



65197 Wiesbaden

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 161,00 m²
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 2.130,00 EUR
Scout-ID: 58317165
Anbieter-Objekt-Nr.: 10060



Ihr Ansprechpartner:

LUXOR Liegenschaften GmbH
Sabine Friedemann

E-Mail: is24@luxor.de

Tel: 0611-36006-0

Fax: 0611-36006-10

Web: <http://www.luxor.de>

Etage: 2
Schlafzimmer: 2
Badezimmer: 1
Gäste-WC: Ja
Keller: Ja
Balkon/Terrasse: Ja
Einbauküche: Ja
Objektzustand: Saniert
Baujahr: 1905
Qualität der Ausstattung: Gehoben
Heizungsart: Etagenheizung
Befeuerungsart: Gas
Bezugsfrei ab: 01.01.2011

Nebenkosten: 180,00 EUR
Kautions: 3 NMM
Provision: 2,38 Netto-Monatsmieten



65197 Wiesbaden

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	161,00 m ²
Kaltmiete:	1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete:	2.130,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die großzügige Altbauwohnung befindet sich im 2.OG einer liebevoll gepflegten Altbauvilla der Jahrhundertwende. Im Haus wurde auf den Erhalt des Charakters sehr viel Wert gelegt.

5 geräumige Zimmer - die Großzügigkeit betont durch hohe Decken - stehen Ihnen zur Verfügung: ausgelegt mit dunklen Dielen und in den Wohnräumen noch mit Original-Parkett (welches natürlich fachgerecht aufgearbeitet wurde) ausgestattet.

Der Wohnbereich befindet sich linker Hand des Flurs - 3 Zimmer sind mit Kassetten-Schiebetüren miteinander verbunden. Ein wunderschöner, alter Kachelofen, der in der kalten Jahreszeit milde Wärme spendet, ist sicherlich eines der Highlights der Wohnung. Vom Wohnbereich aus haben Sie Zugang zu 2 Balkonen.

Rechter Hand des Flurs finden Sie zunächst einen, bis jetzt als Arbeitszimmer genutzten, Raum, mit Zugang zu dem zum Hinterhof gelegenen Balkon (12 m²). Hier befindet sich ebenfalls die Gäste-Toilette.

Die ca. 26 m² große Wohnküche ist in stilvollem Kontrast zwischen alt und neu völlig modern eingerichtet. Die 'Eggersmann' Einbauküche mit Siemens-Geräten und 'Tobias Grau' Lampen ausgestattet, lädt Köche und Gäste mit viel Platz zum gemütlichen Beisammensein ein. Weiteres Highlight ist die zum Balkon vollständig zu öffnende Tür, die im Sommer einen fließenden Übergang zwischen drinnen und draussen ermöglicht. Genießen Sie die ruhige Atmosphäre mit Blick auf den mit hoch gewachsenem Bambus begrüntem Hinterhof!

Die Wohnung verfügt über eine separate Gastherme.

Durch das offene (nach Vorbild des 'Frankfurter Bads'), ebenfalls sehr modern gestaltete Tageslicht-Badezimmer mit Duschwanne und separat abgeteiltem WC gelangen Sie in das geräumige Schlafzimmer.

Ein Raum mit deckenhoch eingerichteten Regalen bietet weitere Staufläche. Ein großer Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Ausstattung:

Parkett- und Dielenboden * funktionstüchtiger, original Kachelofen * Funksprechanlage mit Videoüberwachung * Backofen-/Mikrowelle-Kombi * Spülmaschine * Kühlschrank * Gasherd (5 Brennstellen) * Designer-Lampen: z.B. von Tobias-Grau * Waschmaschine * Trockner * Sanitärobjekte von Philippe Starck, Catalano, Alape * Boffi-Duschbrause * 3 Balkone

