WONEO

BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

Darstellungsbeispiel kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Energetisch
TOP aufgestellt!

COMING SOON

JOHANNIS CARRÉ

**WOHNEN MIT FLAIR - VON CLEVER KOMPAKT
BIS BEEINDRUCKEND GROSSZÜGIG**

WOHNUNGEN / MICRO APARTMENTS / STADTHAUS / PENTHOUSE

SCHNIEGLINGER STRASSE 12 / 90419 NÜRNBERG

Darstellungsbeispiel kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

URBAN.
MODERN.
ZU HAUSE.

Darstellungsbeispiel kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

(Wohnung 15 - Penthouse) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

- CLEVER GEPLANT
- HOHE ENERGIEEFFIZIENZ
- KFW 55 EE
- PHOTOVOLTAIK INKLUDIERT

Jetzt QR-Code scannen und Ihre Wunschwohnung vormerken!

JOHANNIS CARRÉ

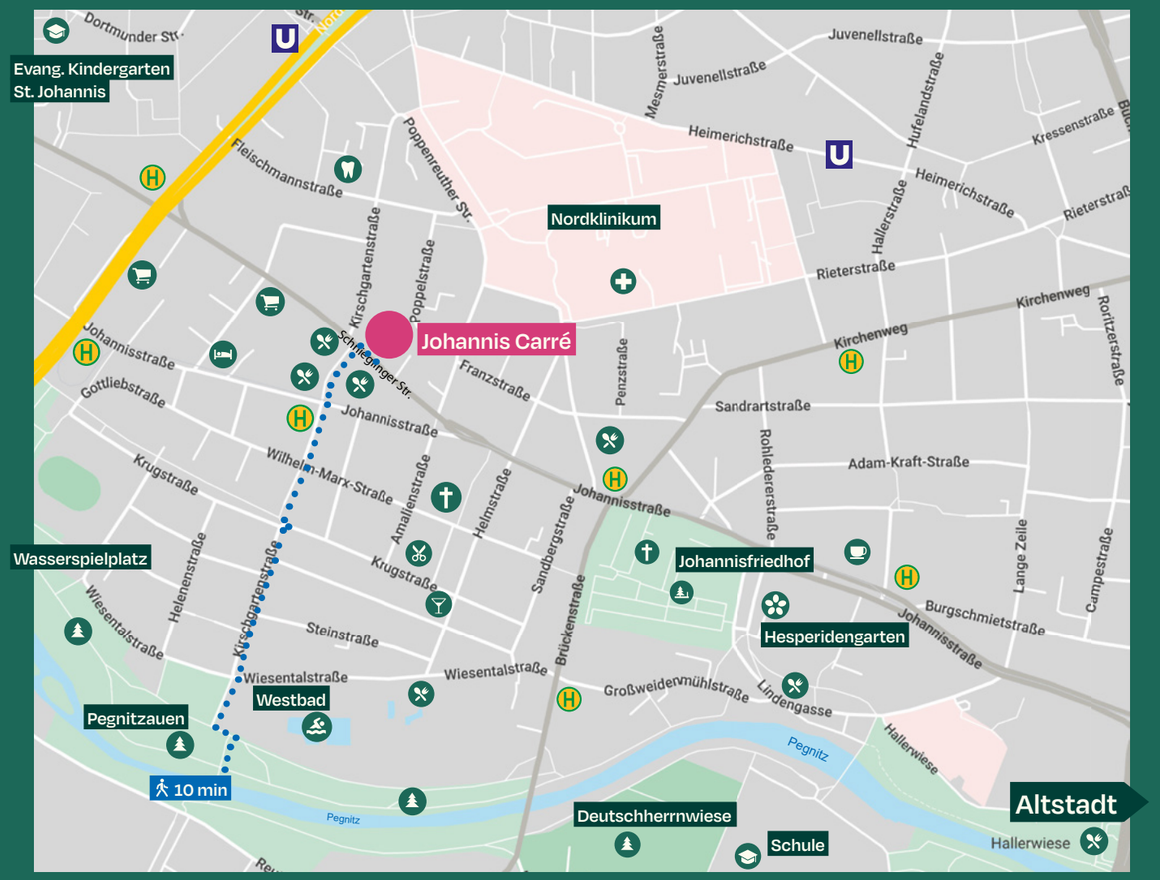
Das Johannis Carré liegt inmitten der lebendigen Metropolregion Nürnberg und vereint modernes Wohnen mit urbanem Lebensgefühl. Die Vielfalt an Wohnmöglichkeiten – von großzügigen Wohnungen über Micro Apartments bis hin zum exklusiven Penthouse – bietet für jede Lebenssituation das passende Zuhause.

2	MAISONETTE-WOHNUNGEN (3 & 4-ZIMMER, 99 & 115m²)
8	WOHNUNGEN (2-4-ZIMMER, 62-109m²)
1	STADTHAUS (127 m²)
7	MICRO APARTMENTS
1	PENTHOUSE (125 m²)

Objekthighlights

- **Modernes Design:** Zeitlose Architektur und hochwertige Materialien schaffen ein stilvolles Wohnambiente.
- **Nachhaltiges Energiekonzept:** Energieeffiziente Technologien reduzieren den ökologischen Fußabdruck nachhaltig.
- **Kapitalanlage:** Die ideale Wahl für eine wertstabile Investition in einer wachsenden Metropolregion.
- **Beste Lage :** Zentrale Lage mit optimaler Anbindung und grüner Umgebung für höchste Lebensqualität.
- **Vielfältige Wohnkonzepte:** Von Micro Apartments bis zum Penthouse – für jeden Lebensstil das passende Zuhause.

