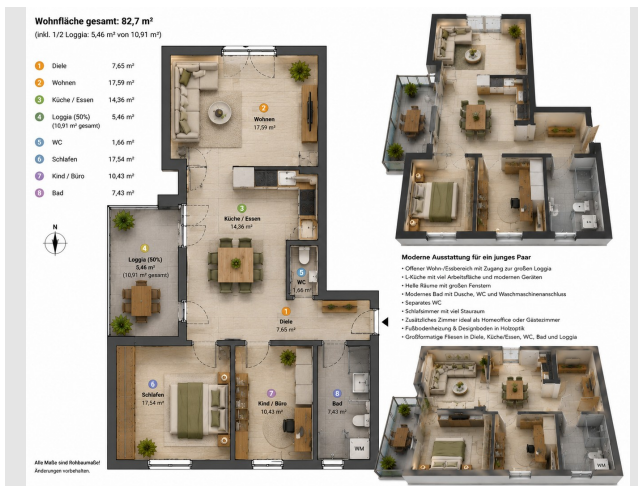


# Exposé

## Wohnung in Öhringen

**□ Erstbezug am Hofgarten | 3 Zi. | Loggia | EBK | TG mit Wallbox | Bestlage Öhringen-Süd □**



Objekt-Nr. OM-474187

### Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

74613 Öhringen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                    |                   |                |
|-----------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 2026               | Mietsicherheit    | 2.970 €        |
| Etagen                | 2                  | Übernahme         | ab Datum       |
| Zimmer                | 3,00               | Übernahmedatum    | 01.08.2026     |
| Wohnfläche            | 82,00 m²           | Zustand           | Erstbezug      |
| Nutzfläche            | 6,00 m²            | Schlafzimmer      | 2              |
| Energieträger         | Luft- /Wasserwärme | Badezimmer        | 2              |
| Nebenkosten           | 200 €              | Etage             | 1. OG          |
| Heizkosten            | 90 €               | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Summe Nebenkosten     | 290 €              | Stellplätze       | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 €               | Heizung           | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HINWEIS: Die Wohnung ist für ideal für zwei (2) Personen geeignet. Anfragen von Großfamilien werden NICHT beantwortet!

Ankommen, wohlfühlen und jeden Tag die Natur genießen – diese hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug verbindet modernes Wohnen mit einer der attraktivsten Wohnlagen Öhringens. Direkt am Hofgarten gelegen, genießen Sie ein Wohnumfeld, das Ruhe, Lebensqualität und kurze Wege perfekt miteinander verbindet.

Auf ca. 82,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit hochwertiger Ausstattung und lichtdurchfluteten Räumen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Küchen- und Essbereich mit direktem Zugang zur 10,91 m<sup>2</sup> großen Loggia, die den Wohnraum in den Sommermonaten ideal erweitert (Anrechnung zur Wohnfläche: 50 %). Über einen offenen Durchgang gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre.

Die bereits eingebaute L-förmige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten fügt sich harmonisch in den Küchen- und Essbereich ein.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer eignet.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodenebene Dusche, einen Waschmaschinenanschluss sowie hochwertige Sanitärausstattung. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

In den Wohn- und Schlafräumen wurde hochwertiges Parkett verlegt. Die Diele, Küche, der Essbereich, das Bad, das Gäste-WC sowie die Loggia sind mit großformatigen Bodenfliesen ausgestattet. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme.

Das Gebäude wird über eine moderne und energieeffiziente Wärmepumpe beheizt. Dadurch profitieren Sie – bei normalem Nutzerverhalten – von vergleichsweise niedrigen Heiz- und Energiekosten.

Zum Rundum-sorglos-Paket gehören außerdem Hausmeisterservice, regelmäßige Treppenhausreinigung, Winterdienst sowie die Pflege der Außenanlagen – bereits über die Nebenkosten organisiert. So bleibt Ihnen mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens.

Zur Wohnung gehören verbindlich ein Außenstellplatz sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox – ideal für komfortables Parken und das Laden eines Elektrofahrzeugs direkt am Stellplatz.

