

# Exposé

## Penthouse in Mainz Hartenberg-Münchfeld

### Traumhafte Maisonette-Penthouse-Wohnung mit 2 großen Dachterrassen und Blick über die Stadt



Objekt-Nr. **OM-458235**

**Penthouse**

Vermietung: **1.925 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jonas Geis

55122 Mainz Hartenberg-Münchfeld  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	29.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	94,82 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	142 €	Etage	Höher als 5. OG
Heizkosten	149 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	291 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	140 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Maisonette-Penthouse erstreckt sich über das 5. und 6. Obergeschoss eines architektonisch ansprechenden und sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1984. Die großzügige Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> besticht durch eine intelligente und konsequente Zonierung, die gehobenen Wohnansprüchen gerecht wird.

Die untere Ebene (5. OG) bildet das funktionale Zentrum der Immobilie: Hier befinden sich der einladende, lichtdurchflutete Wohnbereich mit gemütlichem Kamin, die separate Küche inklusive hochwertiger Einbaulösung, ein praktisches Gäste-WC sowie ein ideal als Home-Office nutzbares Arbeitszimmer. Über eine elegante Treppe gelangt man auf die private Wohnebene im 6. OG. Diese exklusive Penthouse-Etage beherbergt das Schlafzimmer mit direktem Zugang zum modernen Badezimmer (Bad en Suite mit Dusche).

Das absolute Highlight der Immobilie sind die zwei weitläufigen, optimal ausgerichteten Dachterrassen auf der oberen Ebene. Sie bieten ein Höchstmaß an Privatsphäre und einen unverbaubaren Panorama-Blick über die Dächer von Mainz. Ein komfortabler Personenaufzug verbindet die Wohnebenen direkt mit der Tiefgarage. Die Wohnung befindet sich in einem topgepflegten Zustand (umfassende Kernmodernisierung von Bädern, Innentüren sowie Wand- und Bodenbelägen in 2021) und ist ab dem 29.06.2026 bezugsbereit.

## Ausstattung

Hochwertiger, pflegeleichter Fliesenbelag in edler Marmor-Optik in allen Wohnräumen

Stilvoller, voll funktionsfähiger Kamin im Wohnbereich

Exklusive Einbauküche (Anbaumöbelprogramm) mit modernen Elektroeinbaugeräten (Herd, Backofen, Spülmaschine)

Zwei moderne Klimageräte für optimales Raumklima im Sommer

Modernes Badezimmer en Suite mit Dusche, hochwertigen Badmöbeln sowie separates Gäste-WC

Zwei großzügige Dachterrassen mit unverbaubarem Blick und exklusivem Terrassenbett

Komfortabler Personenaufzug

Gas-Zentralheizung (Verbrauchsausweis liegt vor, Endenergieverbrauch: 152 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Klasse E)

Dezentrale Warmwasseraufbereitung über moderne Durchlauferhitzer (Abrechnung direkt über den Stromversorger des Mieters)

2 Stellplätze: 1 Pkw-Stellplatz im mechanischen Rotations-Parksystem (Tiefgarage, Einschränkungen für max. Fahrzeughöhe/-gewicht beachten) sowie 1 Außenstellplatz

Hinweis zu den Dachterrassen: Die Angabe der anteiligen Terrassenfläche im Inserat erfolgt nach den marktüblichen Standards für Penthouse-Objekte dieser Güteklasse.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die angegebene monatliche Kaltmiete in Höhe von 1.925 € setzt sich zusammen aus der Grundmiete (1.793,75 €) sowie einem Möbliierungszuschlag (131,25 €) für die exklusive Ausstattung (hochwertige Einbauküche mit Markengeräten, Badezimmermöbel, Klimageräte und Terrassen-Lounge). Hinzu kommen 140 € für die zwei fest zugeordneten PKW-Stellplätze (1x Tiefgarage, 1x Außenstellplatz). Eine Untervermietung der Stellplätze durch den Mieter ist ausdrücklich gestattet.

Die gesetzliche Grundsteuer B ist in den genannten Nebenkosten bereits als Vorauszahlung enthalten und wird im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung umgelegt.

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in einer begehrten, zentralen und dennoch ausgesprochen ruhigen Wohnlage im Mainzer Stadtteil Hartenberg-Münchfeld. Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar.

