

Exposé

Dachgeschosswohnung in Karlsruhe

Erstbezug nach Kernsanierung – helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Weststadt



Objekt-Nr. OM-464411

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **960 € + NK**

Ansprechpartner:
Selcan Byad

Viktoriastraße 2-4
76133 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	90 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.880 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Viktoriastraße 2–4, mitten in der gewachsenen Karlsruher Weststadt. Das Gebäude verbindet den Charme eines etablierten Stadtviertels mit dem Komfort einer durchgreifenden Kernsanierung.

Im Zuge der Sanierung wurde die Wohnung vollständig modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht. Sie profitieren von einer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Grundrissen und einer hochwertigen Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Das Umfeld ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen, schönen Altbaufassaden und einer hervorragenden Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Grünflächen liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in wenigen Gehminuten, und die Innenstadt mit Marktplatz, Schloss und Einkaufsmeile erreichen Sie bequem zu Fuß oder in kürzester Zeit mit der Bahn. Für Autofahrer bietet die Lage eine gute Anbindung an die wichtigen Verkehrsachsen Karlsruhes.

Insgesamt erwartet Sie hier ein modernes Zuhause in einer der gefragtesten Lagen der Stadt – ideal für alle, die zentrales Wohnen, kurze Wege und eine hohe Wohnqualität schätzen.

- 3 Zimmer, komplett kernsaniert (Erstbezug)
- Großzügige, helle Räume mit vielen Fenstern und viel Tageslicht
- Sonniger Balkon
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger, begehbare Dusche
- Hochwertiger Spiegelschrank mit Touch-Funktion
- Praktischer Abstellraum
- Alles neu: von der Elektrik über die Böden bis zur Sanitärausstattung

Ausstattung

Die Wohnung wurde mit Liebe zum Detail und mit hochwertigen Materialien saniert. Alle Oberflächen, Leitungen und Installationen sind neu, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen und einfach einziehen können.

Im Bad sorgt die bodengleiche, begehbare Dusche für Komfort und einen modernen Look, der zugleich barrierearm ist. Der Spiegelschrank mit Touch-Funktion bietet beleuchteten Stauraum und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter des Bades.

Die großzügigen Raumhöhen und die vielen Fenster sorgen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohngefühl in allen Räumen. Der separate Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum für Haushalt, Saisongegenstände oder Fahrradzubehör.

Die hochwertigen Bodenbeläge, die moderne Elektroinstallation und das frische, neutrale Farbkonzept lassen viel Raum für Ihre individuelle Einrichtung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Wichtige Hinweise

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung unmöbliert übergeben wird.

Die in der Anzeige verwendeten Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt und dienen ausschließlich zu Veranschaulichungszwecken. Sie zeigen lediglich Beispielansichten und sind nicht mit dem tatsächlichen Zustand der Wohnung gleichzusetzen.

Lage

Die Weststadt zählt zu den schönsten und gefragtesten Vierteln Karlsruhes. Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und der ÖPNV liegen in unmittelbarer Nähe, die Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



KI-bearbeitet

Exposé - Galerie



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet

Exposé - Galerie



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet

Exposé - Galerie



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet

Exposé - Galerie



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Haus-Ansicht



Balkon

Exposé - Galerie



WC



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon-Aussicht

Exposé - Galerie



Flur



Haustür