



## 91126 Schwabach / Wolkersdorf

Hier ist das Glück zu Hause!  
Moderne 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen in SC-  
Wolkersdorf zur Miete!



**1.301 €**

Kaltmiete

**93,24 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Lisa-Marie Herlitz

Tel.: +49 911 24 77 503

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)  
m

### Flächen & Zimmer

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Wohnfläche | 93,24 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 4                    |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 29.11.2033  |
| mit Warmwasser       | ✓           |
| Baujahr (Haus)       | 2024        |
| Endenergiebedarf     | 73.10       |
| Primär-Energieträger | PELLET      |
| Wertklasse           | B           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |

### Preise & Kosten

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Kaltmiete              | 1.301 € |
| Warmmiete              | 1.571 € |
| Nebenkosten            | 270 €   |
| Heizkosten enthalten   | ✓       |
| Betriebskosten netto   | 270 €   |
| Gesamtbelastung brutto | 1.571 € |
| Kaution                | 3.903 € |

### Allgemeine Infos

|          |            |
|----------|------------|
| Ab-Datum | 01.10.2024 |
|----------|------------|



## Zustand

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2024      |
| Verkaufstatus | offen     |
| Zustand       | Erstbezug |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kabel / Sat-TV         | ✓       |

### Befeuernng

|      |   |
|------|---|
| Holz | ✓ |
|------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Holz-Hybrid-Bauweise
- Effizienzhaus KfW 40 QNG
- Holz-Pellets-Heizung
- großzügige Raumhöhen und bodentiefe Fenster
- Barrierefreie und offene Grundrisse
- Aufzüge von der TG in alle Stockwerke
- großzügige Balkone oder Terrassen
- Einbauküchen vorhanden
- Badezimmer voll ausgestattet
- Fußbodenheizung



## Beschreibung

Willkommen in unseren modernen Wohnungen, die höchsten Wohnkomfort mit energieeffizientem Wohnen vereinen. Unsere 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bieten Ihnen ein Zuhause, das nicht nur durch seine zeitgemäße Ausstattung, sondern auch durch seine Umweltfreundlichkeit überzeugt.

### Energieeffizienz:

Unsere Wohnungen entsprechen dem KfW 40 Standard in Holz-Hybrid-Bauweise, was bedeutet, dass sie besonders energieeffizient sind. Dank einer durchdachten Bauweise und moderner Technologien genießen Sie hier nicht nur ein angenehmes Wohnklima, sondern sparen auch nachhaltig Energiekosten.

### Fußbodenheizung:

Komfortabel und energieeffizient zugleich - unsere Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und zugleich den Energieverbrauch minimiert.

### Bäder:

Die Badezimmer unserer Wohnungen sind modern gestaltet und bieten Ihnen ein entspannendes Ambiente. Hochwertige Armaturen, stilvolle Fliesen und eine durchdachte Raumaufteilung zeichnen unsere Bäder aus.

### Küchen:

In den Wohnungen erwartet Sie eine moderne Einbauküche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist. Hier können Sie Ihrer Kochleidenschaft nachgehen und zugleich von praktischen Annehmlichkeiten profitieren.

### Tiefgarage:

Für Ihren Komfort und Ihre Sicherheit bieten wir Ihnen eine Tiefgarage, in der Sie Ihr Fahrzeug bequem und geschützt abstellen können. Nie wieder Parkplatzsuche oder lästiges Eis kratzen im Winter!

### Aufzüge:

Barrierefreies Wohnen wird bei uns großgeschrieben. Unsere Wohnanlage verfügt über Aufzüge, die Ihnen einen bequemen Zugang zu allen Etagen bieten - egal ob mit Kinderwagen, Rollstuhl oder Einkaufstüten.

### Wohnungstypen:

Sie haben die Wahl zwischen 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen verteilt auf 3 Etagen. Natürlich mit großzügigen Balkonen oder Terrassen!

Fazit: hier ist das Glück zu Hause! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und finden Sie Ihre Traumwohnung in Schwabach-Wolkersdorf!

## Lage

Naturnahes Wohnen mit bester Anbindung in Schwabach-Wolkersdorf

Willkommen in Schwabach-Wolkersdorf, einem idyllischen Stadtteil, der naturnahes Wohnen mit exzellenter Anbindung und allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs vereint.

Naturnahes Wohnen: Umgeben von grünen Wiesen, Wäldern und idyllischen Naturlandschaften bietet Schwabach-Wolkersdorf seinen Bewohnern ein einzigartiges Wohngefühl. Genießen Sie erholsame Spaziergänge oder Fahrradtouren entlang malerischer Wege und lassen Sie sich von der



Schönheit der umgebenden Natur inspirieren.

Beste Anbindung: Trotz seiner ruhigen Lage ist Schwabach-Wolkersdorf optimal an das Verkehrsnetz angebunden. Die nahegelegenen Anbindungen an die Schnellstraßen und die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und des Stadtzentrums von Schwabach und Nürnberg.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs: In Schwabach-Wolkersdorf finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, direkt vor Ihrer Haustür. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, sodass Sie Ihren Einkauf stressfrei erledigen können.

Blick in die Natur: Egal ob Sie auf Ihrem Balkon, Ihrer Terrasse oder am Fenster stehen - in Schwabach-Wolkersdorf genießen Sie einen herrlichen Blick in die umgebende Natur. Lassen Sie sich vom Anblick von grünen Wäldern, blühenden Wiesen und dem sanften Rauschen der Bäume verzaubern und tanken Sie neue Energie für den Alltag.

Kita vor der Tür: Für Familien mit kleinen Kindern ist Schwabach-Wolkersdorf ein wahres Paradies. Eine Kita befindet sich direkt vor Ihrer Haustür, sodass Sie Ihre Kinder sicher und bequem betreuen lassen können, während Sie Ihren täglichen Verpflichtungen nachgehen.

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten - naturnahes Wohnen mit bester Anbindung und allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Schwabach-Wolkersdorf heißt Sie herzlich willkommen!

## Sonstige Angaben

---

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)





































## Energiebedarf

Energiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

