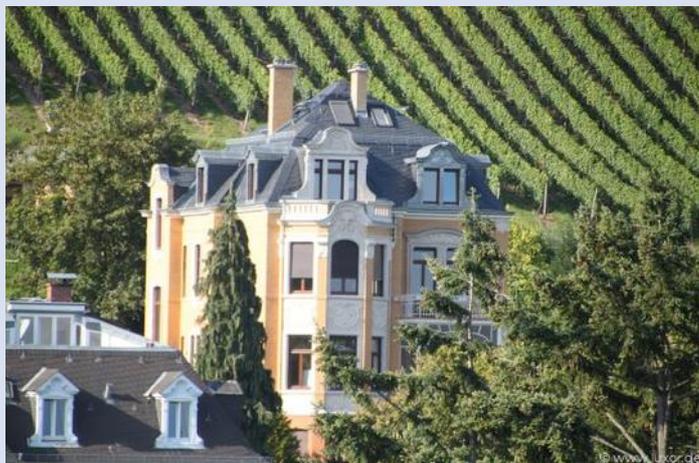


# Stilvolle Altbauvilla mit modernem Komfort / Traumblick über Wiesbaden



65193 Wiesbaden

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 300,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 4.000,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 4.800,00 EUR

**VERMIETET**

Scout-ID: 61605576  
Anbieter-Objekt-Nr.: 11008



## Ihr Ansprechpartner:

LUXOR Liegenschaften GmbH  
Sabine Friedemann

E-Mail: [is24@luxor.de](mailto:is24@luxor.de)

Tel: +49 611 36006-0

Fax: +49 611 36006-10

Web: <http://www.luxor.de>

Haustyp:	Villa
Grundstücksfläche ca.:	880,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	30,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	8
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	1908
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2009
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuierungsart:	Gas
Bezugsfrei ab:	01.09.2011
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten:	800,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	150,00 EUR
Kautions- oder Genossenschaftsanteile:	3 Netto-Monatsmieten
Provision:	2,38 Netto-Monatsmieten

# Stilvolle Altbauvilla mit modernem Komfort / Traumblick über Wiesbaden



65193 Wiesbaden

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	300,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	4.000,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Warmmiete:	4.800,00 EUR

## Objektbeschreibung:

In bester Halbhöhenlage, mit Fernblick über die Stadt, können Sie diese liebevoll sanierte Altbauvilla anmieten. Die zahlreich vorhandenen, originalen Stilelemente wurden restauriert, die Parkettböden aufgearbeitet und die Fliesenböden mit Mosaiken überarbeitet und ergänzt.

Durch den großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie in die geräumige Diele mit stilvollen Mosaikfliesen und einem großen Einbauschränk. Das gesamte Erdgeschoss ist als großzügiger, offener Wohn-Ess-Küchenbereich ausgelegt. Der Essbereich ist mit großen Flügeltüren vom Küchenbereich getrennt - die Küche ist somit, je nach Geschmack - sowohl offen ins Esszimmer zu integrieren, als auch geschlossen nutzbar. Es steht Ihnen eine geschmackvoll neutrale, weiße Bulthaup-Küche mit Gaggenau-Geräten zur Verfügung. Ein modernes Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Der vorgelagerte Wintergarten hat noch die alte Jugendstil-Verglasung und eröffnet bereits von EG aus den Blick auf die Stadt.

Das 1.OG wurde von den Eigentümern als Eltern-Etage konzipiert. Sie finden hier das Elternschlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein Arbeitszimmer, sowie einen weiteren großen Raum zur individuellen Nutzung mit vorgelagertem Balkon. Natürlich gibt es auch ein modernes Tageslicht-Masterbad mit Badewanne, Doppelwaschtisch, begehbarer Glasdusche und WC.

Das Kinderreich befindet sich im 2.Obergeschoss. 4 Zimmer, mit teilweise charmanten alten Einbauräumen in der Dachschräge, ein Balkon (mit herrlichem Fernblick), sowie ein weiteres modernes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Wanne stehen Ihnen hier zur Verfügung.

Durch die vielen, nach unterschiedlichen Himmelsrichtungen ausgerichteten Balkone und die Terrasse haben Sie zu jeder Tageszeit die Möglichkeit die Sonne zu genießen, oder auch an einem schattigen Plätzchen zu verweilen.

Die Villa steht nur durch einen Auslandsaufenthalt bedingt nur befristet zur Vermietung.

## Ausstattung:

Stilelemente \* Stuckdecken \* Terrazzo-Boden \* Parkett \* Flügeltüren - teilweise verglaste Jugendstiltüren \* Bulthaup/Gaggenau Küche \* Wintergarten \* 2 Balkone \* Terrasse \* Kat7-Internet-, Tel. + TV-Anschlüsse in allen Wohnräumen

## Lage:

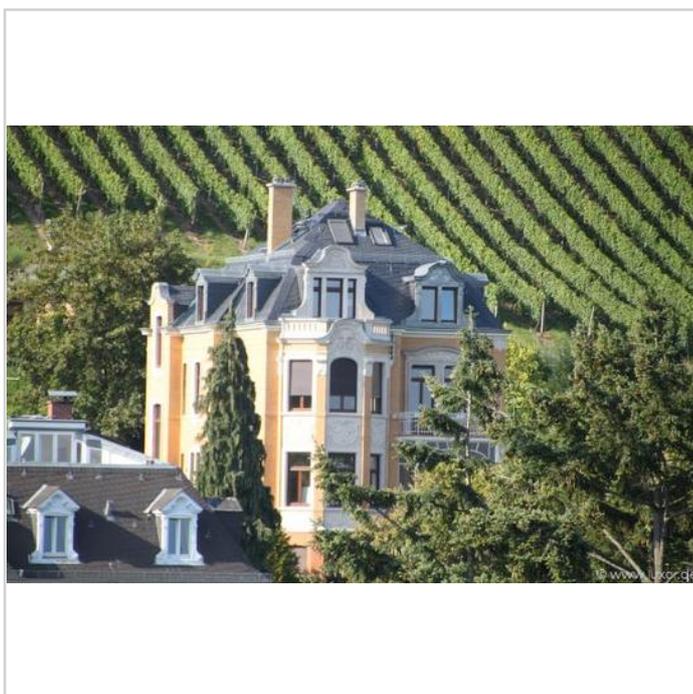
Begehrte, ruhige Höhenlage am Neroberg. City, Kurhaus und die Fußgängerzone können fußläufig oder per Bus erreicht werden. Die Nähe zum Wald,

Tennisclub und Neropark bietet viele Freizeitmöglichkeiten.

## Sonstiges:

- befristeter Mietvertrag

### Im Kundenauftrag suchen wir laufend Einfamilienhäuser (auch DHH) und Villen in den Stadtgebieten von Wiesbaden und Mainz. ###



Ansicht

# Stilvolle Altbauvilla mit modernem Komfort / Traumblick über Wiesbaden



65193 Wiesbaden

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 300,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 4.000,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 4.800,00 EUR