### Ausstattung

Erstbezug / Neubau

ca. 82,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche

offene Küche mit Essbereich und Durchgang zum Wohnzimmer

hochwertige L-förmige Einbauküche inkl. Elektrogeräte

großzügige Loggia (10,91 m<sup>2</sup>)

Schlafzimmer sowie weiteres Zimmer (Homeoffice, Gäste oder Kind)

modernes Bad mit bodenebener Dusche und Waschmaschinenanschluss

separates Gäste-WC

Fußbodenheizung

hochwertiges Parkett in Wohn- und Schlafräumen

großformatige Bodenfliesen in Diele, Küche, Essbereich, Bad, Gäste-WC und Loggia

energieeffiziente Wärmepumpe

Kellerraum

Hausmeisterservice, Treppenhausreinigung, Winterdienst und Pflege der Außenanlagen

Außenstellplatz

Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox

Mietkonditionen

Kaltmiete (inkl. Keller): 990 €

Einbauküche: 80 €

Außenstellplatz: 50 €

Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox: 70 €

Nebenkostenvorauszahlung: 300 €

Gesamtmiete: 1.490 € pro Monat

Bezugsfrei ab 01.08.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage mit einer kurzen Vorstellung Ihrer Person, Angaben zur Anzahl der einziehenden Personen, Ihrer beruflichen Tätigkeit sowie Ihrem gewünschten Einzugstermin.

## **Ausstattung**

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Neubausausstattung, moderne Haustechnik und einen durchdachten Grundriss, der Komfort und Wohnqualität auf hohem Niveau verbindet.

Wohnkomfort

Erstbezug in einem modernen Neubau

ca. 82,7 m² Wohnfläche

lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich

großzügige Loggia (10,91 m²) mit viel Platz zum Entspannen

hochwertige L-förmige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

großformatige Fliesen in Diele, Küche, Essbereich, Bad, Gäste-WC und auf der Loggia

hochwertige Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen

bodentiefe Fenster für ein helles und freundliches Wohnambiente

elektrisch betriebene Rollläden

modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche und Waschmaschinenanschluss

separates Gäste-WC

eigener Kellerraum

Energie & Nachhaltigkeit

energieeffiziente Neubauweise

moderne Wärmepumpentechnik

angenehmes Raumklima

bei normalem Nutzerverhalten niedrige Heiz- und Energiekosten

Wallbox am Tiefgaragenstellplatz – ideal für Elektro- und Plug-in-Hybridfahrzeuge

Komfort im Alltag

professioneller Hausmeisterservice

regelmäßige Treppenhausreinigung

Pflege der Außenanlagen

Winterdienst

Aufzug vom Keller bis in die Wohnebene

Außenstellplatz sowie zusätzlicher Tiefgaragenstellplatz

Für Menschen, die Qualität schätzen

Diese Wohnung richtet sich an (berufstätige) Mieter, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein gepflegtes Wohnumfeld zu schätzen wissen. Der Neubau vereint zeitlose Architektur, energieeffiziente Technik und einen hohen Wohnkomfort mit einem nahezu sorgenfreien Rundum-Service im Alltag.

Einziehen und wohlfühlen – dank hochwertiger Ausstattung, energieeffizienter Haustechnik und professionell betreuter Wohnanlage genießen Sie die Vorteile eines modernen Neubaus vom ersten Tag an.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Leben, wo andere ihre Freizeit verbringen.

Direkt vor Ihrer Haustür beginnt der Hofgarten – eine der schönsten Parkanlagen Öhringens. Ob der morgendliche Spaziergang, eine Joggingrunde nach Feierabend oder entspannte Stunden im Grünen: Hier genießen Sie Natur und Erholung jeden Tag aufs Neue.

Die Lage in Öhringen-Süd zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt und verbindet Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig profitieren Pendler von der schnellen Anbindung an die A6 sowie an den öffentlichen Nahverkehr.

Diese seltene Kombination aus hochwertigem Neubau, urbanem Komfort und unmittelbarer Nähe zur Natur macht die Wohnung zu einem Wohnort mit außergewöhnlicher Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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