

FR- Vauban Passivhaus, 4- ZW,  
barrierefrei,Luxus-Ausstattung u.  
Marken- EBK, 2 Sonnenbalk. Hunde Ok!



**FLORIAN MÜLLER  
IMMOBILIEN**



Vabanwiesenomega

Wiesentalstr. 52  
79115 Freiburg im Breisgau  
Deutschland

# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung
<b>PLZ</b>	79115
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau
<b>Wohnfläche</b>	ca. 125,60 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	2
<b>Kellerfläche</b>	ca. 6 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete</b>	1.290,00 €
<b>Provision</b>	2,38 Kaltmieten inklusive 19% Mwst
<b>Kaution</b>	3000 €
<b>Stellplatzmiete</b>	50,00 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Netto Kaltmiete</b>	1.290,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Nebenkosten</b>	310,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.650,00 €
<b>Baujahr</b>	2011
<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Gäste WC</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Barrierefrei</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Dist. Kindergarten (km)</b>	1 km
<b>Dist. Grundschule (km)</b>	1 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	2 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	2 km

## Beschreibung

Moderne und architektonisch ansprechende Wohnanlage. Diese großzügig geschnittene lichte 4-Zimmerwohnung im 3.OG mit Lift, verfügt über eine neue hochwertige Einbauküche und 2 Designerbäder. Herrlicher 10 qm großer Sonnenbalkon und Nordbalkon.

## Lage

Hier in dem Stadtteil Freiburg Vauban findet man alles was man zum Leben braucht.

Eine Straßenbahlinie ermöglicht seit April 2006 eine schnelle Anbindung an den Stadtkern. Wegen der hohen Kinderzahl musste die Grundschule schon bald nach Eröffnung erweitert werden. Im Viertel gibt es u. a. einen Backwarenhändler, zwei Kinder- und Jugendbekleidungsgeschäfte, ein Schreibwarengeschäft, zwei Eisdielen, zwei Bioläden, einen Supermarkt, einen Drogeriemarkt, ein Blumengeschäft, einen Fahrradladen mit Werkstatt, einen Computerladen, zwei Schreinereien, einen Schuhmacher sowie eine Apotheke. Mittwochs findet ein Markt mit gutem Angebot von Bio-Produkten statt.

## Ausstattung Beschreibung

Die gesamte Wohnung (bis auf die Bäder) ist mit Ahornparkett ausgestattet. Die Bäder selbst verfügen beide über bodengleiche Duschen (keine Badewanne), Fußbodenheizung, große Handtuchheizkörper und Downlights. Die Innentüren sind ausnahmslos Schiebetüren. Die Beschattung der Fensterflächen mit Jalousien bzw. Rollläden erfolgt elektrisch.

Die Küche (im Plan ist die linke Seite seitenverkehrt dargestellt) besitzt einen Backofen, ein Cerankochfeld, Geschirrspüler (extra geräumig), Dunstabzug (Umluft, da Passivhaus) einen großen Kühl- und einen großen Gefrierschrank (alles A+). Die Arbeitsplatte ist aus Granit und ausreichend beleuchtet.

Die Wohnung verfügt über einen Sat-Anschluss. Zugänge zu Kabel bzw. Telekom sind ebenfalls in der Wohnung.

Jedes Zimmer verfügt über entsprechende Anschlüsse.

## Sonstige Angaben

\*\*\* Bitte stellen Sie bei Interesse Ihre Anfrage ausschließlich über das Emailkontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig ablegen. Sie erhalten dann Ihre Einladung zum Besichtigungstermin per Email zugesendet. \*\*\*

Es gelten Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Florian Müller Immobilien. Flächen- und Maßangaben sind ca.- Werte. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln oder überprüfen macht Florian Müller Immobilien sich diese nicht zu eigen. Deshalb übernimmt Florian Müller Immobilien auch keine Haftung für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

