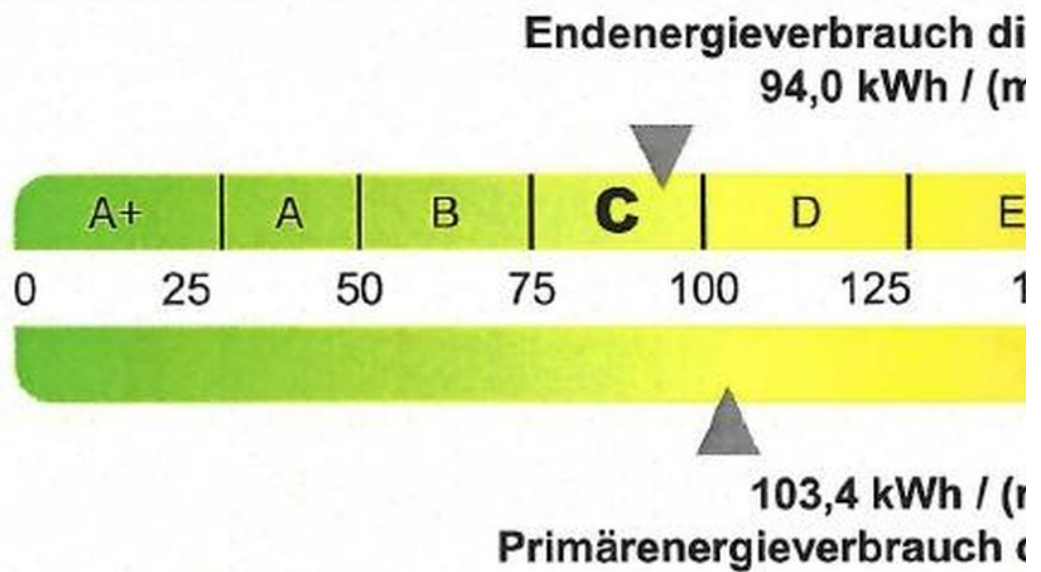
Ansicht Hof

Exposé - Galerie



Grundriss

Energieverbrauch



Energieausweis