BEL(I)EBTE LAGE



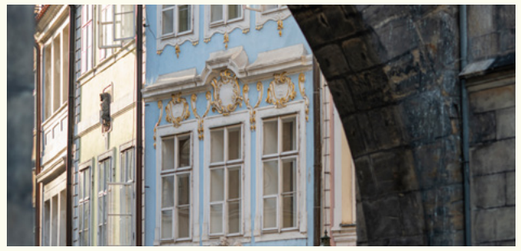
Zentrale Lage:
Das Objekt liegt im Stadteil St. Johannis westlich der Nürnberger Altstadt. Diese ist von dort aus fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage macht das Viertel besonders attraktiv für Menschen, die schnell in die Innenstadt gelangen wollen. Pegnitzaugen und Wiesengrund sind nur einen kurzen Fußweg entfernt.

- **Autobahnanbindung:** Direkte Verbindung zur A73 (Frankenschnellweg) und schnelle Erreichbarkeit der A9 und A3.
- **Umliegende Städte:** Fürth, Erlangen und Bamberg sind über die A73 in kurzer Zeit erreichbar.
- **ÖPNV:** Gut ausgebautes Netz mit Straßenbahn- und Buslinien, schneller Zugang zum Hauptbahnhof.
- **Flughafen:** In 15-20 Minuten erreichbar, bietet nationale und internationale Flugverbindungen.

St. Johannis – Vielfalt im Herzen Nürnbergs

Historisches Flair

Das Viertel ist von historischen Gebäuden und charmanten Altbauten geprägt. Besonders bekannt ist der Johannisfriedhof, der als eine der schönsten Friedhofsanlagen Deutschlands gilt und auf dem viele Nürnberger Persönlichkeiten beigesetzt sind, darunter Albrecht Dürer.



Grüne Oasen

Trotz der zentralen Lage bietet Johannis Zugang zu mehreren Grünflächen, wie etwa dem Hesperidengarten oder dem Pegnitzgrund entlang des Flusses Pegnitz. Diese Parkanlagen laden zum Entspannen, Spazierengehen oder Joggen ein und sind eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt.

Cafés, Restaurants und Kneipenkultur

Johannis ist bekannt für seine gemütlichen Cafés, hippen Restaurants und traditionellen fränkischen Wirtshäuser. Es gibt viele Möglichkeiten, auszugehen und sich kulinarisch verwöhnen zu lassen, was das Viertel besonders attraktiv für junge Leute und Paare macht.

Lebendige Künstlerszene

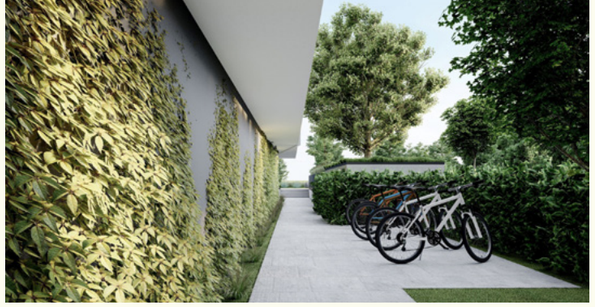
In Johannis leben viele Kreative, Künstler und Freiberufler. Das Viertel hat einen offenen, multikulturellen und dynamischen Charakter, was sich in den zahlreichen Ateliers, kleinen Galerien und Veranstaltungen widerspiegelt.

AUSSENANLAGEN & ERDGESCHOSS

01 Urban Gardening
02 Fahrradständer
03 Mülltonnen
04 Parkhaus/Garagen
05 Ladeneinheit
06 Eingangsbereich Stadthaus
07 Treppenhaus allgemein
08 Spielplatz
09 Paketstation
10 Einfahrt Parkhaus
11 Eingang Hauptstraße (4% Steigung)
12 Eingang Ladeneinheit
13 Vorderer Eingang Parkhaus
14 Eingang Treppenhaus
15 Eingang Stadthaus
16 Hintereingang Parkhaus

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Darstellungsbeispiele können von der endgültigen Bauausführung abweichen



URBAN GARDENING – NACHHALTIGES LEBEN, DIREKT BEI IHNEN ZUHAUSE

Highlights der Außenanlagen

- **Urban Gardening:** Einladende Grünfläche für gemeinschaftliches Gärtnern oder als Rückzugsort, der zur nachhaltigen und urbanen Lebensweise beiträgt.
- **Bequeme Garagen und Parkplätze:** Direkt im Erdgeschoss gelegene Stellplätze bieten komfortables und sicheres Parken für Bewohner.
- **Eigener Stadthauseingang:** Ein eigener Zugang zum Stadthaus schafft Exklusivität und Komfort für die Bewohner.
- **Hauseigene Paketstation:** Lassen Sie Ihre Sendung bequem in die hauseigene Paketstation liefern (Größen beschränkt).

Von clever kompakt bis beeindruckend großzügig

Familienidylle mitten in der Stadt erleben

Das Johannis Carré bietet jungen Familien den perfekten Rückzugsort im beliebten Stadtteil. Es erwarten Sie großzügige und gut geplante Räume. Die unmittelbare Nachbarschaft zu den Grünflächen entlang der Pegnitz ist ideal für Groß und Klein.

Ruhiges Wohnen in bester Lage für die besten Jahre

Die Wohnungen bieten Best-Agern ein komfortables Zuhause in einem ruhigen, aber zentralen Stadtteil. Die Nähe zu Parks, Einkaufsmöglichkeiten und Cafés schafft eine hohe Lebensqualität, und die gute Verkehrsanbindung macht das Viertel bequem erreichbar – ideal für ein entspanntes Leben mitten in der Stadt.

(Wohnung 1, 6, 11) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

(Wohnung 16) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche.

Exklusives Wohnen für höchste Ansprüche

Für Paare und Berufstätige, die urban und gehoben wohnen möchten, bietet das Johannis Carré perfekte Bedingungen.

