



**90431 Nürnberg**

# Großzügige Penthousewohnung mit eigenem Dachgarten



**999.000 €**

Kaufpreis

**161,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Bavaria Wohnbau Projekt GmbH**

Tel.: 0911/65005096  
[info@bavariawohnbau.de](mailto:info@bavariawohnbau.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	161,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	15,72 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	91,02 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	13,02 m <sup>2</sup>

## Zustand

Zustand	Erstbezug
---------	-----------

## Preise & Kosten

Kaufpreis	999.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×

## Energieausweis

Baujahr (Haus)	2024
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
unterkellert	ja
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Energiertyp

Neubaustandard	✓
----------------	---

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügige Fensterflächen für eine helle und einladende Atmosphäre
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- 2 Stellplätze: Außen-Stellplatz
- Bodenbelag: Fliesen, Parkett
- Terrasse
- Kelleranteil



## Beschreibung

---

In einer der beliebten Lagen, im Nürnberger Stadtteil Höfen, zum Irrliacker, werden angrenzend zum Westpark zwei exklusive Wohnungen errichtet. Diese Wohnungen bieten Raum für die ganze Familie. Das in Nürnberg einzigartige Architekturkonzept schafft für Sie als Bewohner eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Jede Wohneinheit schafft ihr eigenes individuelles Wohnerlebnis und jeweils einen persönlichen Lebensbereich für jede Generationen auf einer eigenen Etage. Die großzügigen Fensterflächen schaffen für Sie ein helles, lichtdurchflutetes und sonniges Zuhause.

Lassen Sie sich durch die offene Gestaltung, eine fundierte Planung und detailverliebte Ausführung, inmitten eines ruhigen und dennoch zentrumsnahen Wohngebiets überzeugen.

## Lage

---

Dieses Zweifamilienhaus besticht durch seine beschauliche, idyllische und zugleich zentrumsnahe Lage. Der fußläufig zu erreichende Westpark bietet erholsame Wege durch die Natur und rundet diese ruhige und entspannte Lage mitten in der Stadt ab.

Die Nahversorgung in direkter Nachbarschaft ermöglicht Ihnen kurze Beschaffungswege für den täglichen Gebrauch. Das Admira-Einkaufszentrum mit einer vielfältigen Auswahl der Geschäfte liegt einen Katzensprung entfernt.

Eine komfortable Anbindung zu den wichtigsten Orten Nürnberg, Fürth und Erlangen erhalten Sie über den Frankenschnellweg.

Von der Leyher Straße verfügen Sie über ein flächendeckendes Netz der öffentlichen Verkehrsmittel, dass die Anbindung mit Bus und U-Bahn ins Zentrum Nürnbergs, sowie dem Bahnhof in wenigen Minuten ermöglicht.

## Sonstige Angaben

---

Wohnung zum Kauf · provisionsfrei







Kochen/Essen/Wohnen	48,24m <sup>2</sup>
Diele	17,17m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	23,13m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,41m <sup>2</sup>
Bad	14,27m <sup>2</sup>
Gäste WC	1,93m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,15m <sup>2</sup>
Wintergarten	12,24m <sup>2</sup>
Summe	130,64m <sup>2</sup>
Terrasse	15,72m <sup>2</sup> / 2
Dachgarten	91,02m <sup>2</sup> / 4
Kellerraum	13,02m <sup>2</sup>
Gesamt	161,25 m <sup>2</sup>

**OBERGESCHOSS**

Richten Sie Ihre Handkamera auf dieses Bild und sehen Sie sich den Raum in 3D an



**DACHGESCHOSS**

Richten Sie Ihre Handkamera auf dieses Bild und sehen Sie sich den Raum in 3D an





## WOHNUNG 2

Obergeschoss  
Dachgeschoss

WE 2 130,64 m<sup>2</sup> + 15,72 m<sup>2</sup>/2 (Terrasse) + 91,02 m<sup>2</sup>/4 Dachgarten = 161,25 m<sup>2</sup>

