

# Exposé

## Wohnung in Wiesbaden

### 3-Zimmer Wohnung in vorteilhafter Lage in Wiesbaden mit EBK und TG Stellplatz



Objekt-Nr. OM-471580

#### Wohnung

Verkauf: **264.500 €**

Erich-Ollenhauer-Str. 34e  
65187 Wiesbaden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,97 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	650 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses „Schmuckstück“ befindet sich in vorteilhafter Wohnlage am südlichen Stadtrand der Siedlung „Gräselberg“. Es besticht durch eine hochkarätige Innen- und Sonderausstattung. Abgerundet wird dieses tolle Angebot vom fantastischen Fernblick, den Sie von 2 Balkonen genießen können, sowie dem eigenen PKW-Stellplatz in der Parkgarage. Einkaufsmöglichkeiten und Bushalt befinden sich in fußläufiger Reichweite.

Der BAB-Anschluss ins Rhein-Main-Gebiet ist nahegelegen.

Ausstattung:

- mit zentraler Warmwasser-Versorgung, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, elektrische Kunststoff-Rollläden, Parkett- und Fliesenböden,

diverse Deckeneinbauleuchten, Einbauküche, Wannen-Bad mit Waschmaschinenanschluss + Gäste-WC mit Dusche, SAT-Anlage, Lift, Fahrrad-Raum, Kellerabstellraum und Wasch-/Trockenraum mit Münztrockner im Gemeinschaftseigentum.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im Wiesbadener Stadtteil Biebrich/Gräselberg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Autobahnen A66 und A643 sorgen für eine schnelle Anbindung an Wiesbaden, Mainz, Frankfurt und das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung runden die hervorragende Wohnlage ab.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

