

Exposé

Wohnung in Waldshut-Tiengen

**Hochwertige 4,5-Zi-Wohnung in Wutöschingen
(Erstbezug ab 01.06.25) inkl. moderner Küche, KW55**



Objekt-Nr. **OM-321198**

Wohnung

Vermietung: **1.465 € + NK**

Ansprechpartner:
Wolfgang Stahl

79761 Waldshut-Tiengen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.400 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmetermin	01.06.2025
Wohnfläche	122,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Holzpellets	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	180 €	Badezimmer	2
Heizkosten	110 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	1.755 €	Tiefgaragenplätze	16
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie Ihr neues Zuhause in einem hochwertigen und energieeffizienten 10-Parteien-Neubau in 79793 Wutöschingen. Das stilvolle Erstbezug-Appartement vereint modernes Design, komfortable Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage.

Die Wohnung ist ideal für Paare oder Familien und befinden sich in idyllischer und familienfreundlicher Lage in Wutöschingen.

Der großzügige, offene Wohn-Essbereich mit integrierter, hochwertiger Einbauküche und Kochinsel bietet direkten Zugang zur überdachten Loggia – perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden. drei separate Schlafzimmer, ein elegantes Tageslichtbad mit Badewanne, ein weiteres vollwertiges Bad mit bodenebener Dusche sowie ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss bieten höchsten Wohnkomfort.

Ausstattungs-Highlights:

- Moderne Einbauküche mit Kochinsel
- Neue Küchengeräte der Marke Siemens
- Designböden mit Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Stilvolle Badezimmerarmaturen und Möbel
- Barrierefreier Zugang, erreichbar über einen Aufzug
- Moderne Videosprechanlage
- Weitere Tiefgaragenstellplätze optional verfügbar
- Separates Kellerabteil
- separater Fahrradraum

Besonderheiten:

Kinderspielplatz auf dem Gelände

Hausmeisterservice inklusive – keine lästigen Aufgaben für Sie!

Weitere 4.5 Zimmer Wohnungen u.a. auch als Penthouse sind ebenfalls verfügbar!

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Besichtigungstermine:

Nach Vereinbarung

Anfragen mit ein paar Eckdaten über Sie freuen uns und werden bevorzugt bearbeitet.

Anfragen ohne Telefonnummer können leider nicht berücksichtigt werden

Benoetigte Unterlagen vor Vertragsabschluss:

Schufa Selbstauskunft oder Schweizer Auszug aus Betreibungsregister

Gehaltsnachweis (3 Monate)

Haus/Grund Mieterselbstauskunft

Kaution 3 Monatskaltmieten, keine Mietkautionsversicherung

Die Wohnung ist für maximal 5 Personen geeignet

Lage

Wutöschingen ist eine idyllische Gemeinde im Südwesten Baden-Württembergs, nahe der Schweizer Grenze mit folgenden Besonderheiten und Vorteile:

Hervorragende Anbindung:

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage ist Wutöschingen hervorragend an die größeren Städte wie Waldshut-Tiengen (Innenstadt: ca. 13min), Lauchringen (Einkaufszentrum: ca. 9min), Donaueschingen (ca. 40min) oder Freiburg (ca. 90min) angebunden.

Grenznähe zur Schweiz:

Für Berufspendler oder Shoppingausflüge ist die Nähe zur Schweizer Grenze ein großer Vorteil. Schaffhausen (ca. 30min.), der Flughafen Zürich (ca. 40min.) oder Basel (ca. 70min.) sind in kurzer Zeit erreichbar.

Familienfreundlichkeit:

Wutöschingen verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien, darunter mehrere Kindergärten, eine Grundschule, und der mehrfach ausgezeichneten Alemannenschule, Eine innovative Gemeinschaftsschule in der Gemeinde Wutöschingen, die sich durch ihr zukunftsweisendes pädagogisches Konzept auszeichnet.

Naturverbundenheit:

Die Lage im Wutachtal bietet eine wunderschöne, naturnahe Umgebung mit vielen Wander- und Radwegen. Die Nähe zum Schwarzwald lädt zu Ausflügen in die Natur ein.

Freizeitmöglichkeiten:

Neben Naturaktivitäten gibt es ein vielseitiges Freizeitangebot, darunter Sportvereine, Schwimmbäder und kulturelle Veranstaltungen.

Hohe Lebensqualität:

Durch die ruhige und grüne Lage, verbunden mit einer modernen Infrastruktur, bietet Wutöschingen eine hohe Lebensqualität für Jung und Alt.

Naturverbundenheit:

Die Lage im Wutachtal bietet eine wunderschöne, naturnahe Umgebung mit vielen Wander- und Radwegen. Die Nähe zum Schwarzwald lädt zu Ausflügen in die Natur ein.

