

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Magdeburg

**Wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen.  
Hochwertig modernisiert.**



Objekt-Nr. **OM-452642**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.040 € + NK**

Wilhelm-Raabe-Straße 8  
39108 Magdeburg  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	2013	Mietsicherheit	3.120 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vier helle Zimmer in bester, ruhiger Lage von Stadtfeld Ost!

Daneben sorgen gleich zwei großzügige Balkone für eine sehr hohe Wohnqualität. Das Objekt wurde in den letzten Jahren sehr hochwertig modernisiert. Zuletzt wurde im Jahr 2025 das Dach nach neuesten energetischen Standards modernisiert.

Die Wohnung besteht aus:

- Wohn-/Esszimmer mit Küche
- 1 Schlafzimmer
- 2 Kinder- / Arbeitszimmer / weitere Schlafzimmer
- Badezimmer (mit Badewanne und Dusche)
- Flur
- Abstellkammer
- 2 Balkonen bzw. Terrassen
- Kellerabteil

Ein Stellplatz kann optional angemietet werden (40 EUR p.M.).

Diese hochwertige Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ein freundliches und respektvolles Miteinander aus – ideal für alle, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Einbauküche gehört dem aktuellen Mieter und wird von diesem mitgenommen. Eine individuelle Einrichtung ist somit möglich.

## Lage

Stadtfeld-Ost ist ein lebendiger und exklusiver Stadtteil von Magdeburg. Der Stadtteil ist sehr grün, sicher und familienfreundlich, mit Parks und Spielplätzen in der Nähe.

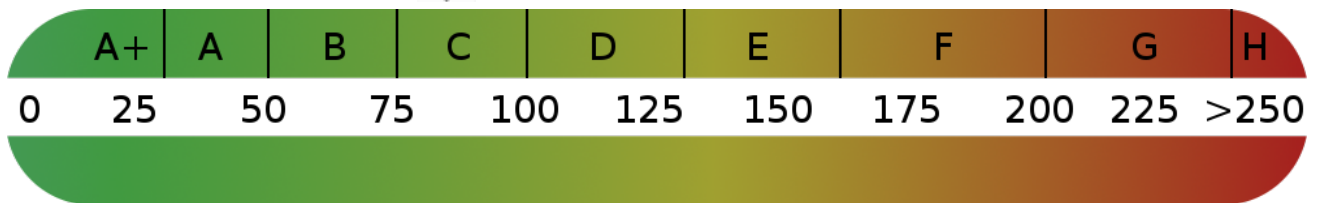
Die Verkehrsanbindung von Stadtfeld Ost ist hervorragend. Die Straßenbahnen (№ 3, 4, 5 und 15) sorgen für eine schnelle Anbindung in das nahe gelegene Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof Magdeburg. Der Hauptbahnhof ist fußläufig in 14 Minuten bequem zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

