

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Exklusiv möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit sonniger Terrasse in Bestlage an der Außenalster



Objekt-Nr. OM-476326

#### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sören Illbruck

22087 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Baujahr           | 1950      |
| Etagen            | 5         |
| Zimmer            | 2,00      |
| Wohnfläche        | 52,00 m²  |
| Energieträger     | Fernwärme |
| Nebenkosten       | 230 €     |
| Heizkosten        | 220 €     |
| Summe Nebenkosten | 450 €     |

|                |                |
|----------------|----------------|
| Mietsicherheit | 3.300 €        |
| Übernahme      | sofort         |
| Zustand        | gepflegt       |
| Schlafzimmer   | 1              |
| Badezimmer     | 1              |
| Etage          | 1. OG          |
| Heizung        | Zentralheizung |
|                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs, nur wenige Schritte von der Außenalster entfernt, befindet sich diese hochwertig möblierte 2-Zimmer-Wohnung. Trotz der zentralen Lage überzeugt die Wohnung durch ihre ruhige Ausrichtung zum Innenhof und bietet damit eine angenehme Kombination aus urbanem Wohnen und Erholung.

Die ca. 52 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zur großen Terrasse, ein separates Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Einbauküche sowie ein modernes Badezimmer. Durch die Ausrichtung zum Innenhof genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Straßenverkehrs.

Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet und ist sofort bezugsfertig – ideal für Berufspendler, Expats oder alle, die für einen begrenzten Zeitraum komfortabel in bester Lage wohnen möchten.

### Ausstattung

Ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Vollständig möbliert

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Separates Schlafzimmer

Sonnige Terrasse zum ruhigen Innenhof

Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten

Modernes Badezimmer

Gepflegte Wohnanlage

Aufzug im Haus

Kellerraum

Sofort bezugsfertig

### Lage

Der Schwanenwik zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Hamburgs. Die Außenalster befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zum Spazieren, Joggen oder Verweilen ein. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Hamburger Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

### Mietkonditionen

Warmmiete: 1.550 € monatlich

Betriebskosten sind in der Warmmiete enthalten

Strom sowie Telefon-/Internetkosten sind vom Mieter selbst anzumelden und zu tragen

Kaution: 3 Monatswarmmieten

Bezugsfrei ab 01.08.2026

### Befristung

Die Vermietung erfolgt befristet für 12 Monate im Rahmen eines Zeitmietvertrags gemäß § 575 BGB. Eine Verlängerung kann im gegenseitigen Einvernehmen geprüft werden.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage mit einer kurzen Vorstellung Ihrer Person

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

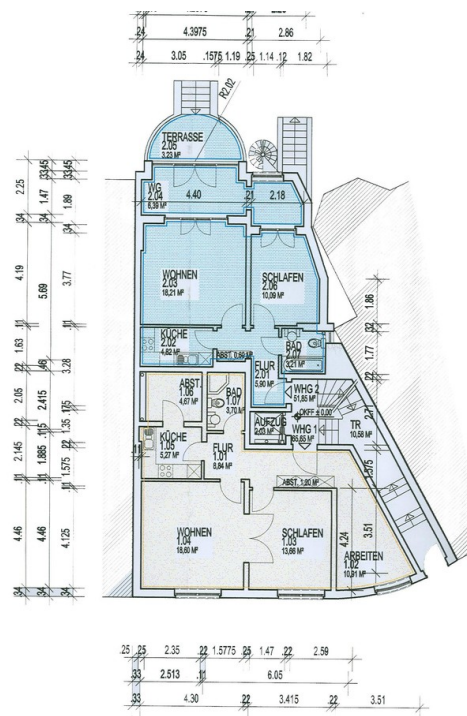
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 115,50 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D                |

## Exposé - Galerie



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Wohnung 2 nach hinten