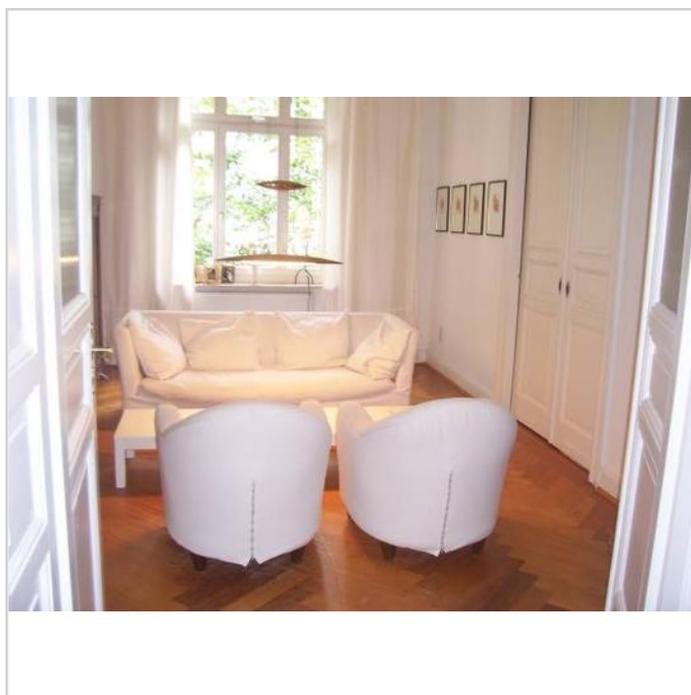
Lage:

Ruhige und grüne Citylage im Wiesbadener Rheingauviertel, welches sich durch charmante Seitenstraßen mit Altbaubestand auszeichnet. Innenstadt und ICE-Fernbahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut und zeitnah angebunden. Durch die Nähe des Wiesbadener Rings und den ebenfalls in nur wenigen Minuten mit dem PKW erreichbaren Rhein-Main-Schnellweg (BAB 66), erschließt sich Ihnen das gesamte Rhein-Main Gebiet in Kürze.

Die Nähe zum Rheingau und zu Rheinhessen bietet, zusätzlich zum vorhandenen Freizeitangebot in Wiesbaden selbst, abwechslungsreiche Erholungsmöglichkeiten.

Sonstiges:

Über Gas/ Strom schliesst der Mieter einen Direktvertrag mit der ESWE ab



wohnzimmer

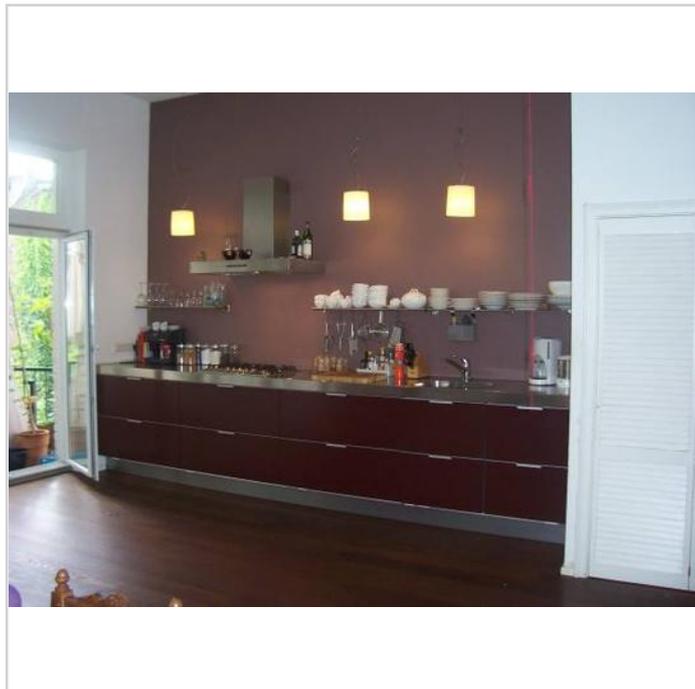


65197 Wiesbaden

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 161,00 m²
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 2.130,00 EUR



