

# Exposé

## Wohnung in Aalen

**Moderne 3,5-Zimmer Wohnung in Aalen Hüttfeld |  
Neubau | mit Süd-Balkon + Einbauküche + PKW**



Objekt-Nr. OM-454217

### Wohnung

Vermietung: **1.095 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mann

Mozartstr.  
73430 Aalen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	280 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neu zu vermieten ist eine sehr schöne 3,5-Zimmer Wohnung mit Balkon, direkt in Aalen in der schönen Wohngegend Hüttfeld (Mozartstr.).

Neubau:

Die Wohnung wurde 2021 erst fertiggestellt und befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit nur 5 Wohneinheiten.

Ausstattung

Daten:

- Gesamtgröße: ca. 84m<sup>2</sup> + eigener abschließbarer Kellerraum
- Fußbodenheizung in allen Räumen. (Zentralheizung im Keller)
- 1. Obergeschoss mit schönem Südbalkon mit traumhaftem Blick über Aalen
- Aufzug im Gebäude
- PKW-Stellplatz vor dem Haus mit Wallbox/Ladestation in Vorbereitung
- Anwohnerparken an der Straße
- Modern gefliestes Bad ausgestattet mit großer Dusche, Doppel-Waschbecken mit beleuchtetem Spiegel, Hängeschrank, WC und Waschmaschinen/Trockner-Stellplatz
- Moderne Küche mit Spüle, Kühlschrank, Spülmaschine, Herd mit Backofen, Dunstabzugshaube, Hänge- und Unterschränke für genügend Stauraum.
- Fenster mit 3-Fach-Verglasung und somit sehr gutem Wärmeschutz.
- Sehr hochwertiger Vinylboden mit Trittschalldämmung (in Flur, Wohn-, Schlaf-, Büro/ Kinderzimmer)
- Moderner hellgrauer Fliesen Boden im Bad
- Glatt verputzte/geschliffene und bereits weiß gestrichene Wände

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Ab 01.08.2026 neu zu vermieten

Kaltmiete: 1095,- Euro/Monat + PKW Stellplatz 30,- Euro/Monat

Nebenkosten: ca. 280Euro/Monat (Abrechnung nach Verbrauch)

Kaution: 3 Monatsmieten

Endergiebedarfsausweis:

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergiebedarf: 51 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Klasse B, Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger: 2021, Energieträger: Gas.

Wenn Sie Interesse an der Anmietung haben freue ich mich auf eine Nachricht von Ihnen. Am besten gleich mit ein paar Angaben über sich, wer in die Wohnung alles einziehen würde und wie die Mietzahlungen gesichert sind. Ist Tierhaltung beabsichtigt und ist ein Bewohner Raucher?

## **Lage**

Die Immobilie liegt in wunderschönen Wohngegend Aalen-Hüttfeld und hier in der Mozartstraße. Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Natur und auch die Innenstadt sind fußläufig gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

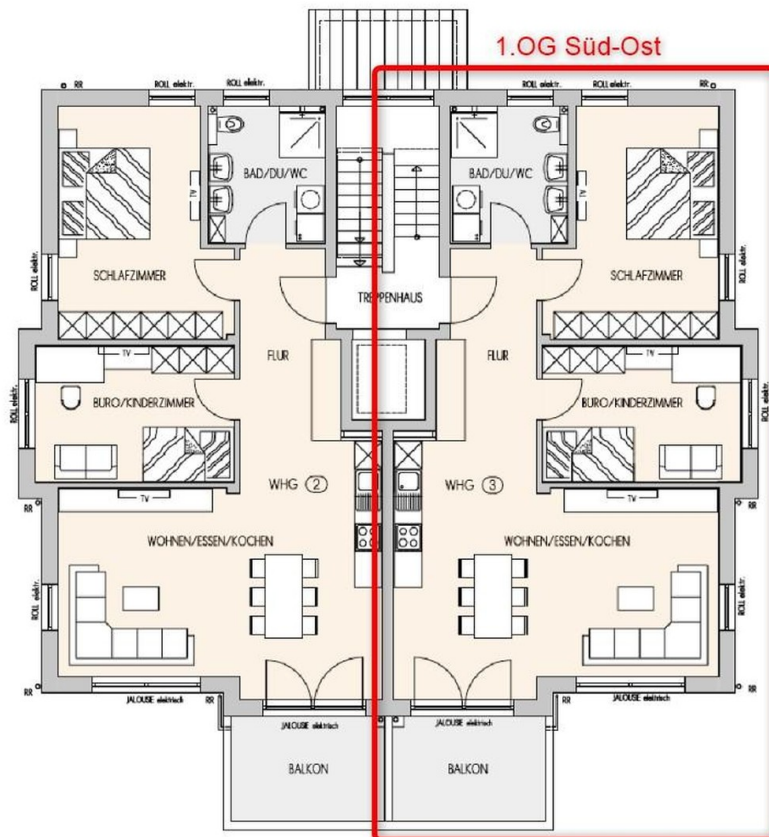
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	51,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



