

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Erstbezug! Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Einbauküche in Nürnberg – provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-470199

#### Wohnung

Vermietung: **1.077 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Ziesche

Steinbühler Str. 4-6  
90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	129 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines erst kürzlich fertiggestellten Mehrfamilienhauses in der Steinbühler Straße in Nürnberg.

Auf 51,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche und einer Fläche von rund 26 m<sup>2</sup>. Das geräumige Schlafzimmer bietet mit knapp 17 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank.

Ergänzt wird die Wohnung durch ein modernes Tageslicht-unabhängiges Duschbad sowie eine praktische Diele mit Platz für Garderobe und Stauraum. Große Fenster sorgen für helle und freundliche Wohnräume.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in zentraler Lage schätzen.

Einzug ist ab dem 15.07.2026 möglich.

## Ausstattung

Moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräte

Hochwertiger Bodenbelag

Zeitgemäß gefliestes Badezimmer

Zwei Aufzüge im Gebäude

Eigenes Kellerabteil

Tiefgarage vorhanden

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne, klare Ausstattung und ist ideal für komfortables Wohnen ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Einzug ab 15.07.2026

Vermietung ohne Maklerprovision

Besichtigungstermin: Besichtigungen sind am Montag, den 07.07., am Nachmittag nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Bilder wurden teilweise mit KI bearbeitet.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in der Steinbühler Straße 4–6 in 90443 Nürnberg.

Die Umgebung überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie diverse Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Durch die zentrale Lage sind sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ideal, wodurch eine schnelle Verbindung in alle Richtungen gewährleistet ist.

Die Kombination aus urbanem Umfeld und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht den Standort besonders attraktiv für Berufstätige, Pendler und Studierende.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

<b>1.OG 15</b>	<b>51,70 m<sup>2</sup></b>
Bad	4,84 m <sup>2</sup>
Diele	3,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,97 m <sup>2</sup>
Wohnen	26,32 m <sup>2</sup>

