

# VERKAUFSEXPOSÉ

AugustastraÙe 16 | 65189 Wiesbaden



ASIMMOBILIEN



## ETAGENWOHNUNG MIT PENTHOUSE FLAIR IN TOP AUSSICHTSLAGE VON WIESBADEN

Wohnfläche

ca. 136 qm

Miteigentumsanteil (MEA)

36,3569/1.000stel

Kaufpreis

1.408.969 €

Provision

Das Angebot ist provisiionsfrei für den Käufer

## ECKDATEN

Gebäudetyp	MFH / ETW	Badezimmer	2
Baujahr	2022	Balkone	2
Objektzustand	Erstbezug	Heizungsart	Blockheizkraftwerk
Bezugsfrei	Q2/2023	Energieträger	Gas
Haus	A6	Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Geschoss	4. OG	Energieeffizienzklasse	A
Anzahl der Zimmer	4	Endenergiebedarf	40,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>	Einzelstellplatz (optional)	30.000 €
Nutzfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>	Doppelstellplatz (optional)	45.000 €
Provision	provisionsfrei	Kaufpreis	1.408.969 €



## OBJEKTbeschreibung

Wir von AS IMMOBILIEN möchten Ihnen in Kooperation mit dem namhaften Bauträger Deutsche Invest Immobilien (d.i.i.) sehr gerne das begehrte Projekt „Viktoria Viertel“ in Wiesbaden vorstellen.

Eine Oase der Ruhe, dennoch mitten im urbanen Leben fernab vom Trubel der Stadt, ist dieses neue Wohnquartier „Viktoria Viertel“ entstanden – dass sich aktuell in den letzten Zügen der Fertigstellung befindet.

Es ist ein modernes, urbanes Wohnquartier, das aus sechs exklusiven Villen besteht. Es liegt in einer der begehrtesten Premium-Wohn-Lagen von Wiesbaden Süd-Ost, mit kurzen Wegen in die Innenstadt. Dabei hat ein renommiertes Architekturbüro, Zaeske bei der Gestaltung des Quartiers auf nachhaltige Gestaltung großen Wert gelegt. Dieses spiegelt sich in der großzügigen Gestaltung der Grünanlagen, sowie der Balkone und Terrassen wieder – wobei nur 20% der Gesamtfläche bebaut wurde. Im Rahmen des Energiekonzeptes wurden Ladestationen für Elektrofahrzeuge, sowie ein eigenes Blockheizkraftwerk umgesetzt, um den anspruchsvollen Kriterien des KfW-55-Standards zu entsprechen.

Die luxuriösen Penthäuser, mit Ausblick über die Dächer von Wiesbaden, die geräumigen Gartenwohnungen und intelligent geschnittene Etagenwohnungen, bieten Familien, Singles und Paaren eine breite Auswahl an Wohnungsgrößen zwischen ca. 70 und 156 m<sup>2</sup>. Diese insgesamt 68, zwei- bis vier Zimmer Eigentumswohnungen, verteilen sich auf 6 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Geschossen. Die hochwertige Ausstattung der Wohnungen, zu der Parkettböden, Sanitärelemente- und Armaturen bekannter Markenhersteller, bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung, elektrische Jalousien und Tiefgaragenstellplätze gehören, lässt kaum Wünsche offen – individuellen Sonderwünschen kann gerne entsprochen werden.



## STANDORT

Wiesbaden als die hessische Landeshauptstadt ist mit über 290.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Hessens und liegt am westlichen Rand der international bekannten Metropolregion Frankfurt Rhein-Main.