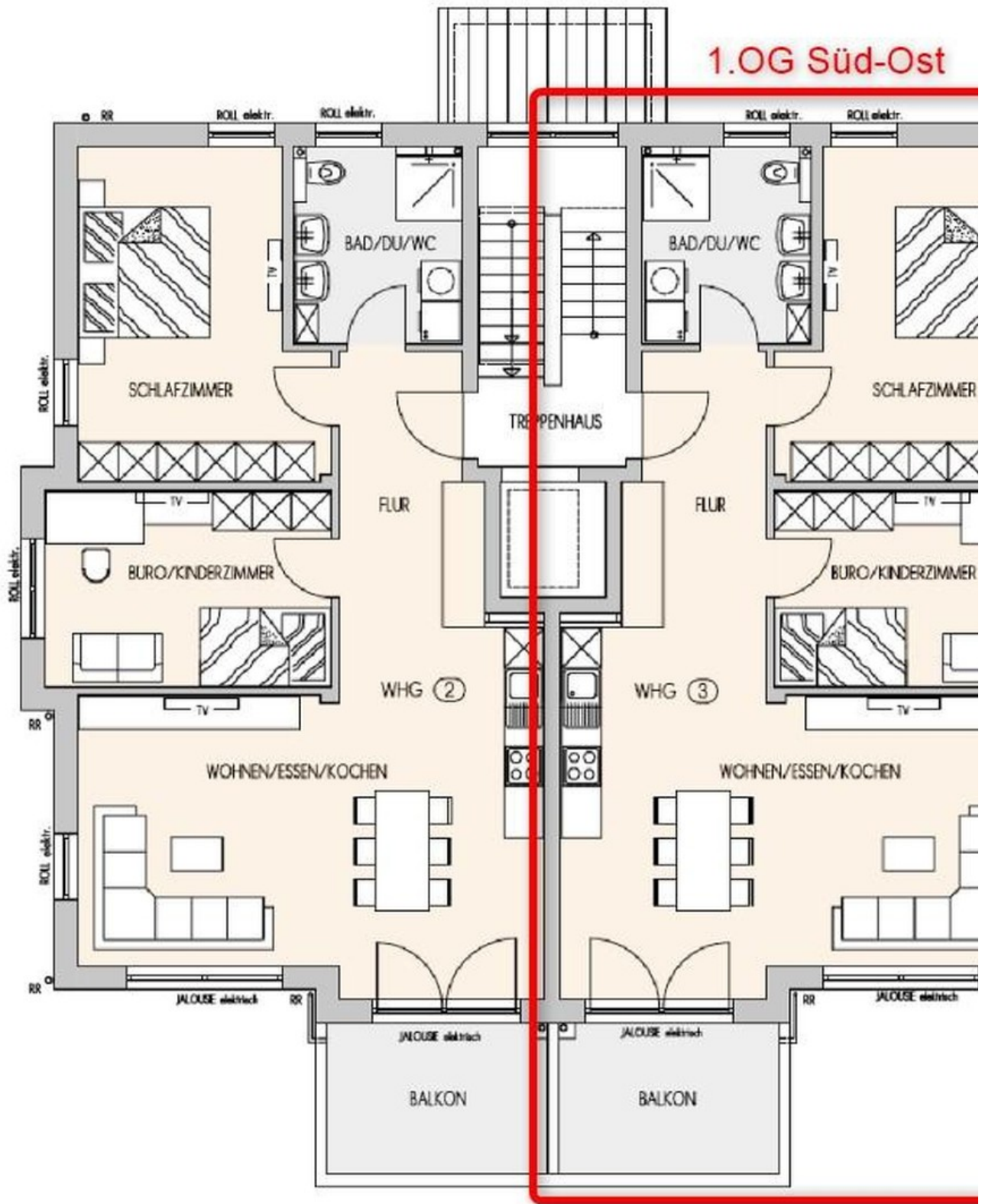
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss