



Exklusives 200 m² Penthouse im Kurgebiet Aukamm



Wiesbaden - Höhenlage

- 4 Zimmer / 2 Bäder
- Dachterrasse / Fernblick
- Lift / EBK / Klima

KURZEXPOSÉ (09027)

Seite 1

Das vorliegende Exposé soll Ihnen in knapper Form die wesentlichen Daten der Immobilie vermitteln. Wir bemühen uns, Sie umfassend zu informieren. Dennoch kann ein Exposé eine Besichtigung und ein Gespräch rund um die Immobilie nicht ersetzen.

Objekt	: Exklusives 200 m ² Penthouse im Kurgebiet Aukamm					
Lage	: Im Kurgebiet der Landeshauptstadt gelegen, zwischen der Bierstadter Höhe und der Aukammallee, befindet sich dieses top gepflegte Mehrfamilienhaus. Im Naturschutzgebiet Aukammtal liegen der Apothekergarten und die Orangerie der Stadt Wiesbaden. Hier finden sich herrliche Joggingwege. Im unteren Bereich und in Lauflage liegt das Thermalbad Aukammtal mit 4.400 m ² Badebereich und Saunalandschaft. Die weltberühmte Deutsche Klinik für Diagnostik (DKD) und Wilhelm Fresenius Klinik (HSK) haben sich ebenfalls in der Nachbarschaft niedergelassen.					
Verkehrstechnisch eine perfekte Lage. Nur wenige Minuten bis zur A66 (ohne durch die Innenstadt zu müssen), über die B455 zur A3 (Niedernhausen) oder mit einer der 7 Buslinien in die City, zum Bahnhof oder nach Bierstadt mit seiner erstklassigen Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.						
Wohnfläche*	: 200 m ² zzgl. Nfl.					
Zimmer gesamt	: 4	Schlafzimmer : 3	Bäder : 2			
Einbauküche	: ja	Gäste-WC : ja	Lift : ja			
Baujahr*	: 2007					
Zustand	: erstklassig					
Ausstattung	: Wer höchste Ansprüche an sein Zuhause stellt, ist hier genau richtig. Die repräsentative Wohnetage wurde erst 2007 auf einem bestehenden Mehrfamilienhaus errichtet. Per Aufzug (Edelstahl) fahren nur Sie dank Schlüsselschaltung direkt bis in das oberste Stockwerk (3.OG).					
Durch einen freundlichen Empfangsbereich mit Gäste-WC und integrierter Garderobe, gelangen Sie in den rd. 54 m ² großen Wohn-/Eßbereich. Neben 2,90 m Deckenhöhe, integrierter Beleuchtung und einer eingelassenen Klimaanlage, erwartet Sie der herrliche Fernblick über das Aukammtal bis nach Sonnenberg und auf das Komponistenviertel.						
Zwei großzügige Terrassen (14 m ² Frühstücksterr. nach Osten, 31 m ² teilüberdacht nach Süd-Westen) machen das Penthousefeeling perfekt.						
Auch die Küche ist eine Augenweide. Komplett ausgestattet mit einer Kochinsel, großer Granit-Arbeitsplatte, Ceranfeld, Profi-Dampfabzug, hoch gesetztem Backofen, weißen Hochglanzfronten, Edelstahlgriffen, Geschirrspülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank. Ein grümiger Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner befindet sich gleich nebenan.						

Sämtliche Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett (amerik. Nussbaum) ausgestattet. Beide Tageslichtbäder, das Gäste-WC und der HWR haben einen Granit-Fußboden. Im Hauptbad wurden neben der eingelassenen Badewanne und der Ganzglas-Eckdusche, ein WC und Bidet, sowie eine schicke Doppelwaschtischanlage mit Schreinereinbauten in Nussbaum eingebaut.

Ebenfalls bereits durch die Vermieter eingebaut, wurde die Ankleide neben dem Schlafzimmer. Zwei weitere Räume können als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Gästezimmer hat ein eigenes Duschbad, das in den Sommermonaten auch von der Dachterrasse aus gegangen werden kann, um nach dem Sonnenbaden eine kühle Erfrischung zu nehmen.

Alle Wohn- und Schlafräume sind klimatisiert. Unter normalen Bedingungen werden Sie die Anlage jedoch selten benötigen, da die Räumlichkeiten erstklassig isoliert wurden und die Fenster eine zusätzliche Beschattungsanlage haben.

Ein Abstellraum in der Wohnung, ein weiterer an der Terrasse sowie ein abgeschlossener Kellerraum bieten viel Stauraum.

Wohnräume dieser Art werden Sie in Wiesbaden nur sehr selten finden. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

PKW	: 1 bis 3 Stellplätze möglich (je 30,-)
Freistellung	: xxx
Nettomiete	: EUR xxx,-
Nebenkosten	: EUR 300,-
Kaution	: 3 Monatsmieten
Maklergebühr	: 2,38 Netto-Monatsmieten (inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer von derzeit 19 %) für Nachweis oder Vermittlung. Sie entsteht erst mit Vertragsabschluß und ist vom Käufer zu zahlen. Es gelten unsere AGB.

Diese Kurzdaten können Ihnen nicht den Eindruck vor Ort vermitteln – vereinbaren Sie daher bitte Ihren individuellen Besichtigstermin!

Sollten Sie als Empfänger dieses Angebot bereits kennen, bitten wir Sie, uns dies innerhalb von 8 Tagen mit Quellennachweis schriftlich mitzuteilen, andernfalls gilt dieses Angebot als Erstnachweis. Die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Die vereinbarte Provision ist uns auch dann geschuldet, wenn der erhaltene Nachweis an einen Dritten weitergegeben wird und dieser den Hauptvertrag (Kauf oder Miete) ohne unsere Einschaltung abschließt. Alle Angaben erfolgen von uns immer im Namen des Verkäufers, wir übernehmen daher hierfür keine eigene Gewähr. Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminabsprache mit einem unserer Mitarbeiter möglich. Alle Verhandlungen führen Sie bitte ausschließlich über unser Büro. Auf Wunsch nennen wir Ihnen gerne den Eigentümer. * ca.-Werte