Die Nähe zur Johannes Gutenberg-Universität sowie zur Universitätsmedizin Mainz unterstreicht die Attraktivität der Lage für akademisches und medizinisches Fachpersonal. Der Mainzer Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Fernverkehr. Für Berufspendler garantiert die exzellente Anbindung an die Autobahnen A60 und A643 eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Rhein-Main-Gebiets, einschließlich der Wirtschaftszentren Frankfurt am Main und Wiesbaden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	152,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



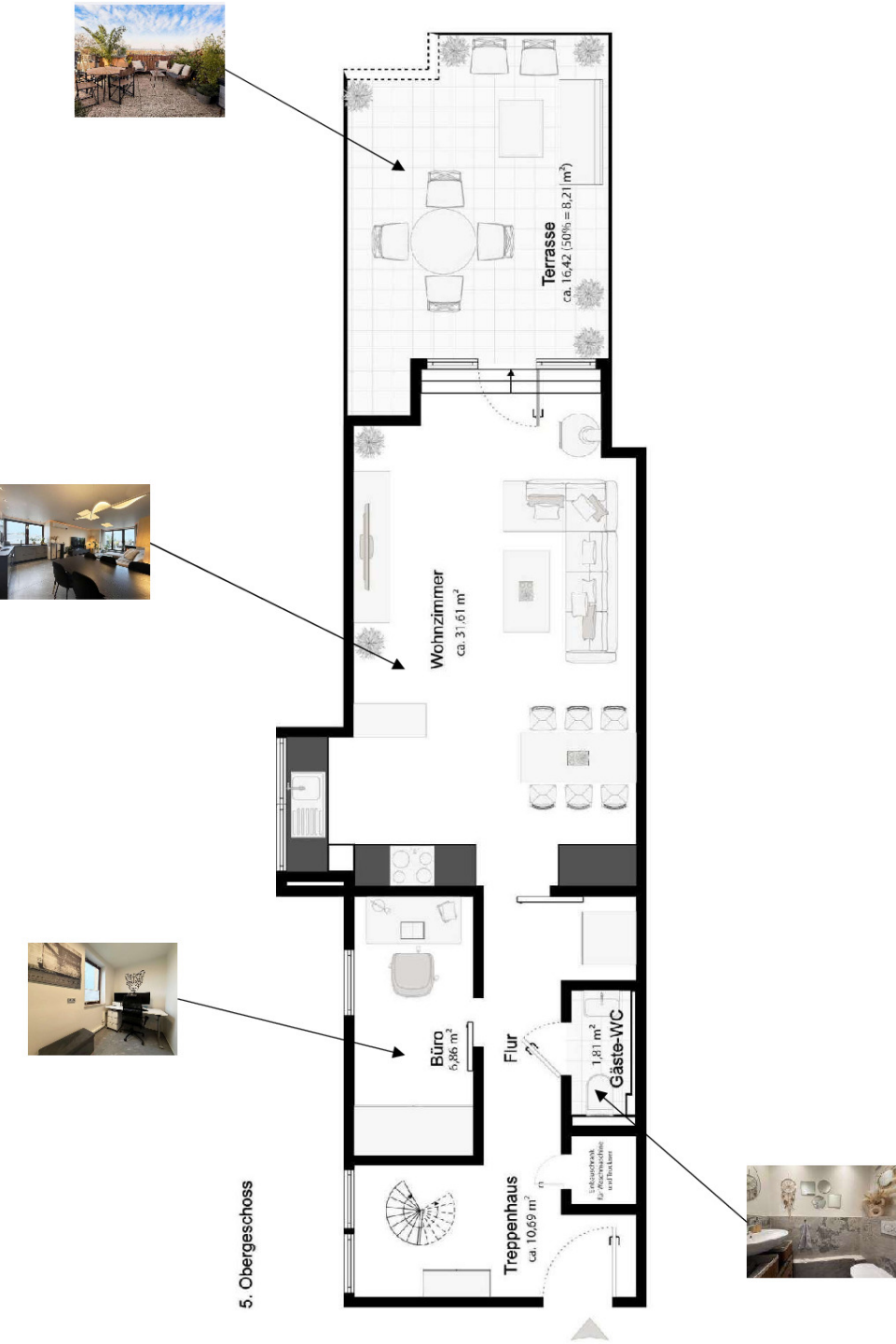
# Exposé - Galerie



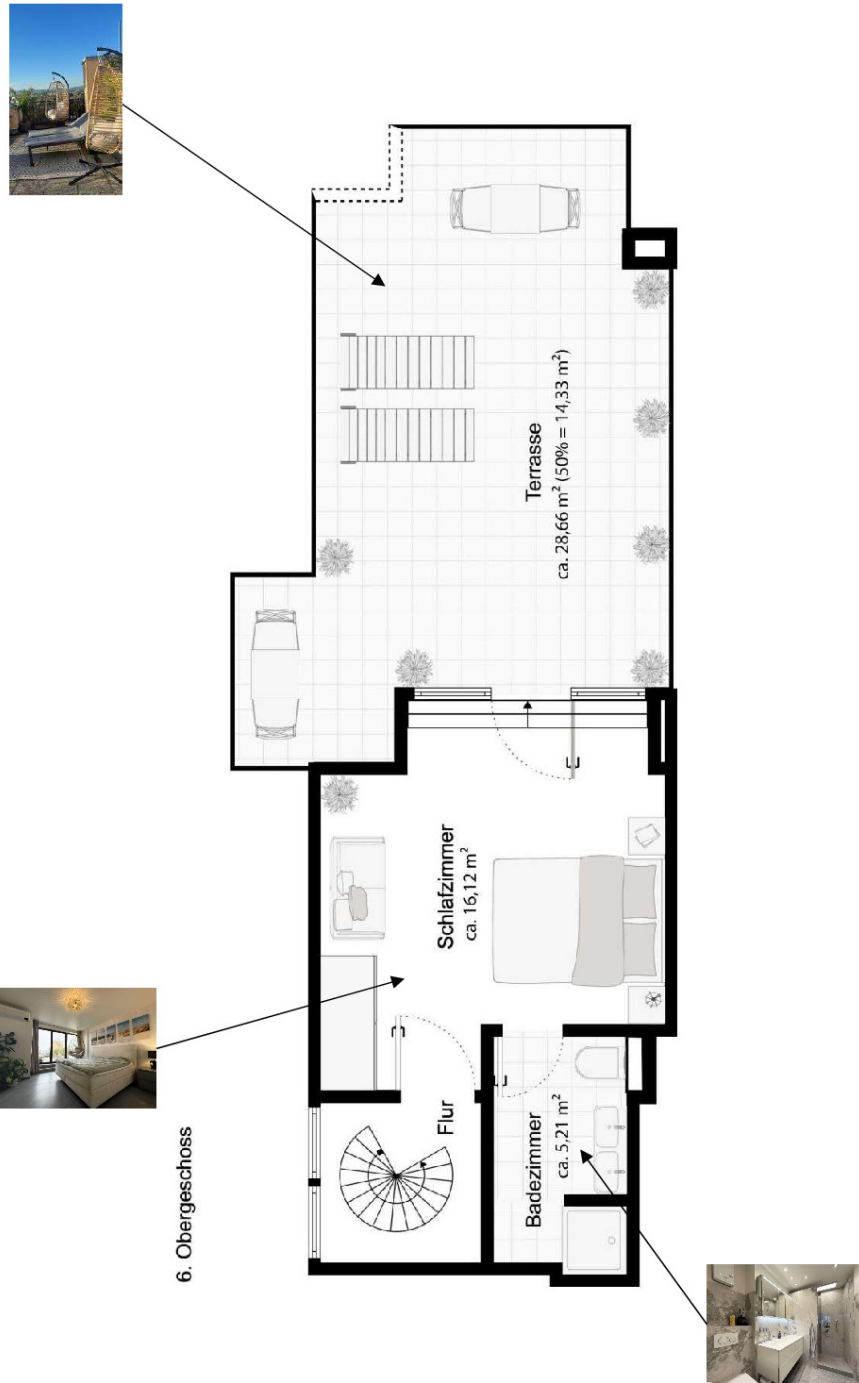
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



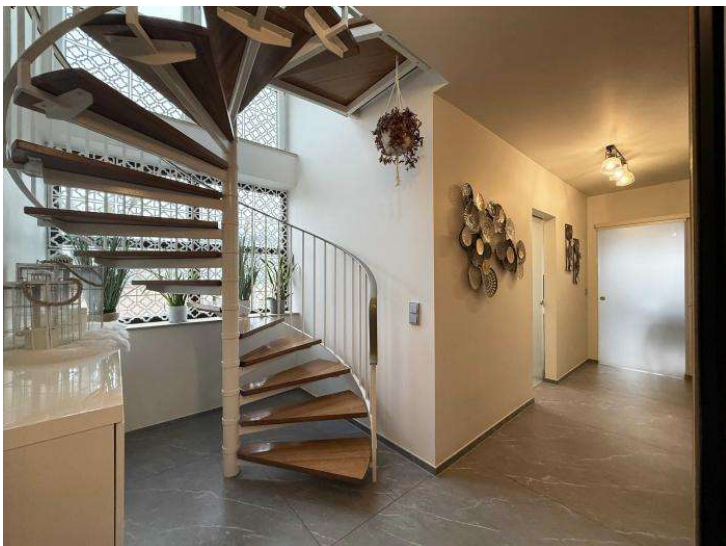
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.







## Kamin im Wohnzimmer