Familienfreundlichkeit:

Wutöschingen verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien, darunter mehrere Kindergärten, eine Grundschule, und der mehrfach ausgezeichneten Alemannenschule, Eine innovative Gemeinschaftsschule in der Gemeinde Wutöschingen, die sich durch ihr zukunftsweisendes pädagogisches Konzept auszeichnet

Freizeitmöglichkeiten:

Neben Naturaktivitäten gibt es ein vielseitiges Freizeitangebot, darunter Sportvereine, Schwimmbäder und kulturelle Veranstaltungen.

Hohe Lebensqualität:

Durch die ruhige und grüne Lage, verbunden mit einer modernen Infrastruktur, bietet Wutöschingen eine hohe Lebensqualität für Jung und Alt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Einbauküchen mit Kochinsel

Illustration – Musterbilder aus Vergleichsobjekten der Vermieter



Einbauküche mit Kochinsel

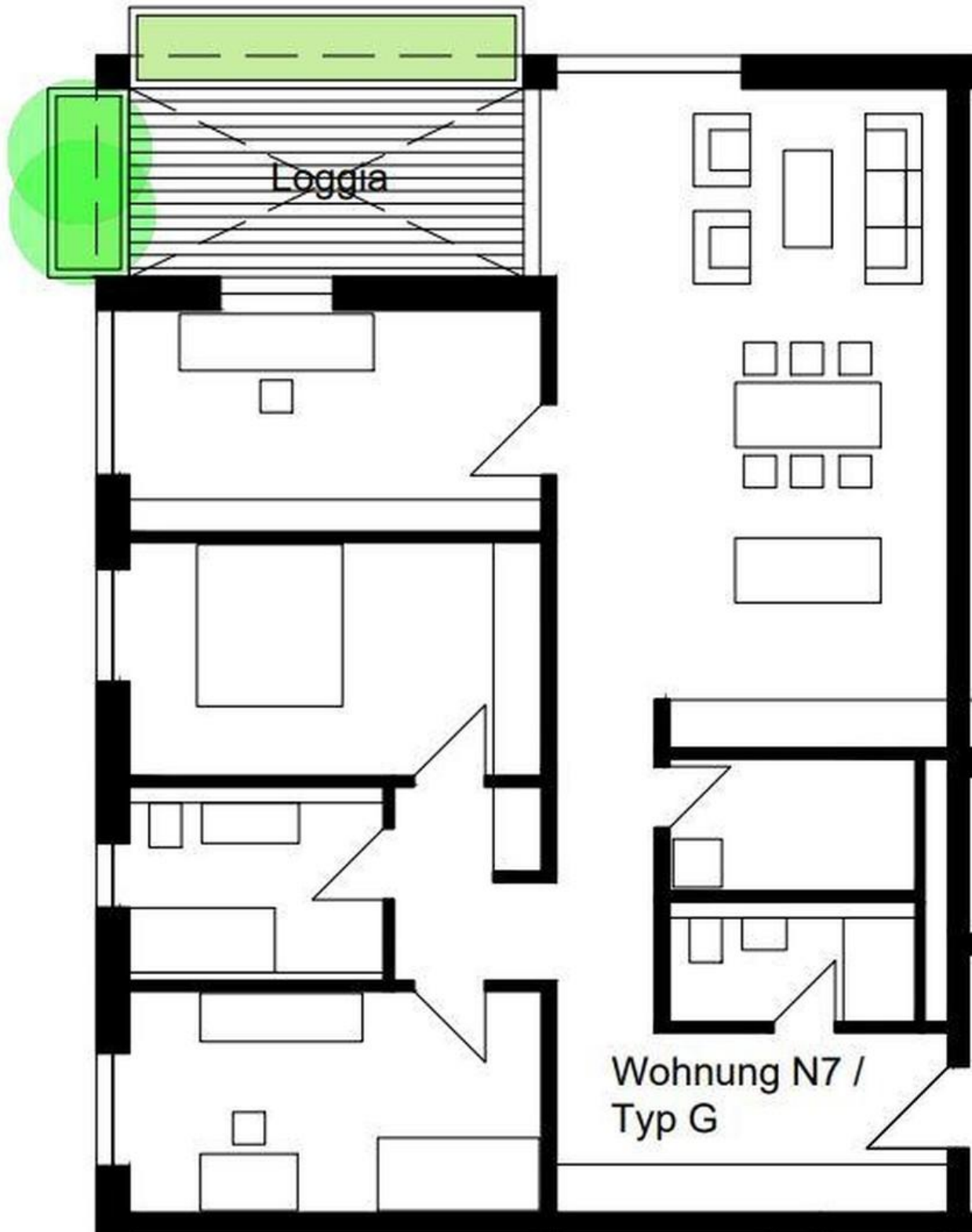
Badezimmer

Illustration – Musterbilder aus Vergleichsobjekten der Vermieter



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Wohnung N7

Exposé - Grundrisse



Haus Nord 1. Obergeschoss