

Würzburg – Stadtmitte

# Würzburg-Altstadt: Frisch modernisierte 4-Zimmer Wohnung zu mieten

Objektnummer: 25050022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.490 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25050022 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25050022 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25050022	Mietpreis	1.490 EUR
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	330 EUR
Etage	2	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Baujahr	1955	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25050022 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	105.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25050022 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050022 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050022 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050022 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25050022 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25050022 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Ein erster Eindruck

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten Bedingt durch die hohe Zahl der Anfragen auf Mietwohnungen im Stadtbereich, bitte wir um Kontaktaufnahme über das Online-Immobilienportal wo Sie dieses Exposé gerade lesen. Tragen Sie Ihre komplette Adresse, Name und Telefonnummer ein! Ich nehme dann, so bald als möglich, Kontakt mit Ihnen auf. Vielen herzlichen Dank! Vor einer eventuellen Besichtigung dieser schönen Wohnung benötigen wir von den interessierten Personen außerdem eine "Selbstauskunft" (das Formular senden wir Ihnen gerne per Email zu). Diese modernisierte 4-Zimmerwohnung befinden sich in der Würzburger Altstadt, seitlich der Fußgängerzone. Sie ist ab 01.05.2025 zu vermieten. Die Modernisierung befindet sich in den letzten Zügen. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. 108 m<sup>2</sup>. Ein Aufzug bringt die Bewohner schnell und bequem in das 2. Obergeschoss dieses Stadthauses in der Würzburger Altstadt. Das Besondere an den gepflegten, gerade modernisierten Räumen ist die echte Innenstadtlage und die Blicke über Teile der Altstadt. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss, die Geräusche der Altstadt dringen deshalb nur gedämpft hinauf! Die monatlichen Mietpreis: Kalt 1.490,- € + 329,- € Nebenkosten incl. Heizkosten-Vorauszahlung. Die Gesamt-Warmmiete beträgt also 1.819,- €. Wie Eingangs beschrieben, Erst-Anfragen bitte nur per Kontaktformular-Rückmeldung über eines der Immobilienportale - Vielen Dank!

Objektnummer: 25050022 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Ausstattung und Details

Zahlen-Daten-Fakten im Überblick:

- > 4-Zimmerwohnung mit kleinem Balkon (von der Küche aus begehbar)
- 1 Zimmer mit 10m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 Zimmer mit 15m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 Zimmer mit 26m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 Zimmer mit 29m<sup>2</sup> Wohnfläche
- plus Küche und Badezimmer
- > Insgesamt ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Die Fußböden der Wohnräume plus Flur sind mit Laminatboden ausgelegt.
- > Die NEUE Einbauküche wird Ende April eingebaut
- > Neu saniertes Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- > Alle Fenster verfügen über Außenjalousien.
- > Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer
- > Ein moderner Personenaufzug befindet sich im Haus
  
- > Ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil gehört zur Wohnung
- > Zum Parken kann ein "B-Ausweis" (Bewohnerausweis) bei der Stadt erworben werden

Objektnummer: 25050022 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Alles zum Standort

Diese modernisierte Altstadtwohnung liegt seitlich, am Rande an der Fußgängerzone. In ca. 1-2 Gehminuten sind Sie am Bus- und Zug-Bahnhof. Die nächsten Haltestellen für Bus und Straßenbahn (S-Bahn) liegen fast direkt vor Ihrer Haustüre. Auch der Marktplatz (Stadtmitelpunkt) befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Ideal für Studenten und Uni-Mitarbeiter: Alle Unistandorte Würzburgs können von hier aus sehr gut erreicht werden, einige auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad!

Objektnummer: 25050022 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25050022 - 97070 Würzburg – Stadtmitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22 Würzburg  
E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)