

# Exposé

## Terrassenwohnung in Königstein

### Stilvolle 260 m<sup>2</sup> Luxuswohnung in repräsentativer Villa



Objekt-Nr. **OM-459657**

### Terrassenwohnung

Vermietung: **3.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mirjana Peranovic

Drosselweg 27  
61462 Königstein  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	10.170 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	Keller
Heizkosten	200 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Garten- und Terrassenwohnung vereint das großzügige Wohngefühl eines Einfamilienhauses mit dem Komfort einer modernen, hochwertigen Wohnung. Auf ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre, Weitläufigkeit und erstklassiger Wohnqualität – eingebettet in eine exklusive, kleine Wohnanlage mit repräsentativem Charakter.

Die im Jahr 2018 umfassend und hochwertig sanierte Villa befindet sich in besonders ruhiger und begehrter Lage am westlichen Rand von Königstein, unmittelbar angrenzend an den idyllischen Johannswald. Die stilvolle 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich komfortabel über eine Ebene und überzeugt durch eine großzügige, durchdachte Raumaufteilung sowie fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.

Der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großflächigen Glasfronten schafft ein elegantes und zugleich einladendes Wohnambiente. Der Kamin bildet das stilvolle Herzstück des Wohnraums und sorgt – insbesondere in den Abendstunden – für eine warme, behagliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse sowie in den privaten, liebevoll angelegten Garten – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen, Genießen und Verweilen.

Das Schlafzimmer mit angrenzendem Balkon eröffnet einen herrlichen Blick ins Grüne und bietet einen ruhigen, privaten Rückzugsort. Hochwertige Materialien, modernes Design und die naturnahe Premiumlage unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie und machen sie zu einem außergewöhnlichen Zuhause für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Stil, Ruhe und Lebensqualität legen.

## Ausstattung

Diese exklusive Wohnung begeistert durch einen großzügig und offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der fließend in eine hochwertige, moderne Einbauküche sowie eine stilvolle Kaminecke übergeht. Das harmonische Zusammenspiel aus Weitläufigkeit, natürlichem Lichteinfall und edlen Materialien schafft ein Wohnambiente von besonderer Eleganz und Wohnqualität.

Das lichtdurchflutete Designerbad erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Ästhetik. Ausgestattet mit einer freistehenden Badewanne, einer großzügigen, luxuriösen Dusche, einem eleganten Doppelwaschtisch sowie edlem Granitboden, bietet es ein Wellnesserlebnis auf höchstem Niveau. Sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC verfügen über eine komfortable Fußbodenheizung.

Der großzügige Elternschlafraum mit ca. 25 m<sup>2</sup> sowie das Kinderzimmer sind jeweils mit einer separaten Ankleide ausgestattet und bieten ein hohes Maß an Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup> eignet sich flexibel als Homeoffice, Gäste- oder zusätzliches Kinderzimmer.

Die ca. 27 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie der weitläufige Balkon, eingebettet in einen liebevoll angelegten, privaten Garten, laden zum Entspannen, Verweilen und Genießen im Grünen ein und erweitern den Wohnraum auf ideale Weise in den Außenbereich.

---

### Wohnungsaufteilung & Highlights im Überblick

- 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 254 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 84 m<sup>2</sup> offener Wohn- und Essbereich
- Hochwertige, offene Einbauküche
- Vollständig renovierte / kernsanierte Immobilie
- Tageslicht-Designerbad mit freistehender Badewanne und luxuriöser Dusche
- Gäste-WC mit Fußbodenheizung

- Kamin für eine behagliche Wohnatmosphäre
- Edle Parkett- und Granitböden
- Großzügige Terrasse und Balkon mit privatem Gartenanteil
- Garage

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Diese außergewöhnliche Immobilie richtet sich an anspruchsvolle Mieter, die das exklusive Wohngefühl eines eigenen Hauses schätzen und zugleich die Vorzüge einer hochwertigen Eigentumswohnung sowie die Nähe zum urbanen Leben nicht missen möchten. Sie vereint auf harmonische Weise Privatsphäre, Großzügigkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort auf höchstem Niveau und bietet ein Zuhause, das sowohl Rückzugsort als auch repräsentativer Lebensraum ist.

Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen, eine persönliche Beratung sowie detaillierte Auskünfte zur Immobilie und zur Lage zur Verfügung. Selbstverständlich vereinbaren wir auf Wunsch einen individuellen Besichtigungstermin, um Ihnen dieses besondere Wohnambiente vor Ort näherzubringen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen diese exklusive Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

## Lage

In privilegierter Randlage von Königstein im Taunus, im begehrten Ortsteil Schneidhain, verbindet diese Immobilie auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer erstklassigen Infrastruktur. Umgeben von weitläufigen Grünflächen und der Nähe zum Taunus bietet die Lage ein Höchstmaß an Erholung, während Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in kurzer Distanz den hohen Wohnkomfort unterstreichen.

Die exzellente Verkehrsanbindung gewährleistet sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der gesamten Metropolregion Rhein-Main. Die Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz sowie der internationale Flughafen Frankfurt sind in kurzer Zeit erreichbar – ein besonderer Vorteil für Berufspendler und Vielreisende.

Königstein zählt zu den renommiertesten Wohnlagen im Taunus und überzeugt durch ein vielfältiges Freizeit-, Sport- und Kulturangebot. Hochwertige Sport- und Freizeiteinrichtungen, Theater, Konzerte sowie zahlreiche gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen prägen das attraktive Lebensumfeld und sorgen für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Familien profitieren von einem erstklassigen Bildungsangebot mit einer Auswahl an privaten, konfessionellen und staatlichen Kindergärten, renommierten Grundschulen, einer bilingualen Primary School sowie privaten und staatlichen Gymnasien in der näheren Umgebung.

Eine hervorragende medizinische Versorgung durch Kliniken, spezialisierte Fachärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe rundet das exklusive Gesamtbild dieser begehrten Wohnlage ab und unterstreicht den hohen Anspruch an Komfort, Sicherheit und Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Lounge

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer