



91126 Schwabach

Moderne, lichtdurchflutete 4-Zi.-Wohnung mit Westbalkon in ruhiger, zentraler Lage



825 €

Kaltmiete

87,29 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87,29 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	825 €
Warmmiete	1.255 €
Nebenkosten	330 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	330 €
Gesamtbelastung brutto	1.255 €
Kaution	2.475 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.10.2028
Baujahr (Haus)	2004
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	99.90
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	C

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.09.2025

Zustand

Baujahr	2004
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- + großer Balkon in Westausrichtung
- + modernes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC und WM-Anschluss
- + Gäste-WC
- + Einbauküche kann bei Interesse von den Vormietern übernommen werden
- + Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung und manuellen Rollos
- + praktischer Abstellraum
- + Böden: Laminat, Fliesen (Teppich wird erneuert)
- + Personenaufzug
- + Gaszentralheizung (Fußbodenerwärmung im Badezimmer)
- + großer Kellerraum (Strom + Licht)
- + gemeinschaftlicher Trockenraum
- + gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- + 2x Duplexparkplatz in der Tiefgarage à 50,00 €/mtl.



Beschreibung

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 87 m² befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2004 und überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die komfortables Wohnen ermöglichen. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon mit Westausrichtung, der in den Abendstunden zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Der Wohnbereich ist großzügig, hell und freundlich gestaltet. Die Böden in der Wohnung sind überwiegend mit Laminat und Fliesen versehen; der Teppichboden in den Kinder-/Arbeitszimmern wird vor der Neuvermietung erneuert.

Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, einen Waschtisch, ein WC sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Fußbodenerwärmung im Badezimmer. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Angebot sinnvoll.

Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch von den aktuellen Mietern übernommen werden – ideal für alle, die ohne großen Aufwand einziehen möchten. Ein innenliegender Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum direkt in der Wohnung. Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung und manuell bedienbare Rollos gewährleisten eine gute Wärme- und Schalldämmung. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Das Haus verfügt über einen Personenaufzug, der einen bequemen Zugang zur Wohnung und zur Tiefgarage ermöglicht. Ein großzügiger Kellerraum mit Stromanschluss und Licht steht zur privaten Nutzung bereit. Darüber hinaus können ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum mitbenutzt werden. Zur Wohnung gehören zwei Duplex-Stellplätze in der Tiefgarage, die für jeweils 50,00 Euro monatlich anzumieten sind.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, Familien oder Berufstätige, die Wert auf modernes Wohnen in ruhiger Lage legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin vor Ort!

Lage

Schwabach zählt zu einer der beliebtesten Wohngegenden in der Metropolregion Nürnberg. Eine wachsende Stadt mit dennoch viel Grünflächen, bietet die ideale Mischung für einen perfekten Wohnort. Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Schwabachs - im Villenviertel nahe Stadtpark und Parkbad in verkehrsberuhigter Lage.

Restaurants, Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind unweit Ihrer Wohnung aufzufinden.

Anbindungen:

- + Buslinien 61, 662, 664, 665 - Stadtpark - ca. 300 m
- + Schwabacher Bahnhof - ca. 1,8 km

Entfernungen:

- + Schwabacher Innenstadt - ca. 1,5 km
- + Autobahn A 6 - ca. 6 Min.
- + Bundesstraße B 466 - ca. 8 Min.
- + Bundesstraße B 2 - ca. 10 Min.

Sonstige Angaben



- + Vermietung ausschließlich an Personen mit festem Arbeitsverhältnis (kein Jobcenter), Rentner, Schüler/Studenten/Azubis ggf. mit Bürgschaft
- + Nichtraucher bevorzugt
- + Haustiere nicht gestattet
- + Bezug ab 01.09.2025
- + unbefristeter Mietvertrag
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren
- + Treppenhausreinigung + Winterdienst in NK enthalten

Die Kosten im Überblick:

Kaltmiete inkl. 2x Duplexstellplatz: 925 €/mtl.

Nebenkostenvorauszahlung: 330 €/mtl.

Warmmiete: 1.255 €/mtl.

Kaution (3 NKM): 2.775 Euro

Verträge für Strom und Telefon/Internet sind vom Mieter selbst abzuschließen.

Sehr geehrte/r Interessent/in,
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich schriftliche Anfragen beantworten können. Wir bitten Sie daher von telefonischen Anfragen abzusehen.