Stilvoll wohnen für Singles, Studenten und Pendler mit Designanspruch

Design und Ästhetik zeichnet dieses Zuhause aus – ein wahres Highlight. Die lichtdurchflutete Raumgestaltung und das einladende Ambiente schaffen Wohlfühlmomente.

01 WOHNUNG
mit Terrasse + Dachgarten

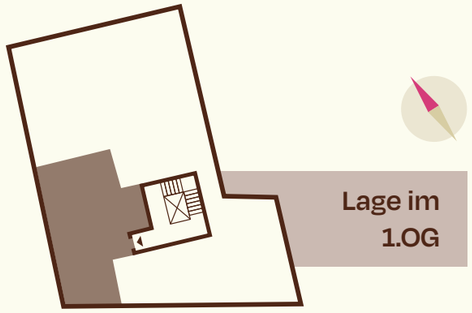
- 1.OG
- 2,5 Zimmer
- 79,47 m²

5% AfA
als Kapitalanlage geeignet

- 1.OG

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnfläche	79,47 m²
Wohnen / Essen / Kochen	35,18 m²
Schlafen	13,46 m²
Bad	7,25 m²
Arbeit	5,69 m²
Flur	10,55 m²
Terrasse / 14,70 m² (50% Wfl.)	7,35 m²



(Wohnung 1, 6, 11) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

(Wohnung 1) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

Highlights der Wohnung

- Großzügige Terrasse zzgl. eigenem Dachgarten: Perfekt für entspannte Stunden im Freien, mit ausreichend Platz für eine Sitzgruppe und Pflanzen.
- Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich: Ein lichtdurchfluteter Raum, der modernes Wohnen und geselliges Beisammensein vereint.
- Helles Schlafzimmer: Komfortabler Rückzugsort mit optimaler Größe für Ruhe und Entspannung.
- Praktisches Arbeitszimmer: Ideal für Homeoffice oder als kreativer Hobbyraum, gut in den Grundriss integriert.
- Geräumiges Badezimmer: Modern und funktional gestaltet mit Platz für komfortable Nutzung.
- Durchdachter Flur: Bietet viel Platz für Stauraum und sorgt für einen harmonischen Übergang zwischen den Wohnbereichen.

04 WOHNUNG
mit Loggia

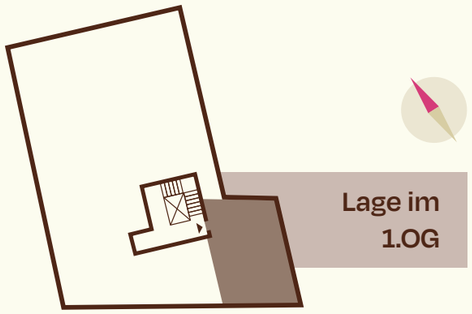
- 1.OG
- 2 Zimmer
- 62,96 m²

5% AfA
als Kapitalanlage geeignet

- 1.OG

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnfläche	62,96 m²
Wohnen / Essen / Kochen	28,63 m²
Schlafen	12,43 m²
Bad	4,78 m²
Arbeit	3,45 m²
Flur	8,53 m²
HW	2,58 m²
Loggia / 5,12 m² (Wfl. 50%)	2,56 m²



(Wohnung 6) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

(Wohnung 6) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

Highlights der Wohnung

- **Offener Wohn-/Essbereich:** Großzügig gestaltet für ein modernes und geselliges Wohngefühl mit viel Platz für Kochen, Essen und Entspannen.
- **Separate Loggia:** Ein geschützter Außenbereich, ideal für entspannte Momente an der frischen Luft.
- **Geräumiges Schlafzimmer:** Bietet Komfort und Ruhe, optimal für erholsamen Schlaf.
- **Praktischer Arbeitsbereich:** Clever integriert und ideal für Homeoffice oder kreative Projekte.
- **Hauswirtschaftsraum:** Zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgeräte und Ordnung im Wohnbereich.
- **Effizient geschnittenes Bad:** Modernes Design auf kleinem Raum, perfekt für den täglichen Komfort.

05 WOHNUNG

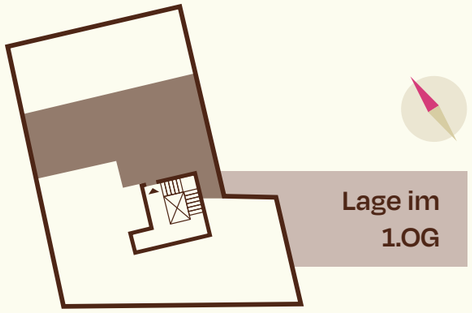
mit Terrasse + Dachgarten & Loggia

- 1.OG
- 4 Zimmer
- 109,32 m²

- 1.OG

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnfläche	109,32 m²
Wohnen / Essen / Kochen	37,81 m²
Schlafen / Ankleide	14,62 m²
Kind 1	12,55 m²
Kind 2	9,16 m²
Bad 1	8,23 m²
Bad 2	3,15 m²
Flur	15,43 m²
HW	1,69 m²
Loggia / 3,98 m² (Wfl. 50%)	1,99 m²
Terrasse / 9,42 m² (Wfl. 50%)	4,71 m²



(Wohnung 5) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

(Wohnung 5) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

Highlights der Wohnung

- **Großer Wohn-/Essbereich:** Bietet viel Platz für gesellige Abende und modernes Wohnen in einem offenen Raum.
- **Schlafzimmer mit Ankleide:** Praktisch kombiniert, sorgt für Komfort und optimalen Stauraum.
- **Geräumiges Bad:** Großzügig geschnitten mit viel Platz für den täglichen Komfort.
- **Zwei Kinderzimmer:** Ideal für Familien, die auf individuelle Rückzugsorte für die Kinder Wert legen.
- **Zwei Außenbereiche (Loggia und Terrasse + Dachgarten):** Eine Loggia und eine Terrasse ermöglichen entspannte Stunden im Freien mit viel Licht und frischer Luft, ob beim Morgenkaffee auf der Ost-Loggia oder beim Sundowner auf der West-Terrasse.