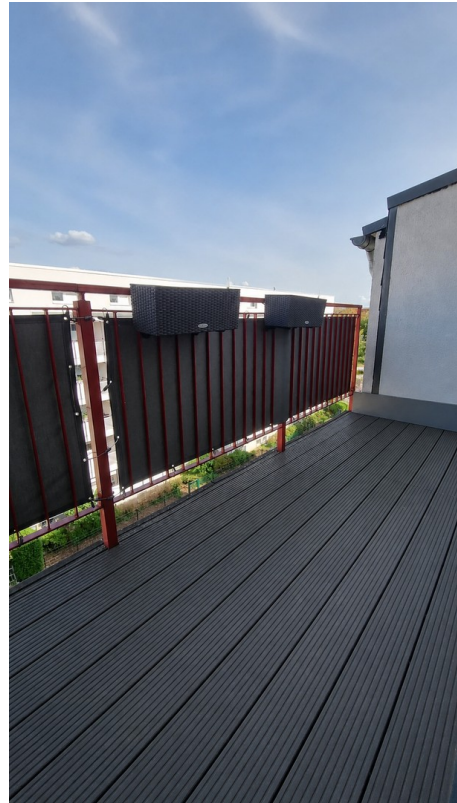


Flur

# Exposé - Galerie



Große Terrasse



Balkon straßenseitig



Treppenhaus

# Exposé - Galerie

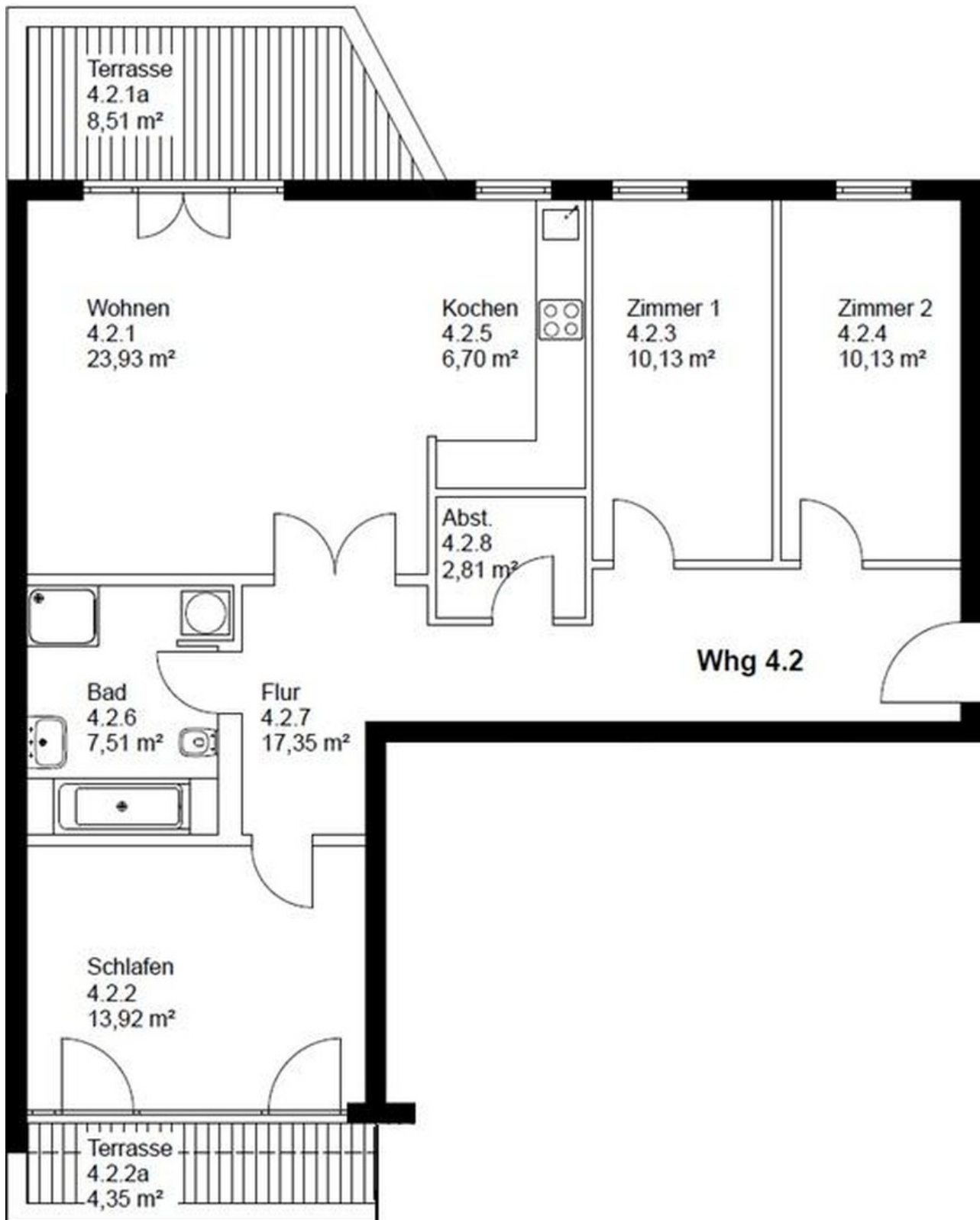


Hofansicht



Blick in die Straße

# Exposé - Grundrisse



Grundriss