

EXPOSÉ

Außergewöhnliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit EBK im Frauenland



Objekt:

Preise & Kosten

Kaltmiete	950 €
Warmmiete	1.420 €
Nebenkosten	420 €
Stellplatzmiete Carport	50 €
Kaution	3 Kaltmieten

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	73 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Balkone	1
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab	01.12.2026
Objekt ist vermietet	Ja

Energieausweis

Erstellungsdatum	nicht nötig
------------------	-------------

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche, offen
Boden	Stein, Parkett
Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Fernwärme
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Carport
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süden
Fahrradraum	Ja
Rollladen	Ja

Objektbeschreibung

Lage

Das Obere Frauenland ist ein zentrumsnaher Stadtteil im Osten von Würzburg und gehört zu den begehrten Wohnlagen der Stadt. Es zeichnet sich durch seine ruhige, überwiegend von Wohnbebauung geprägte Struktur aus, kombiniert mit einer sehr guten Anbindung an die Innenstadt und die Universität. Der Stadtteil ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, gepflegten Altbauten sowie einzelnen Villen und Grünflächen. Durch die Nähe zur Julius-Maximilians-Universität Würzburg und zu mehreren Kliniken ist das Untere Frauenland besonders bei Studierenden, Universitätsmitarbeitern, Familien und Berufstätigen beliebt. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Zudem bieten nahegelegene Erholungsflächen wie der Ringpark und die Mainuferbereiche einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Insgesamt gilt das Untere Frauenland als urbaner, lebenswerter und wertstabiler Stadtteil mit hoher Wohnqualität und attraktiver Lage innerhalb Würzburgs.

Ausstattung

Die hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Parteien. Das Gebäude aus dem Jahr 1937 wurde 2011 umfassend saniert. Ein Aufzug ist vorhanden und ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Die ca. 73 m² große Wohnung besticht durch ihren besonderen Altbaucharakter und die bis in den Spitzboden reichenden, außergewöhnlich hohen Decken mit sichtbaren Holzbalken. Die Wohnräume sowie die offene Essküche sind mit Parkettboden und Fußbodenheizung ausgestattet. Im Eingangsbereich sorgt ein Natursteinboden für einen hochwertigen Empfang. Der dort vorhandene Einbauschränk kann gegen eine Ablöse von VB 1.000 EUR übernommen werden. Die offene Essküche mit Einbauküche im Landhausstil fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein; die Einbauküche kann für VB 1.700 EUR abgelöst werden. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die nach Süden ausgerichtete Loggia mit Holzbelag.

Das Tageslichtbad verfügt über Dusche mit Glasabtrennung, WC, Waschbecken, Spiegel und Waschmaschinenanschluss. Weiße Sanitärobjekte und ein grauer Feinsteinbelag unterstreichen die moderne Gestaltung. Elektrisch per Fernbedienung steuerbare Dachliegefenster sowie elektrisch gesteuerte Raffstores an den übrigen Fenstern bieten zusätzlichen Komfort. Zur weiteren Ausstattung gehören ein dezentrales Belüftungssystem, eine Enthärtungsanlage, Kabelanschluss, ein Kellerabteil und ein Carport. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme.

Sonstiges



Heller Flur mit Spiegelschrank und Küche



Helles Dachgeschoss mit Holzbalken



Sonnendurchflutete Küche mit Kristalleuchter



Wohnbereich