06 WOHNUNG
mit Terrasse & Loggia

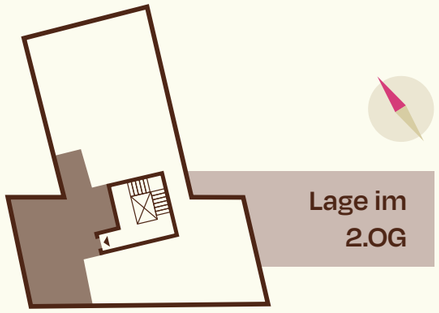
- 2.OG
- 2,5 Zimmer
- 76,19 m²

5% AfA
als Kapitalanlage geeignet

- 2.OG

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnfläche	76,19 m²
Wohnen / Essen / Kochen	35,18 m²
Schlafen	12,30 m²
Bad	7,25 m²
Arbeit	5,69 m²
Flur	10,56 m²
Loggia / 2,18 m² (Wfl. 50%)	1,09 m²
Terrasse / 8,28 m² (Wfl. 50%)	4,14 m²



(Wohnung 1, 6, 11) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

(Wohnung 1) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

Highlights der Wohnung

- Großzügiger Wohn-/Essbereich: Ein offener Raum für Kochen, Essen und Wohnen mit angenehmer Weite.
- Private Terrasse: Bietet einen schönen Außenbereich für Ruhe und Entspannung.
- Helles Schlafzimmer: Komfortabler Rückzugsort für erholsamen Schlaf.
- Separater Arbeitsbereich: Praktisch integriert und ideal für Homeoffice oder kreatives Arbeiten.
- Effizientes Badezimmer: Modern gestaltet mit optimaler Nutzung des Platzes.
- Entspannte Loggia: Ein zusätzlicher, geschützter Außenbereich für kleine Auszeiten.

09 WOHNUNG
mit Loggia

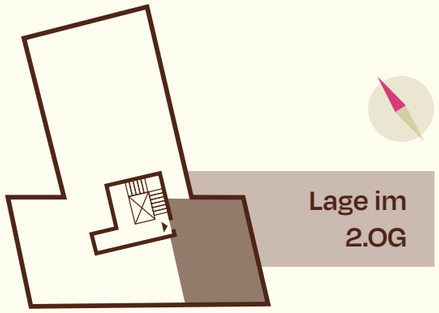
- 2.OG
- 2 Zimmer
- 63,05 m²

5% AfA
als Kapitalanlage geeignet

- 2.OG

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnfläche	63,05 m²
Wohnen / Essen / Kochen	28,63 m²
Schlafen	12,43 m²
Bad	4,78 m²
Arbeit	3,74 m²
Flur	8,53 m²
HW	2,58 m²
Loggia / 4,72 m² (Wfl. 50%)	2,36 m²



(Wohnung 6) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

(Wohnung 6) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

Highlights der Wohnung

- **Offener Wohn-/Essbereich:** Ein großzügiger Mittelpunkt der Wohnung für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen.
- **Separate Loggia:** Ein gemütlicher Außenbereich für entspannte Momente und frische Luft.
- **Komfortables Schlafzimmer:** Bietet ausreichend Platz für Ruhe und Erholung.
- **Praktischer Arbeitsbereich:** Ideal für Homeoffice oder als kreativer Rückzugsort.
- **Hauswirtschaftsraum:** Extra Stauraum für Haushaltsgeräte und Ordnung im Wohnbereich.
- **Effizient geschnittenes Bad:** Modern und kompakt gestaltet für den täglichen Komfort.

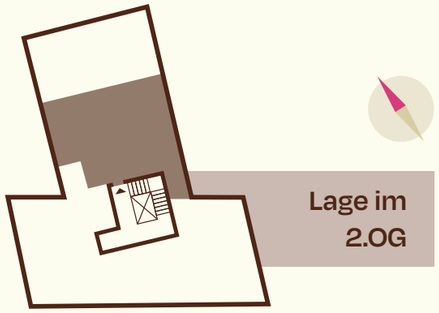
10 WOHNUNG
mit Terrasse & Loggia

- 2.OG
- 4 Zimmer
- 107,64 m²

- 2.OG

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnfläche	107,64 m²
Wohnen / Essen / Kochen	37,81 m²
Schlafen / Ankleide	14,62 m²
Kind 1	12,55 m²
Kind 2	9,16 m²
Bad 1	8,23 m²
Bad 2	3,15 m²
Flur	15,43 m²
HW	1,69 m²
Loggia / 3,98 m² (Wfl. 50%)	1,99 m²
Terrasse / 12,12 m² (Wfl. 50%)	6,06 m²



(Wohnung 5) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

(Wohnung 5) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

Highlights der Wohnung

- **Großer Wohn-/Essbereich:** Einladendes, lichtdurchflutetes Zentrum für gemeinsames Kochen, Essen und Wohnen.
- **Schlafzimmer mit Ankleide:** Perfekte Kombination aus Komfort und zusätzlichem Stauraum für mehr Lebensqualität.
- **Zwei Kinderzimmer:** Geräumige Rückzugsorte für die Kleinen, ideal für Familien.
- **Zwei Badezimmer:** Praktische Aufteilung für mehr Komfort im Alltag, besonders für größere Haushalte.
- **Zwei Außenbereiche (Loggia und Terrasse):** Eine Loggia und eine Terrasse ermöglichen entspannte Stunden im Freien mit viel Licht und frischer Luft, ob beim Morgenkaffee auf der Ost-Loggia oder dem Sundowner auf der West-Terrasse.
- **Hauswirtschaftsraum:** Zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgeräte, der für Ordnung sorgt.

11 WOHNUNG
mit Terrasse

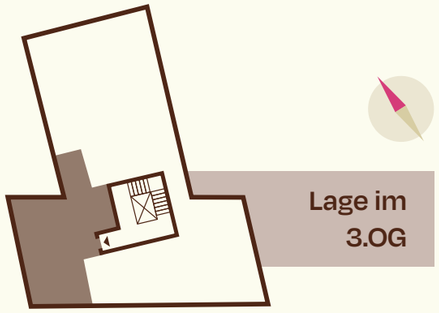
- 3.OG
- 2,5 Zimmer
- 75,79 m²

5% AfA
als Kapitalanlage geeignet

- 3.OG

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnfläche	75,79 m²
Wohnen / Essen / Kochen	33,76 m²
Schlafen	13,46 m²
Kind 1	12,55 m²
Kind 2	9,16 m²
Bad	7,25 m²
Arbeit	5,69 m²
Flur	10,55 m²
Terrasse / 10,20 m² (Wfl. 50%)	5,10 m²



(Wohnung 6) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

(Wohnung 6) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

Highlights der Wohnung

- **Großzügiger Wohn-/Essbereich:** Ein offener Raum für Kochen, Essen und Wohnen mit angenehmer Weite.
- **Private Terrasse:** Bietet einen schönen Außenbereich für Ruhe und Entspannung.
- **Helles Schlafzimmer:** Komfortabler Rückzugsort für erholsamen Schlaf.
- **Separater Arbeitsbereich:** Praktisch integriert und ideal für Homeoffice oder kreatives Arbeiten.
- **Effizientes Badezimmer:** Modern gestaltet mit optimaler Nutzung des Platzes.
- **Geräumiger Flur:** Bietet ausreichend Platz für Stauraum und schafft ein einladendes Entrée zur Wohnung.

14 WOHNUNG
mit Loggia

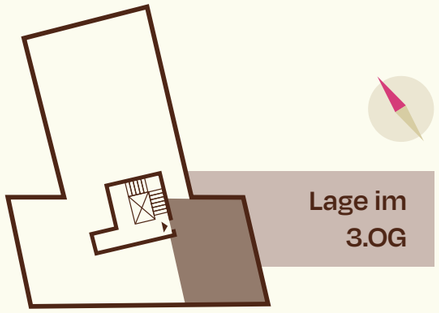
- 3.OG
- 2 Zimmer
- 62,84 m²

5% AfA
als Kapitalanlage geeignet

- 3.OG

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnfläche	62,84 m²
Wohnen / Essen / Kochen	28,63 m²
Schlafen	12,43 m²
Bad	4,78 m²
Arbeiten	3,45 m²
Flur	8,53 m²
HW	2,47 m²
Loggia / 5,12 m² (Wfl. 50%)	2,56 m²



(Wohnung 6) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

(Wohnung 6) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

Highlights der Wohnung

- **Großzügiger Wohn-/Essbereich:** Ein offenes, lichtdurchflutetes Zentrum für gemeinsames Kochen, Essen und Wohnen.
- **Schlafzimmer mit Komfort:** Ein geräumiger und ruhiger Rückzugsort für erholsame Nächte.
- **Loggia und Terrasse:** Zwei separate Außenbereiche bieten Flexibilität für Entspannung und Outdoor-Aktivitäten.
- **Praktischer Arbeitsbereich:** Clever integriert für Homeoffice oder kreative Projekte.
- **Hauswirtschaftsraum:** Praktische Zusatzfläche für mehr Stauraum und Ordnung.
- **Effizientes Bad:** Modern und funktional gestaltet für den täglichen Komfort.

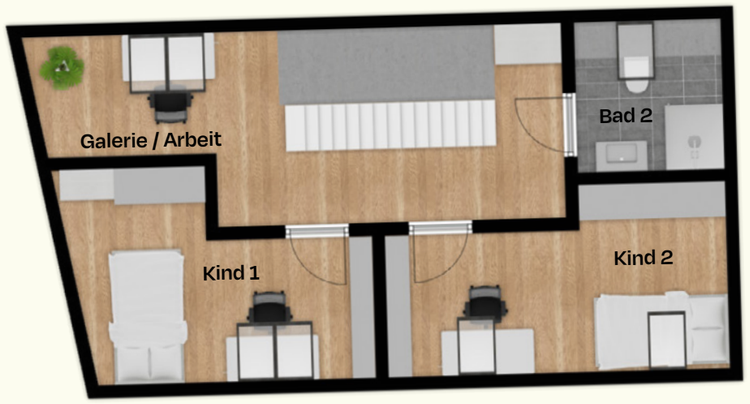
16 MAISONETTE-WOHNUNG

mit Loggia

- 4.OG & DG
- 4,5 Zimmer
- 114,62 m²

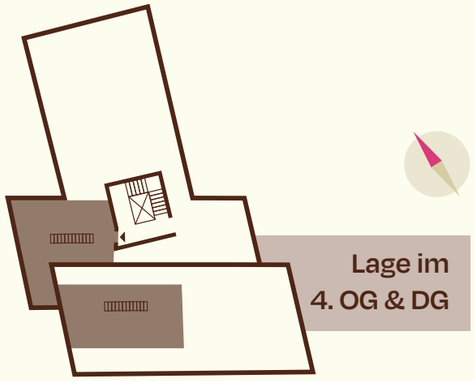
- 4.OG

- DG



Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnfläche	114,62 m²
Wohnen / Essen / Kochen	36,85 m²
Schlafen / Ankleide	13,80 m²
Kind 1	11,94 m²
Kind 2	12,22 m²
Bad 1	6,43 m²
Bad 2	3,81 m²
WC	2,27 m²
Galerie / Arbeit	14,03 m²
HW	4,12 m²
Loggia / 7,04 m² (Wfl. 50%)	3,52 m²
Eingang	5,63 m²