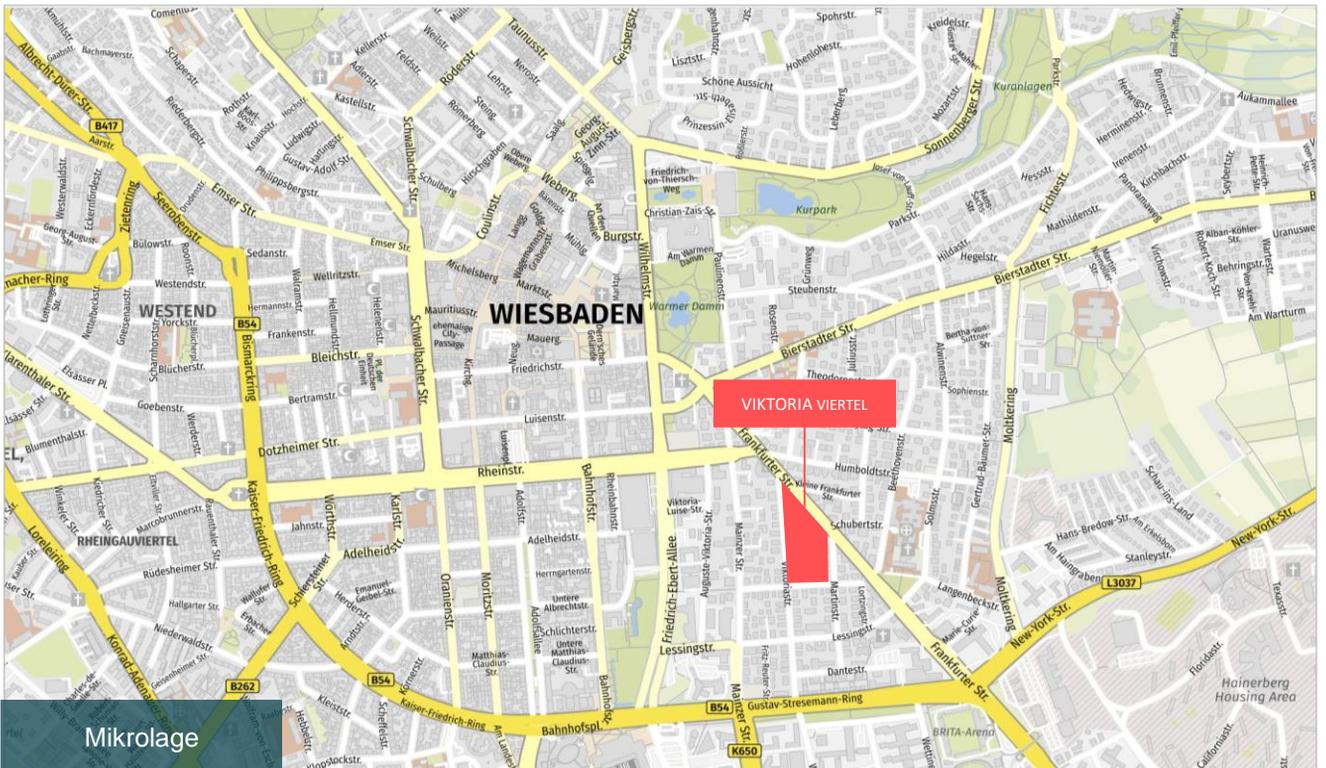
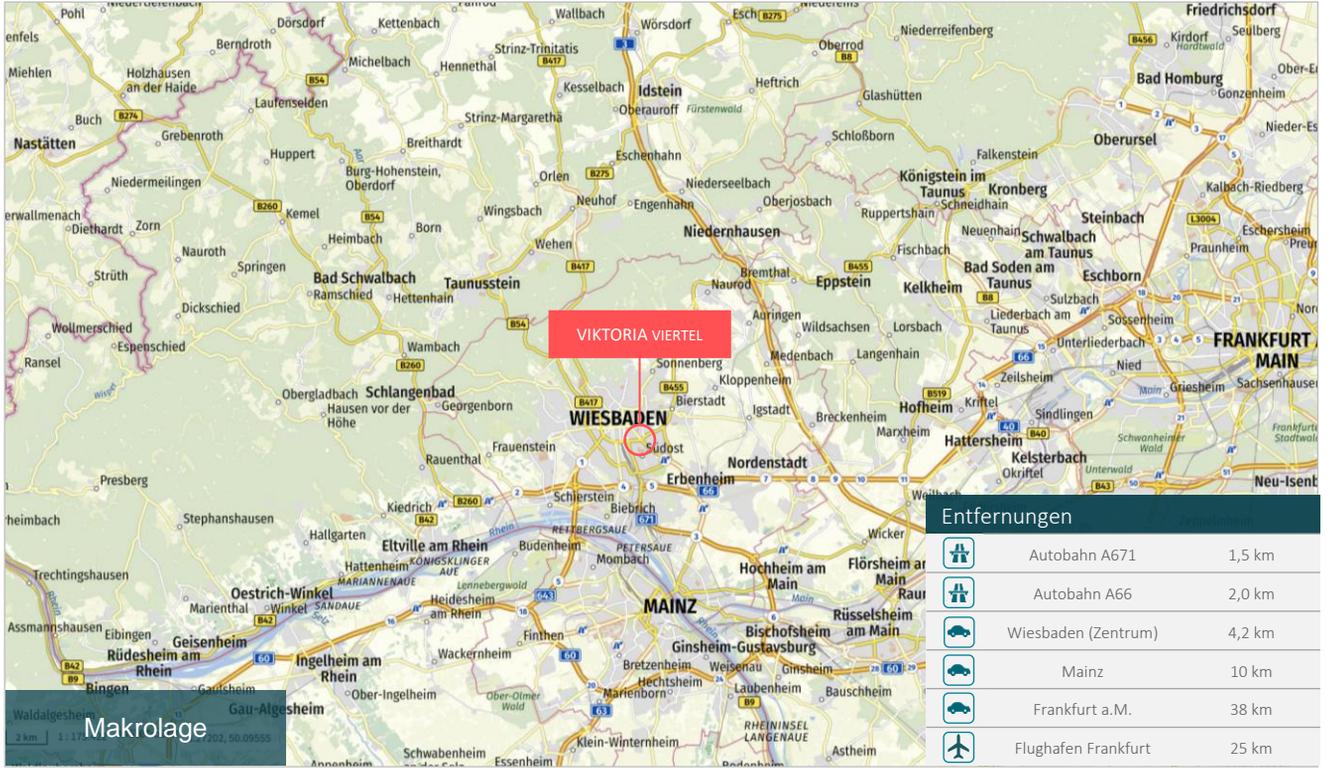
Sie haben eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Nah- und Fernverkehrsnetz sowie die Autobahn. In ca. 15 min Fußweg ist der Wiesbadener Hauptbahnhof und ein Einkaufszentrum „Lilli“ erreichbar. Den Frankfurter Hauptbahnhof oder den Frankfurter Flughafen erreichen Sie sowohl mit dem Zug oder Fahrzeug in ca. 30 min.

Supermärkte, Restaurants, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe u.a. das St. Josefs-Hospital, Apotheken oder das Medicum (Facharztzentrum) und sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Kindertagesstätten, Kindergärten sowie mehrere Schulen sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Für die alltägliche Nahversorgung finden Sie am Eingang des Wohnquartiers eine neue Tegut-Filiale.

## LAGE



## LAGE



ANSICHTEN | VISUALISIERUNG



ANSICHTEN | VISUALISIERUNG



ANSICHTEN | VISUALISIERUNG



ANSICHTEN | VISUALISIERUNG



ANSICHTEN | VISUALISIERUNG



ANSICHTEN | VISUALISIERUNG



## VERKAUF

AS Immobilien wurde von dem Bauträger / Eigentümer mit dem Verkauf des bezeichnetes Objektes beauftragt.

## COURTAGE

AS Immobilien bietet Ihnen dieses Objekt provisionsfrei an.

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Dieses Angebot ist streng vertraulich und nur für Sie bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadenersatzansprüche aus.