

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

### schöne 5 Zimmer Altbauwohnung im Rheingauviertel



Objekt-Nr. OM-451623

#### Wohnung

Vermietung: **2.225 € + NK**

65197 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	4.625 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung besticht durch ihren klassischen Altbau-Charakter in Kombination mit einer hochwertigen, modernen Ausstattung. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger, heller Flur mit elegantem Fischgrätparkett, der der Wohnung eine warme und zugleich repräsentative Atmosphäre verleiht. Die hohen Decken und die dezent integrierte Beleuchtung unterstreichen das luftige Raumgefühl.

Die originalgetreu aufgearbeiteten Kassettentüren sowie die stilvollen Türrahmen verleihen den Räumen einen zeitlosen, eleganten Charakter. Große Türen und Durchgänge sorgen für ein offenes Wohngefühl und eine angenehme Verbindung zwischen den einzelnen Bereichen.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und minimalistisch mit hochwertigen, großformatigen Fliesen in neutralen Farbtönen. Die klare Linienführung, ein großzügiges Waschbecken sowie die geschmackvolle Ausstattung schaffen eine ruhige, hochwertige Wohlfühlatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus klassischer Architektur und zeitgemäßem Komfort: Hohe Fenster sorgen für viel Tageslicht, während sorgfältig ausgewählte Materialien und Details ein harmonisches Gesamtbild schaffen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die den Charme eines Altbaus schätzen und gleichzeitig nicht auf modernen Wohnkomfort verzichten möchten

## Ausstattung

Wohnung hat ein Badezimmer mit Dusche, sowie eine Toilette mit einer zweiten Dusche. eine Küche mit Geräten (Herd und Backofen) ist eingebaut und auf einem Bild sichtbar. die Wohnung hat zwei Balkone, einen nach vorne und den anderen kleineren nach hinten raus. die Wohnung hat hochwertige Beleuchtung bereits eingebaut.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wallufer Straße befindet sich in begehrter innerstädtischer Lage im beliebten Rheingauviertel von Wiesbaden. Dieses Viertel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt und überzeugt durch seinen charmanten Altbaubestand sowie eine gewachsene, lebendige Nachbarschaft.

Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen, teils denkmalgeschützten Gebäuden aus der Gründerzeit und bietet ein stilvolles Wohnumfeld mit urbanem Flair.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind im Umfeld zahlreich vorhanden und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist ebenfalls gegeben. Über nahegelegene Hauptverkehrsachsen sowie den Wiesbadener Stadtring ist die Innenstadt ebenso schnell erreichbar wie der Hauptbahnhof. Von dort bestehen ideale Verbindungen in die gesamte Rhein-Main-Region, insbesondere nach Frankfurt. Zudem ist das Viertel gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zum Wallufer Platz, einem zentralen Treffpunkt im Quartier, der aktuell aufgewertet wird und künftig noch mehr Aufenthaltsqualität mit Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten bieten soll.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, historischer Architektur und hoher Lebensqualität – ideal für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld schätzen.

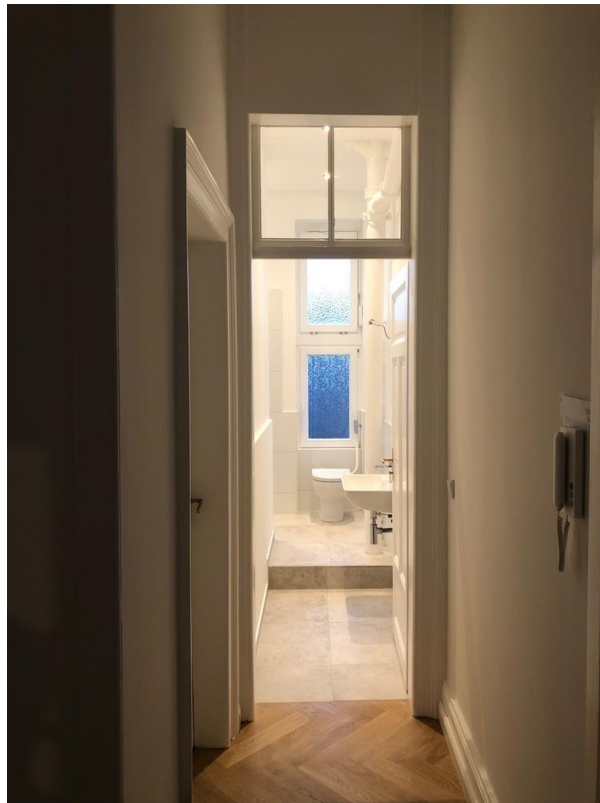
**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Blick in Toilette



Blick in die Toilette

# Exposé - Galerie



Terazzoboden



Küchenboden

# Exposé - Galerie



Blick auf Wohnungstüre

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Blick auf Flur



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Flur mit Blick auf Toilette



Blick in Küche

# Exposé - Galerie



Toilette mit Dusche

# Exposé - Galerie



Zimmer 5



Zimmer 5

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Dusche

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Flügeltüren



Flügeltüren

# Exposé - Galerie



Flügeltüren



Flügeltüren

# Exposé - Galerie



Blick vom großen Balkon



Küche ist eingebaut

# Exposé - Grundrisse