## Bildergalerie



DSC\_0096



DSC\_0097



DSC\_0098



DSC\_0099



DSC\_0100



DSC\_0101

# Bildergalerie



DSC\_0102



DSC\_0103



DSC\_0104



DSC\_0105



DSC\_0106



DSC\_0107

## Bildergalerie



DSC\_0108



DSC\_0109



DSC\_0110



DSC\_0111



DSC\_0112



DSC\_0113

## Bildergalerie

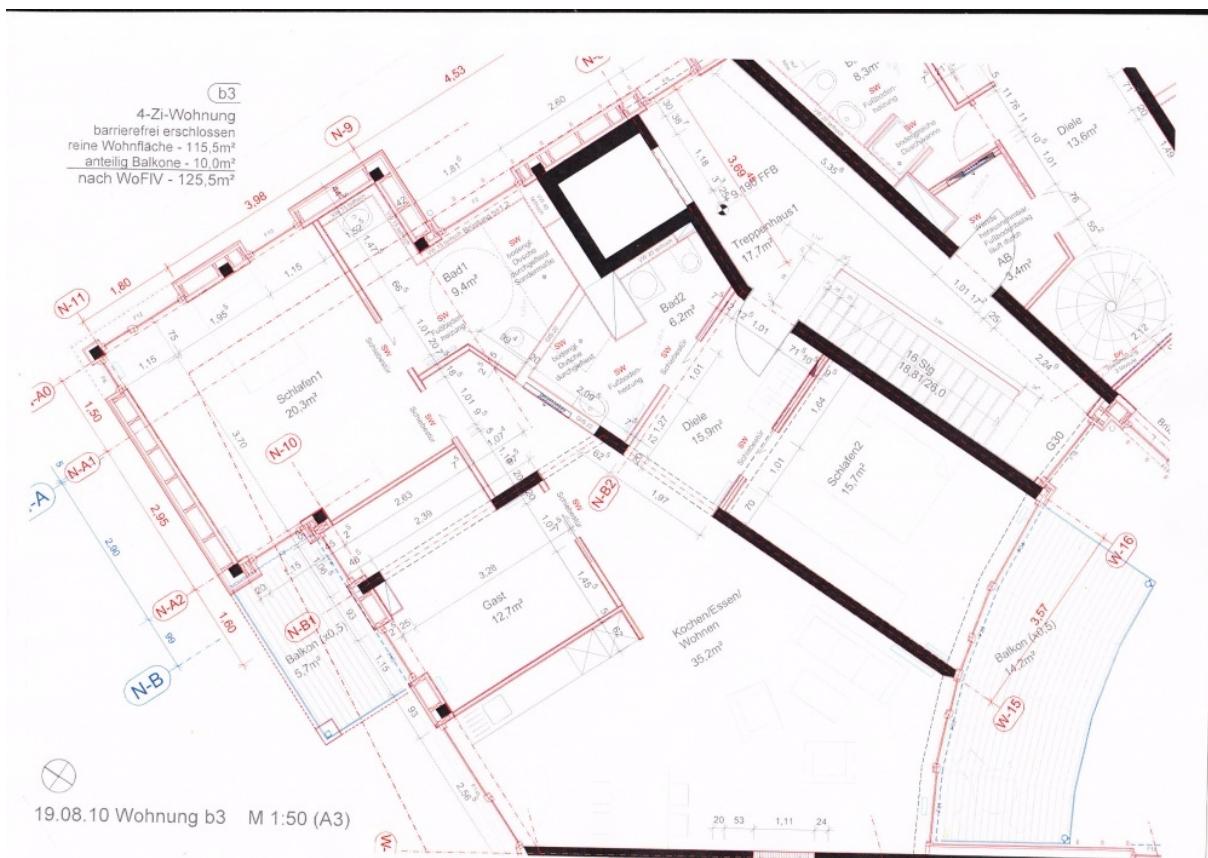


DSC\_0115



DSC\_0116

# grundriss



**Ihr Ansprechpartner**

Herr Florian Müller  
Florian Müller Immobilien GmbH  
Willy-Brandt-Allee 14  
79111 Freiburg  
Tel.: 0761/8972433  
Fax.: 0761/8972432  
Homepage: [www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)  
Email: [info@m-immobilien.de](mailto:info@m-immobilien.de)