(Wohnung 16) Ansicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

Highlights der Maisonette-Wohnung

- Großzügiger Wohn-/Essbereich: Ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept als Herzstück der Wohnung.
- Entspannte Loggia: Ein geschützter Außenbereich mit Platz für entspannte Stunden im Freien.
- Galerie/Arbeitsbereich: Ein vielseitiger Raum im Dachgeschoss, ideal für Homeoffice oder kreative Projekte.
- Zwei komfortable Kinderzimmer: Perfekte Rückzugsorte für die Kleinen, gut geschnitten und geräumig.
- Schlafzimmer mit Ankleide: Komfortables Hauptschlafzimmer mit zusätzlichem Stauraum durch integrierte Ankleide.
- Zwei moderne Badezimmer: Ein Hauptbad im unteren Bereich und ein zusätzliches Bad im Dachgeschoss bieten Flexibilität und Komfort für die ganze Familie.

18 MAISONETTE-WOHNUNG

mit Loggia

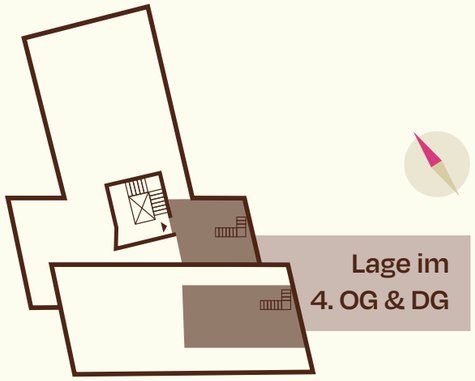
- 4.OG & DG
- 3 Zimmer
- 99,09 m²

- 4.OG

- DG

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnfläche	99,09 m²
Wohnen / Essen / Kochen	36,01 m²
Schlafen / Ankleide	14,25 m²
Kind	13,44 m²
Flur	11,73 m²
Bad	8,30 m²
WC	1,71 m²
Galerie / Arbeit	8,11 m²
HW	1,56 m²
Loggia / 7,96 m² (Wfl. 50%)	3,98 m²



(Wohnung 16) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

Highlights der Maisonette-Wohnung

- Großer Wohn-/Essbereich: Ein lichtdurchfluteter Raum im 4. OG, der Kochen, Essen und Wohnen perfekt kombiniert.
- Entspannte Loggia: Ein geschützter Außenbereich, der zusätzlichen Wohnkomfort und Entspannung im Freien bietet.
- Galerie/Arbeitsbereich: Ein vielseitiger Raum im Dachgeschoss, ideal für Homeoffice oder kreative Nutzung.
- Schlafzimmer mit Ankleide: Ein komfortabler Rückzugsort mit integriertem Stauraum für mehr Ordnung.
- Kinderzimmer: Geräumig und gut geschnitten – perfekt als Kinderzimmer oder zusätzlicher Wohnraum.
- Zwei Badezimmer: Ein großzügiges Bad im Dachgeschoss und ein praktisches WC auf der unteren Ebene für maximale Flexibilität.

CLEVER KOMPAKT

-MICRO APARTMENTS

Perfekt für Pendler – kompakt, zentral, komfortabel

Unsere Micro-Apartments sind die perfekte Lösung für Pendler: modern und kompakt. Dank der hervorragenden Lage sind Sie in wenigen Minuten bei allen wichtigen Verkehrsknoten-punkten und sparen sich lange Wege. Pendeln Sie entspannt zwischen Ihrer Heimat und Ihrem eigenen Reich in der Stadt.

Investieren in Nürnbergs gefragter Lage

Micro-Apartments in Johannis bieten eine wert-beständige Investition mit vielfältigem Miet-potenzial. Die zentrale Lage nahe der Altstadt, kombiniert mit historischem Flair, Cafés und Grünflächen, zieht eine breite Mieterschaft an – von Berufstätigen bis Familien. Exzellente Ver-kehrsanbindungen und hohe Nachfrage sorgen für stabile Renditen und langfristiges Wachstum.

Studentenapartments mit Stil und Komfort

Die modernen Micro-Apartment im Herzen von St. Johannis bieten Studenten auf bis zu 28 Quadratmetern alles, was sie brauchen: eine voll ausgestattete Küchenzeile, einen gemütlichen Wohn- und Schlafbereich und eine private Loggia zum Entspannen. Die zentrale Lage im lebendi-gen St. Johannis mit Cafés und direkter Anbin-dung zur Uni und Innenstadt macht es ideal für ein unkompliziertes, urbanes Studentenleben.

Ca. 4% Rendite

und über 15% Eigenkapitalrendite möglich

- **Steuervorteil:** 5% degressive AfA
- **Standortvorteil:** Mietnachfrage und Wertsteigerungs-potenzial hoch
- **Kostenvorteil:** Nachhaltig niedrige Kosten dank hoher Energieeffizienz

- Ideal auf die Bedürfnisse von Pendler / Studenten zugeschnittene Grundrisse
- Positiver Cashflow von anfänglich ca. 100 € pro Monat
- Höhe der Abschreibung bei über € 7.500 ,- im ersten jahr

Unverbindliches Rechenbeispiel ohne Beratung.
Exakte Beechnungen erhalten Sie von Ihrem Steuerberater.

