



## 90429 Nürnberg

# Stilvolles Loft in der Rosenau – 111 m<sup>2</sup> urbanes Wohnen in Top-Lage



**1.220 €**

Kaltmiete

**111 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**141 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

[adrian.fischer@immo-smile.de](mailto:adrian.fischer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	111 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	141 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1910
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

### Zustand

Baujahr	1910
---------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.220 €
Warmmiete	1.440 €
Nebenkosten	220 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Courtage-Hinweis	Die anfallende
Kautionswert	3.660€

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
Nichtraucher	✓
denkmalgeschützt	✓



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---



## Beschreibung

Diese außergewöhnliche Loftwohnung im 3. Obergeschoss eines liebevoll erhaltenen, denkmalgeschützten Hauses vereint historischen Charme mit modernem Wohngefühl. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Loft über eine gesamte Etage und bietet ein beeindruckendes Raumgefühl durch die sehr hohen Decken und die zahlreichen sichtbaren, tragenden Holzbalken, die dem Objekt Charakter und Wärme verleihen.

Das offene Raumkonzept ermöglicht eine flexible Gestaltung des Wohn- und Arbeitsbereiches, während ein separates WC und ein Badezimmer mit Dusche zusätzlichen Komfort bieten. Hochwertiger Parkettboden unterstreicht den exklusiven Gesamteindruck dieser einzigartigen Wohnung.

Die Wohnung wird zu einer Kaltmiete von EUR 1.220 monatlich angeboten. Hinzu kommen Nebenkosten i.H.v. EUR 220, sodass sich eine Warmmiete von EUR 1.440 ergibt. Beheizt wird die Wohnung durch eine Gasheizung aus dem Jahr 2021, die für effiziente und verlässliche Wärme sorgt.

Außerdem steht ein Kellerabteil zur Verfügung, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Dieses Loft richtet sich an Liebhaber besonderer Architektur und Wohnqualität, die historische Elemente und großzügige, offene Räume zu schätzen wissen. Ein Wohnraum für Individualisten, die den Charakter und die Einzigartigkeit eines denkmalgeschützten Hauses suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

## Lage

Dieser Wohnraum liegt in einem attraktiven und zentral gelegenen Viertel Nürnbergs, das urbanes Flair mit hoher Lebensqualität verbindet (Rosenau). Die Umgebung besticht durch eine hervorragende Infrastruktur – ob vielfältige gastronomische Angebote, moderne Einkaufsmöglichkeiten oder kulturelle Highlights, hier findet man alles, was das städtische Leben bereichert.

Zudem überzeugt die Lage durch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn Line 1, Gostenhof und Tram Linie 4, 6 und 10), sodass man sowohl die historische Altstadt als auch angesagte Arbeits- und Freizeitviertel schnell und unkompliziert erreicht. Grüne Parks und Erholungsgebiete laden dazu ein, dem Trubel der Stadt zu entfliehen und neue Energie zu tanken.

Diese perfekte Mischung aus urbaner Dynamik und naturnaher Erholung macht diesen Wohnort zu einem idealen Standort für anspruchsvolle Stadtmenschen, die modernen Komfort und eine lebendige Umgebung zu schätzen wissen.

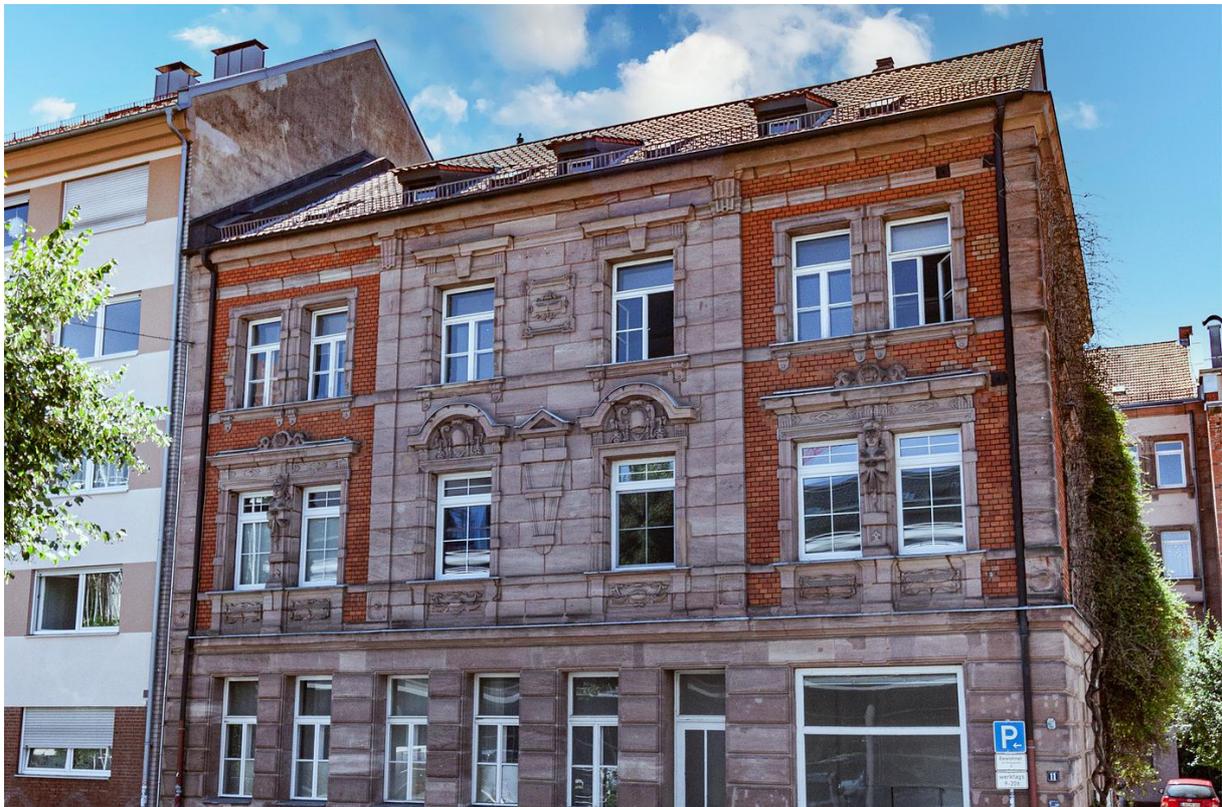






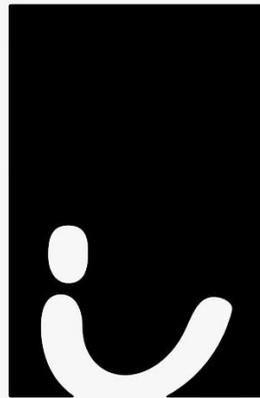








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN