



**90441 Nürnberg**

# Traumwohnung im 1. Obergeschoss



**1.630 €**

Kaltmiete

**105,66 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Gloßner Immobilien**  
...mehr als Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

Iris Schafhausen  
Tel.: 09181 - 1299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)



## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105,66 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

## Preise & Kosten

Kaltmiete	1.630 €
Warmmiete	2.060 €
Nebenkosten	290 €
Kaution	5.310 €

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	1. September
--------------	--------------



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Moderner, überdachter Eingangsbereich mit Design-Briefkastenanlage
- + Lift / barrierefreie Zugänge
- + Energieeffizienz KfW 55 + EE – Fortschrittlich und kostensparend: Garantierter Bau und Wärmedämmung nach BEG (Stand 01.07.2021)
- + LTM-Thermo-Lüfter: Niedrige Energiekosten durch Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- + Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gas-Brennwertheizung
- + Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- + Hochwertige Fliesen- und Vinylböden
- + Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Moderne Einbauküche
- + Design-Bäder mit Superplandusche und Glaskabine
- + Hochwertige Elektroinstallation
- + Rollos – elektrisch steuerbar
- + Videosprechanlage mit Farbmonitor, Rauchmelder und vieles mehr
- + Kellerabteil abschließbar, mit Licht und Steckdose



## Beschreibung

---

Hohe Marter 64 - Eine eigene Wohnung kann viel sein: Heimat, Rückzugsraum oder ein Ort, an dem das Leben erst richtig durchstartet. Sie bedeutet persönliche Freiheit, bietet Spielraum zur Entfaltung und gibt ihren Bewohnern das Gefühl, einen Platz zu haben, an dem man gerne zu Hause ist.

Durchdachte Grundrisse bieten Ihnen maximalen Wohnkomfort, der jeden Quadratmeter Wohnfläche sinnvoll nutzt. Die durchgängig hochwertige und stilvolle Ausstattung sorgt dafür, dass Sie sich in Ihren vier Wänden auch wirklich wohlfühlen.

Eine gehobene Ausstattung in Wohnung, Haus und Garten, technische Innovationen und vielzählige Komfortmerkmale: Das gesamte Haus ist für anspruchsvolles Wohnen konzipiert, mit hochwertigen Materialien umgesetzt und bis ins Detail durchdacht – mit barrierefreien Zugängen.

Eine moderne Einbauküche ist integriert.

Die Wohnung selbst liegt im 1. Obergeschoss und ist über die Tiefgarage bequem mit dem Aufzug erreichbar. Ein abschließbares Kellerabteil und zwei TG-Stellplätze schließen sich der Wohnung an.

In der Kaltmiete ist der monatliche Nutzungsabschlag für die Einbauküche in Höhe von 80 Euro enthalten.

## Lage

---

Schweinau ist ein südwestlich der Altstadt innerhalb des mittleren Ringes gelegener Stadtteil der Stadt Nürnberg.

Bekannt ist der Nürnberger Stadtteil auch durch seinen knapp 300 Meter hohen Fernmeldeturm. In den 70er Jahren wurde das sogenannte „Nürnberger Ei“ errichtet und ist heute in der Bayerischen Denkmalliste aufgenommen. Somit ist das Gebäude nicht nur das Höchste sondern auch das höchste Baudenkmal unseres Freistaates.

Zum Aufenthalt, zur Erholung und zur Entspannung lädt die nahegelegene Grünanlage Hohe Marter ein. Die Anlage wurde in Teilen wunderbar saniert und lädt zum Verweilen ein.

Bäcker, Metzger, Supermärkte und Restaurants befinden sich in der Nähe und sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Eine U-Bahnstation Schweinau und Hohe Marter sowie der Bahnhof Schweinau der S-Bahn Nürnberg befinden sich in unmittelbarer Nähe.





