MICRO APARTMENTS

Highlights der Micro-Apartments

- Voll möbliert & effizient: **Optimal genutzter Wohnraum, der Kochen, Wohnen und Schlafen harmonisch integriert.**
- Lichtdurchflutete Räume: **Die Apartments bieten bodentiefe Fenster.**
- Private Loggia: **Der einladende Balkon bietet Entspannung und zusätzlichen Wohnraum im Freien.**
- Moderne Küchenzeile: **Platzsparend und voll ausgestattet für komfortables Kochen.**
- Hochwertiges Bad: **Modernes Design mit durchdachtem Stauraum für täglichen Komfort.**
- Perfekte Anbindung: **Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln und wichtigen Verkehrsknotenpunkten.**

(Wohnung 3) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

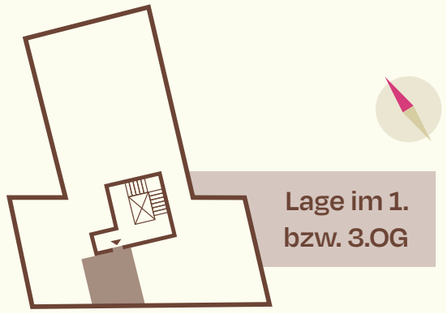
02 12 MICRO APARTMENT
mit Loggia

5% AfA
als Kapitalanlage geeignet

- 1. & 3.OG identisch
- 1 Zimmer
- 20,33 m²

- 1. bzw. 3.OG

Wohnfläche	20,33 m²
Apartment	15,26 m²
Bad	3,62 m²
Loggia / 2,90 m² (Wfl. 50%)	1,45 m²



(Wohnung 3) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

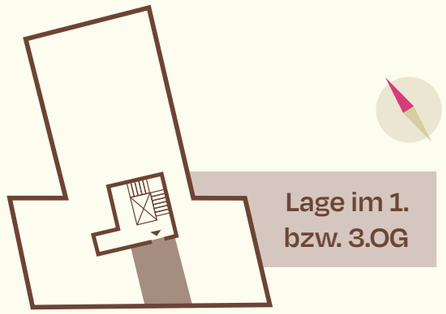
03 13 MICRO APARTMENT
mit Loggia

5% AfA
als Kapitalanlage geeignet

- 1. & 3.OG identisch
- 1 Zimmer
- 22,73 m²

- 1. bzw. 3.OG

Wohnfläche	22,73 m²
Apartment	17,97 m²
Bad	3,70 m²
Loggia / 2,10 m² (Wfl. 50%)	1,05 m²



Grundrisse nicht maßstabsgetreu, können von der endgültigen Bauausführung abweichen.

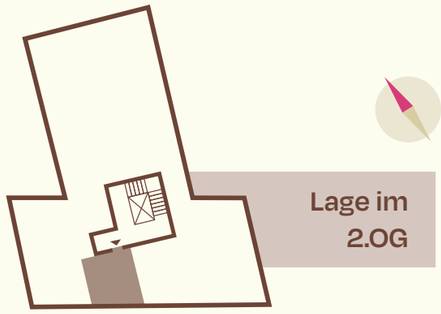
07 MICRO APARTMENT
mit Loggia

5% AfA
als Kapitalanlage geeignet

▪ 2.OG ▪ 1 Zimmer ▪ 20,01 m²

▪ 2.OG

Wohnfläche	20,01 m²
Apartment	15,31 m²
Bad	3,62 m²
Loggia / 2,16 m² (Wfl. 50%)	1,08 m²



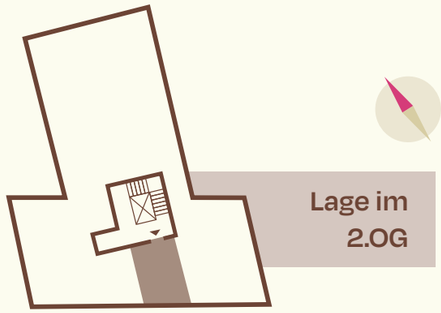
08 MICRO APARTMENT
mit Loggia

5% AfA
als Kapitalanlage geeignet

▪ 2.OG ▪ 1 Zimmer ▪ 23,06 m²

▪ 2.OG

Wohnfläche	23,06 m²
Apartment	17,87 m²
Bad	3,70 m²
Loggia / 2,98 m² (Wfl. 50%)	1,49 m²



Grundrisse nicht maßstabsgetreu, können von der endgültigen Bauausführung abweichen.

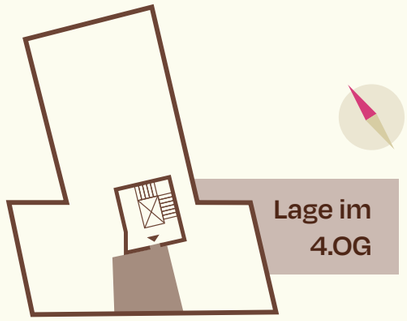
17 MICRO APARTMENT
mit Loggia

5% AfA
als Kapitalanlage geeignet

▪ 4.OG ▪ 1 Zimmer ▪ 28,85 m²

▪ 4.OG

Wohnfläche	28,85 m²
Apartment	22,16 m²
Bad	4,19 m²
Loggia / 5,00 m² (Wfl. 50%)	2,50 m²



