EXPOSÉ

Wohnen über den Dächern Nürnbergs - Exklusiv sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 90419 Nürnberg
Baujahr: 1968
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 112 m²
Nebenkosten (ca.): 300,- €
Warmmiete (ca.): 2.140,- €
Etage: 7
Aufzug: Personenaufzug

Kaltmiete € 1.750,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de
München | Nürnberg | Fürth

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 112 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50313



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	90419 Nürnberg
Baujahr	1968
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	112 m²
Kaltmiete	1.750,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.140,- €
Etage	7
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 90,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	145,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-03-04
Energieausweis gültig bis	03.03.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	01.01.2027

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 112 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50313



Objektbeschreibung:

Diese aufwendig sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 112 m² Wohnfläche vereint modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage direkt an der Hallerwiese. Sie befindet sich im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über den Aufzug oder das Treppenhaus erreichbar.
Neben einer hochwertigen Ausstattung begeistert die Wohnung mit einem beeindruckenden Ausblick ins Grüne - von hier aus schweift der Blick bis zur Lorenzkirche und dem alten Quelle-Areal.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind.
Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für Ihre individuelle Einrichtung und grenzt direkt an das behagliche Schlafzimmer, das mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet ist. Beide Räume verfügen über elektrische Rollläden und haben direkten Zugang zum Highlight der Wohnung: dem großzügigen, südwestlich ausgerichteten Balkon. Hier können Sie die Sonne genießen, entspannen und die traumhafte Aussicht über die Stadt und ins Grüne auf sich wirken lassen.

Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot und kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden.

Im Zuge durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen wurde zudem besonderer Wert auf die energetische Optimierung der Wohnung gelegt. So wurde die ursprüngliche Wohnungseingangstür aus Holz durch eine modernisierte Tür ersetzt, um die Energieeffizienz zu verbessern. Darüber hinaus wurde im Schlafzimmer eine aufwendige Innendämmung der Außenwände vorgenommen, die ebenfalls zur energetischen Verbesserung beiträgt.

Die moderne, anthrazitfarbene Einbauküche überzeugt nicht nur optisch, sondern auch funktional. Sie ist mit einem Kühlschrank, einem Gefrierschrank, einem Backofen, einem Induktionsherd mit Dunstabzugshaube, einer Spüle sowie zahlreichen Schränken ausgestattet und bietet damit optimalen Stauraum. Die Küche wird mitvermietet und ist bereits in der Warmmiete enthalten.

Die beiden Sanitärräume wurden mit stilvollen grauen und weißen Fliesen modern gestaltet.

Das Badezimmer verfügt über eine großzügige Dusche, ein WC, ein Waschbecken sowie einen Handtuchtrockner. Eine Besonderheit ist das Deckenfenster, das für angenehmes Tageslicht und eine optimale Belüftung sorgt.

Das separate Gäste-WC ist über ein kleines Zwischenzimmer zugänglich, welches Ihnen Platz für eine Waschmaschine bietet.

Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil sowie einen ebenerdigen Stellplatz in der gemeinschaftlichen Garage, der mit 90 EUR monatlich bereits in der Warmmiete enthalten ist.
Der Hausmeisterservice kümmert sich um die gemeinschaftlichen Flächen und sorgt für ein gepflegtes Wohnumfeld.

Erleben Sie Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs und lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung begeistern!

Ausstattung:

- Balkon mit traumhaftem Ausblick
- modere Einbauküche inkl. Induktionsherd
- elektrische Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer
- Sanitärräume mit Fenster
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Stellplatz in Gemeinschaftsgarage
- Hausmeisterservice
- Austausch der Wohnungseingangstür aus Holz zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Aufwendige Innendämmung der Außenwände im Schlafzimmer zur energetischen Optimierung

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs - direkt an der Hallerwiese im Stadtteil St. Johannis.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit naturnahem Wohnen und bietet eine perfekte Balance zwischen Erholung und städtischer Infrastruktur.

Die Hallerwiese, eine der ältesten Parkanlagen Nürnbergs, liegt unmittelbar vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Der malerische Pegnitzgrund mit seinen weitläufigen Wegen ist ideal für Jogger, Radfahrer und Naturliebhaber. Auch die historische Altstadt ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein vielfältiges Angebot an Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten.

St. Johannis selbst ist bekannt für seine charmanten Altbauten, gemütlichen Cafés und individuellen Boutiquen. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Zudem befinden sich in der Umgebung renommierte Arztpraxen und Kliniken.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an den Nürnberger Hauptbahnhof sowie an andere Stadtteile. Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden - über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen gelangen Sie schnell zu den Autobahnen A3, A6 und A9.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 112 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50313



Diese exklusive Lage verbindet urbanen Komfort mit einer hohen Lebensqualität im Grünen - ideal für alle, die das Beste aus Stadt- und Naturnähe genießen möchten.

Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

Objektbilder:



Kinderzimmer Ki



Wohnzimmer Ki



Wohnzimmer



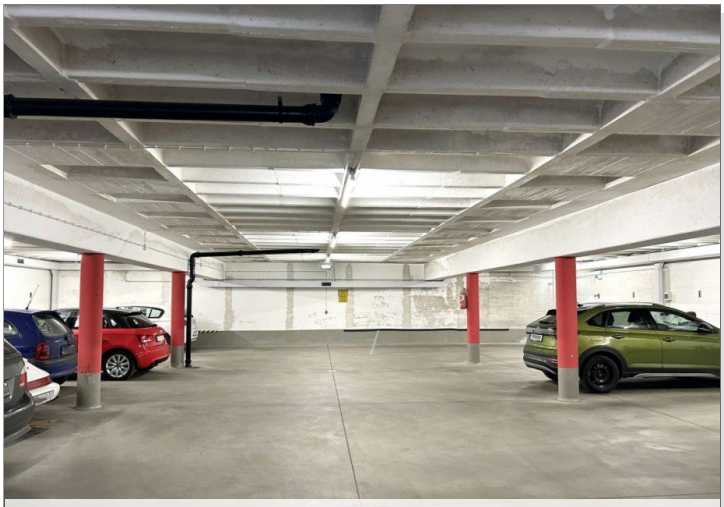
Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 112 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50313





Tiefgarage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 112 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50313





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 112 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50313



Ansprechpartner:

Frau Lilly Brück

Telefon: +49 911 131 605-0
E-Mail: lb@hegerich-immobilien.de

Firmendaten:

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de

Kontakt München
Am Westpark 7
81373 München

Tel.: +49 (89) 230 69 62 0
Fax: +49 (89) 230 69 62 44
E-Mail: info@hegerich-immobilien.de

Kontakt Nürnberg
Zeltnerstr. 3
90443 Nürnberg

Tel.: +49 (911) 131 605 0
Fax: +49 (911) 131 605 44
E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Kontakt Fürth
Hans-Bornkessel-Str. 3
90763 Fürth

Tel.: +49 (911) 131 605 0
Fax: +49 (911) 131 605 44
E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026