Ausblick



Blick in den Weinberg



Wohnbereich



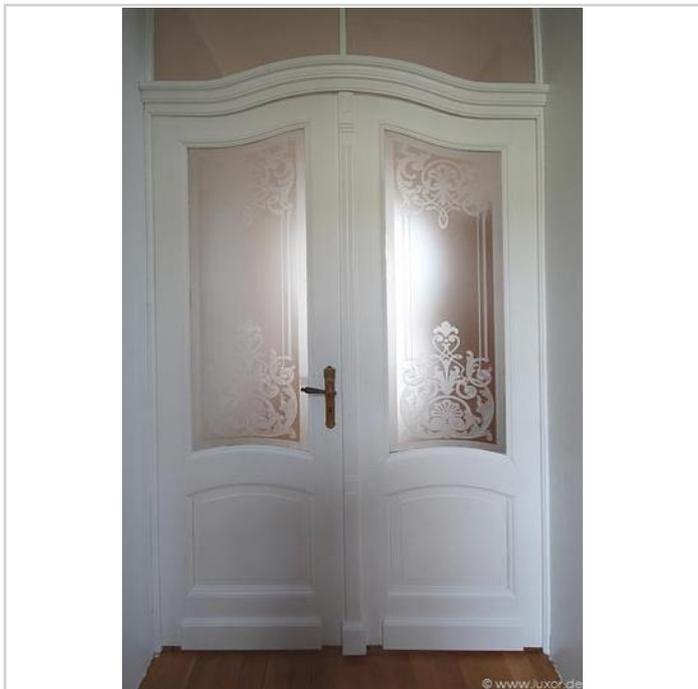
Wohnzimmer 2

# Stilvolle Altbauvilla mit modernem Komfort / Traumblick über Wiesbaden

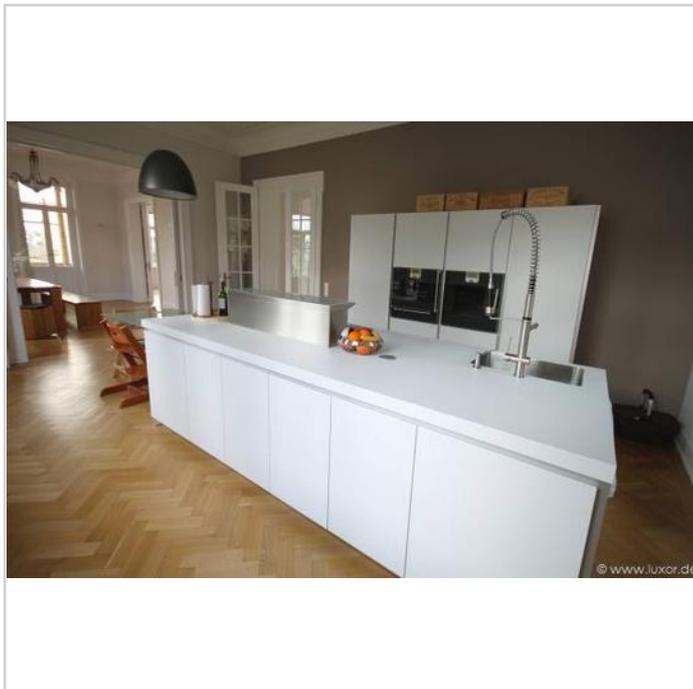


65193 Wiesbaden

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 300,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 4.000,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 4.800,00 EUR



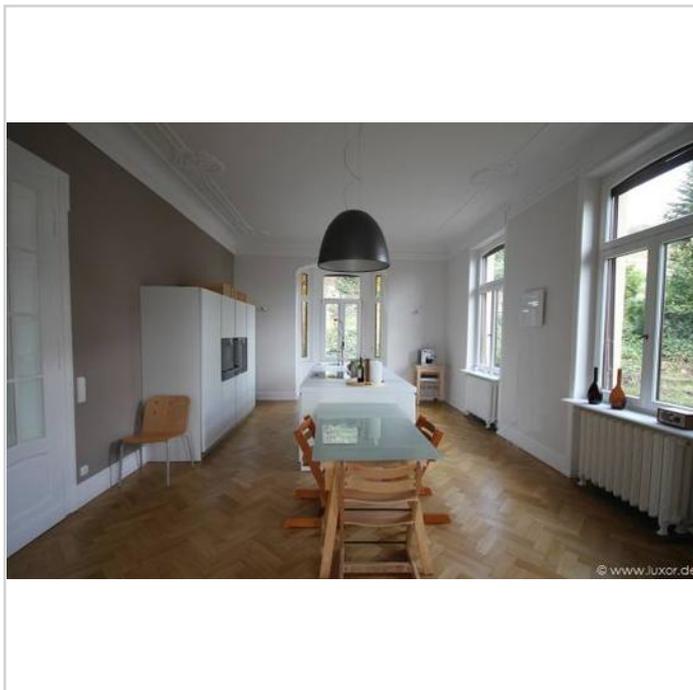
Flügeltür



Kochinsel



Esszimmer



Wohnküche

# Stilvolle Altbauvilla mit modernem Komfort / Traumblick über Wiesbaden



65193 Wiesbaden

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 300,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 4.000,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 4.800,00 EUR



Stuckdecke



Badewanne



Bad 2



Dusche

## Stilvolle Altbauvilla mit modernem Komfort / Traumblick über Wiesbaden



65193 Wiesbaden

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 300,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 4.000,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: 4.800,00 EUR



Diele



Detail