kachelofen



küche



balkon

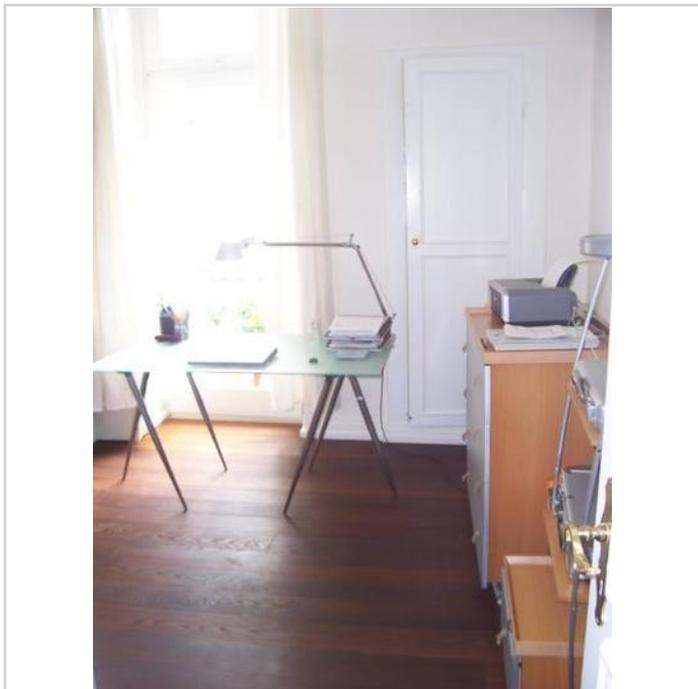


blick in den hinterhof

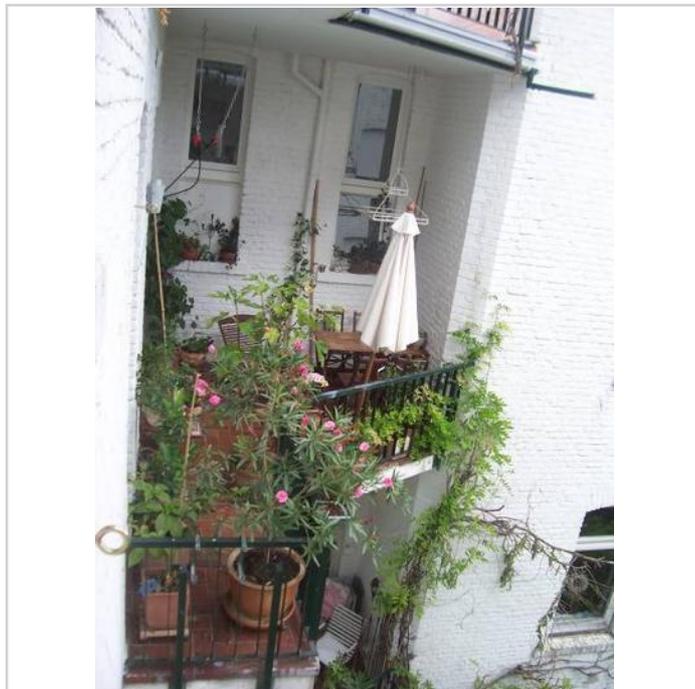


65197 Wiesbaden

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 161,00 m²
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 2.130,00 EUR



