



WECKING  
IMMOBILIEN

## Stilvoll Wohnen im Modernen Ambiente: Elegante Etagenwohnung aus 2017 in Viernheim, Bergstraße

68519 Viernheim, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: TW- 1443



Wohnfläche ca.: **80 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **329.000 EUR** - Kaltmiete: **1.030,00 EUR**





## Stilvoll Wohnen im Modernen Ambiente: Elegante Etagenwohnung aus 2017 in Viernheim, Bergstraße

Objekt ID	TW- 1443
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	68519 Viernheim Hessen
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	80 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.788 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2017
Letzte Modernisierung	2017
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Personenaufzug, Tiefgarage
Käuferprovision	ohne Käuferprovision
Kaltmiete	1.030,00 EUR





# WECKING IMMOBILIEN

Kaufpreis	329.000 EUR
Nebenkosten	140,00 EUR
Warmmiete	1.170,00 EUR (Heizkosten enthalten)





## Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in das zeitgemäße Wohngefühl dieser eleganten Etagenwohnung. Das 9-Parteien-Haus wurde 2017 in zweiter Reihe gebaut und vereint somit ruhiges Ambiente mit urbaner City-Lage.

### Wohnen mit Stil und Komfort:

Diese 80m<sup>2</sup> große Wohnung im ersten Stock präsentiert sich als harmonisches Zusammenspiel von Moderne und Funktionalität.

### Schlichte Eleganz in der Küche:

Die Küche, ausgestattet mit weißen Möbeln und modernen Elektrogeräten, strahlt zeitloses Design aus. (Küchenstudioqualität mit deutschen Markenprodukten)

### Wellness im eigenen Zuhause:

Das Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie das Gäste-WC mit Dusche bieten Rückzugsorte der Entspannung. Moderne Fliesen und hochwertige Ausstattungsdetails setzen stilvolle Akzente.

### Lichtdurchflutete Wohnräume:

Das Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern öffnet sich zu einem Balkon der für eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich sorgt.

### Individueller Wohnraum:

Zwei Schlafzimmer bieten Raum für persönliche Entfaltung, während ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss den praktischen Alltag erleichtert.

### Innovative Technologie für Komfort:

Fußbodenheizung, Bodenfliesen, 3-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden, und Fliegengitter an allen Fenstern sorgen für höchsten Wohnkomfort.

### Nachhaltigkeit trifft auf Luxus:

Die Wohnung setzt auf moderne Energieeffizienz mit Solarthermie für die Warmwasserversorgung und einer effizienten Gasheizung. Eine Enthärtungsanlage für die Wasseranlage vervollständigt den Fokus auf Qualität.

### Praktische Annehmlichkeiten:

Ein geräumiger Keller bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Tiefgaragenstellplatz, bequem per Aufzug erreichbar, den Luxus des komfortablen Parkens vervollständigt.

Willkommen in einem Zuhause, das zeitlose Eleganz mit modernem Komfort vereint – eine Top Adresse in Viernheim für anspruchsvolles Wohnen.

## Ausstattung

- effiziente Gasheizung
- Solarthermie für Warmwasserversorgung





- Enthärtungsanlage für Wasseranlage
- dreifach verglaste Fenster
- Balkon mit Markiese
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC mit Dusche
- Abstellraum mit WM Anschluß
- elektrische Rollläden
- große hellgraue Fliesen
- Fußbodenheizung
- eigenes Kellerabteil
- eigener Tiefgaragenstellplatz

## Sonstiges

Das Objekt wird über WECKING Immobilien im Makler-Alleinauftrag vermarktet. Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber oder öffentliche Behörden mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Dies stellt nur eine kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne bekommen Sie auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit weiteren Bildern, Grundrisseplänen und weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse, Emailadresse und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Sämtliche Fotos, Texte und graphische Darstellungen sind Eigentum von WECKING-Immobilien und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Geldwäschegesetz: Als Maklerunternehmen sind wir nach §2 Abs. 1 Nr. 14 und §10 Abs. 3 Geldwäschegesetz verpflichtet bei Aufnahme einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Dazu ist erforderlich, nach §11 Geldwäschegesetz die Daten Ihres Personalausweises mittels einer Kopie festzuhalten. Bei juristischen Personen benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs.

Für weitere Informationen nutzen Sie bitte zur ersten Kontaktaufnahme ausschließlich das Online-Kontaktformular!

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	11.09.2023
Gültig bis	10.09.2033





Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2017
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	51,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B





## Lage

Beste Lage in Viernheim: Zentral und Ruhig am Fuße der Bergstraße

Diese moderne Etagenwohnung genießt eine privilegierte Lage in Viernheim, direkt am Fuße der malerischen Bergstraße. Die Umgebung vereint eine ruhige Atmosphäre mit zentraler Anbindung, was ein ideales Wohnerlebnis schafft.

Ruhige Oase am Fuße der Bergstraße:

Eingebettet in eine beschauliche Umgebung, ermöglicht die Wohnung einen ruhigen Rückzugsort abseits des städtischen Trubels.

Zentrale Anbindung:

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden zentralen Lage, die kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und anderen Annehmlichkeiten ermöglicht.

Naturgenuss an der Bergstraße:

Die Nähe zur Bergstraße verspricht zudem idyllische Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten inmitten einer reizvollen Naturkulisse.

Perfekte Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit:

Hier erleben Sie die perfekte Balance zwischen entspannter Ruhe und der Bequemlichkeit, alle urbanen Annehmlichkeiten in greifbarer Nähe zu haben.





Hausfront



Wohnung-Aufzug



Wohnen



Wohnzimmer



Balkon



Wohnen-Essen-Ku?che





Ku?che



Ku?che



Arbeitszimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Ga?ste-WC mit Dusche





WECKING  
IMMOBILIEN



Tiefgarage



TG-Ein-Ausfahrt

**WI** WECKING  
IMMOBILIEN

Immobilien

- ✓ bieten Sicherheit & Wertbeständigkeit
- ✓ sind eine solide Altersvorsorge
- ✓ eine Möglichkeit, Vermögen für Ihre Kinder aufzubauen
- ✓ besitzen langfristiges Wertsteigerungspotential
- ✓ bieten Steuervorteile
- ✓ und können selbst genutzt werden

👉 Für weitere Info's sprechen Sie uns gerne an.

vorteile-immo

**WI** WECKING  
IMMOBILIEN

Gerne erhalten Sie auf Nachfrage  
ein ausführliches Exposé mit weiteren  
Infos, Bildern und Grundrissen.

☎ 0621-43764965  
✉ kontakt@wecking.com  
🌐 www.wecking.immobilien

portal-info