MICRO APARTMENTS

CLEVER KOMPAKT WOHNEN,
SMART INVESTIEREN

Darstellungsbeispiel, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

19 STADTHAUS

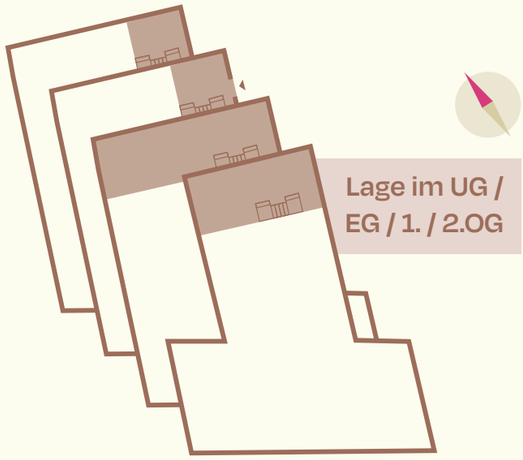
mit Terrasse + Dachgarten & Loggia

- UG / EG / 1.OG / 2.OG
- 4,5 Zimmer
- 127,54 m²

- UG
- EG
- 1.OG
- 2.OG

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnfläche	127,54 m²
Wohnen / Essen / Kochen	47,67 m²
Schlafen	12,51 m²
Kind 1	10,55 m²
Kind 2	10,80 m²
Bad	9,11 m²
WC	3,97 m²
Eingang/Arbeit	15,95 m²
Flur	9,18 m²
Loggia / 3,16 m² (Wfl. 50%)	1,58 m²
Terrasse / 12,46 m² (Wfl. 50%)	6,23 m²
Keller	16,64 m²



(Wohnung 19) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

(Wohnung 19) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

Highlights des Stadthauses

- **Eigener Eingang mit Arbeitsbereich:** Bietet einen separaten Raum für Arbeit oder flexible Nutzungsmöglichkeiten direkt im Erdgeschoss.
- **Großzügiger Wohn-/Ess-/Küchenbereich:** Ein zentraler, lichtdurchfluteter Bereich im 1. Obergeschoss, ideal für gemeinsame Zeit und geselliges Beisammensein.
- **Zwei Außenbereiche (Loggia und Terrasse + Dachgarten):** Eine Loggia und eine Terrasse im 1. Obergeschoss ermöglichen entspannte Stunden im Freien mit viel Licht und frischer Luft. ob beim Morgenkaffee auf der Ost-Loggia oder dem Sundowner auf der West-Terrasse.
- **Zwei geräumige Kinderzimmer:** Perfekt für Familien, die Wert auf individuelle Rückzugsorte für ihre Kinder legen.
- **Separates Elternschlafzimmer:** Bietet Komfort und Privatsphäre im oberen Stockwerk, getrennt von den Gemeinschaftsräumen.
- **Modernes, großzügiges Badezimmer:** Ideal für die Familie mit ausreichend Platz und durchdachter Aufteilung.

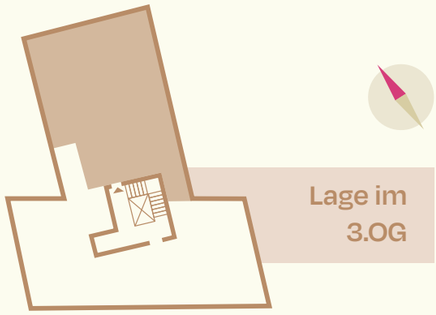
15 PENTHOUSE
mit großer Terrasse

- 3.OG
- 4 Zimmer
- 125,83 m²

- 3.OG

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Wohnfläche	125,83 m²
Wohnen / Essen / Kochen	47,03 m²
Schlafen	14,39 m²
Ankleide	6,48 m²
Kind 1	9,90 m²
Kind 2	11,18 m²
Bad 1	8,71 m²
Bad 2	2,89 m²
Flur	9,90 m²
HW	4,54 m²
Terrasse / 21,60 m² (Wfl. 50%)	10,80 m²



(Wohnung 15) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

Highlights des Penthouses

- **Dachterrasse mit Panoramablick:** Die großzügige Dachterrasse bietet nicht nur atemberaubende Ausblicke, sondern schafft auch eine private Oase im Freien für entspannte Momente oder gesellige Abende unter freiem Himmel.
- **Offenes Wohnkonzept für maximale Freiheit:** Das offene Raumdesignvermittelt ein Gefühl von Weite und Flexibilität und lässt den Wohnraum besonders großzügig und einladend wirken.
- **Große Glasfenster für viel Licht:** Die raumhohen Glasfenster lassen reichlich Tageslicht herein, wodurch ein angenehmes, natürliches Wohnambiente geschaffen wird und jeder Raum eine freundliche Atmosphäre erhält.
- **Hochwertige Trennung von Wohn- und Schlafbereichen:** Durch die klare Raumaufteilung entsteht eine angenehme Privatsphäre, die Wohn- und Schlafbereich harmonisch voneinander trennt und für ein komfortables Wohngefühl sorgt.

Beratung & Verkauf

ImmoService GmbH

VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ostendstrasse 149
90482 Nürnberg

info@immoservice.de
www.immoservice.de

Ansprechpartner:
Gerhard Stachely

T 0911 235569-20
M 0152 33902811

Geschäftsführerin:
Carmen A. Rieger

T 0911 235569-14
M 0172 9093113

Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung im Nürnberger Immobiliengeschäft

Die Fachkompetenz und das Engagement der WONEO Objekt GmbH garantieren eine erfolgreiche und gewinnbringende Zusammenarbeit mit Immobilienbesitzern, Investoren und Kaufinteressenten.

Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt speziell in Neubau-Immobilien, energetischen Modernisierungen und Renovierung von Bestandsimmobilien sowie in der Sanierung denkmalgeschützter Bauwerke. Auf Sie freut sich unser professionelles, hoch motiviertes Team von Immobilienexperten, Architekten und Juristen.

Überzeugen Sie sich selbst!

Objektankauf

Sie sind Immobilienbesitzer und möchten Ihre Immobilie verkaufen? Wir sind stets an neuen Objekten interessiert und freuen uns, wenn Sie Kontakt mit uns aufnehmen.

Jetzt QR-Code scannen und Ihre Wunschwohnung vormerken!

WONEO
BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

ein Projekt der
WONEO Objekt GmbH
Katharinengasse 24
90403 Nürnberg

Tel. 0911 933 72-30
info@woneo.de

www.woneo.de

www.petitio.de