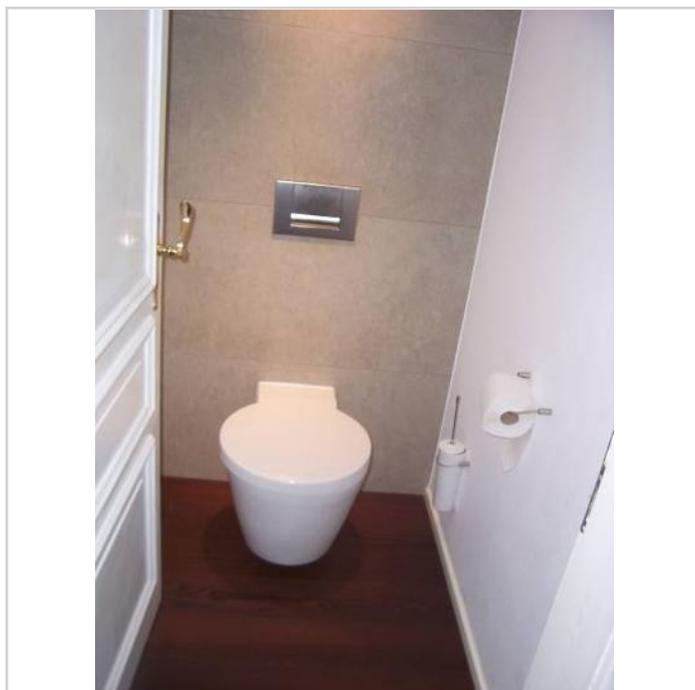
arbeitszimmer



balkon1



schlafzimmer



bad1

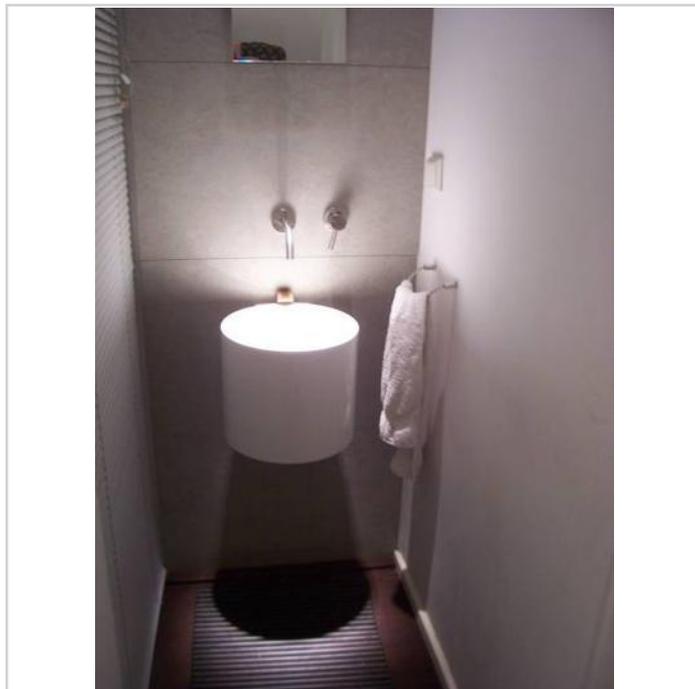


65197 Wiesbaden

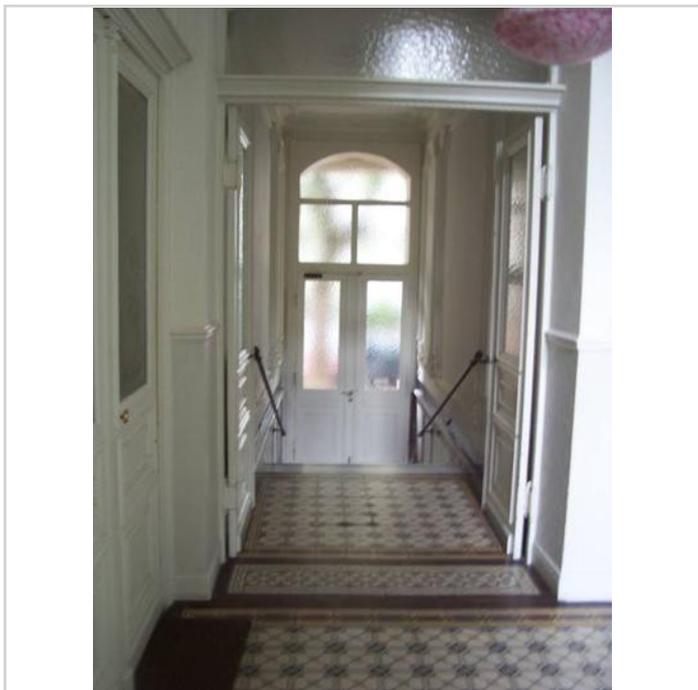
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 161,00 m²
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete: 2.130,00 EUR



bad



gäste-wc



hauseingang



wohnungstür