



WONEO

BAUTRÄGERGESELLSCHAFT



Energetisch
TOP aufgestellt!

KFW 55 EE

JOHANNIS CARRÉ

WOHNEN MIT FLAIR - VON CLEVER KOMPAKT
BIS BEEINDRUCKEND GROSSZÜGIG

WOHNUNGEN / MICRO APARTMENTS / HAUS IM HAUS / PENTHOUSE

SCHNIEGLINGER STRASSE 12 / 90419 NÜRNBERG

URBAN. MODERN. ZU HAUSE.



CLEVER GEPLANT

HOHE ENERGIEEFFIZIENZ

KFW 55 EE

PHOTOVOLTAIK INKLUDIERT



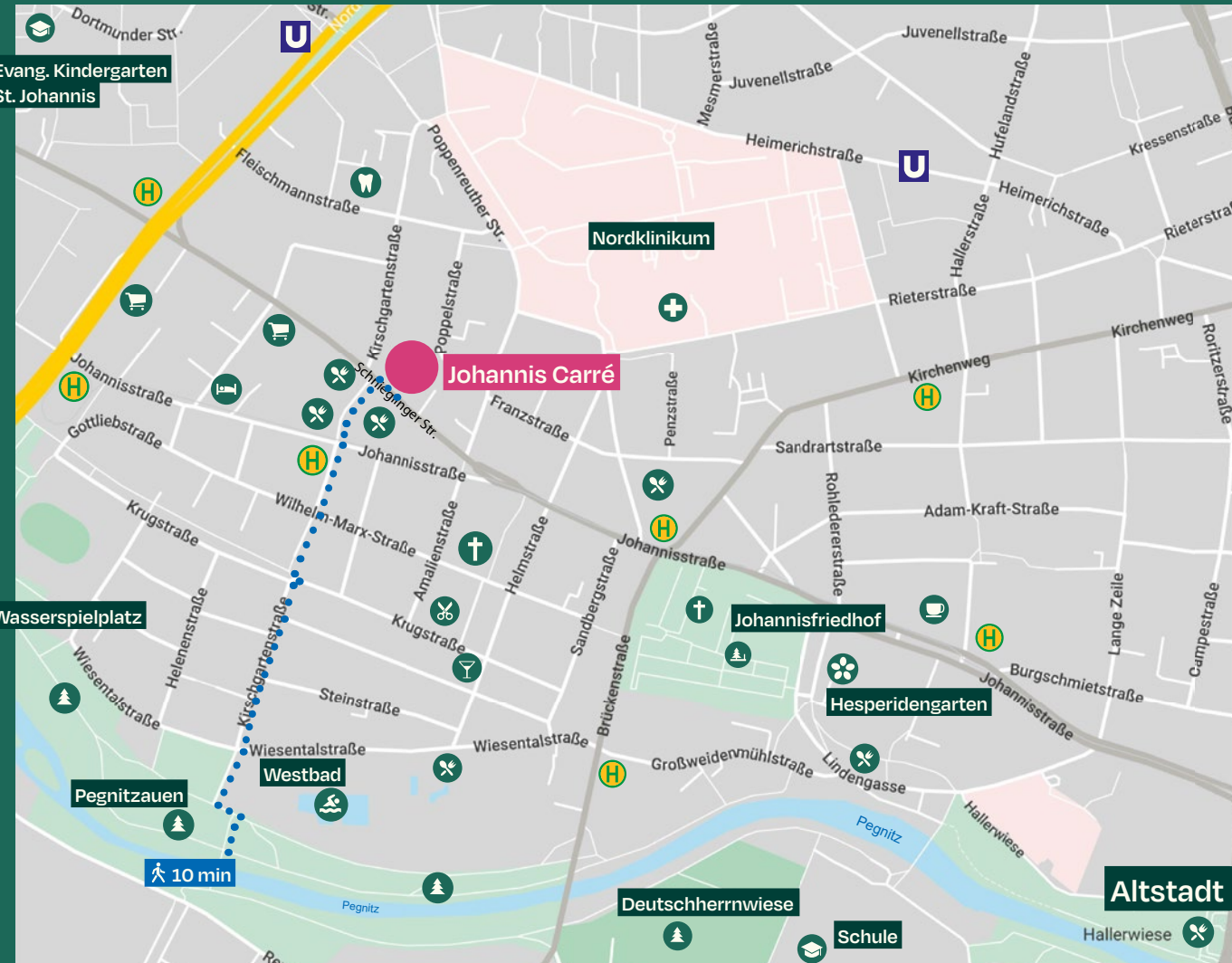
JOHANNIS CARRÉ

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	PENTHOUSE-MAISONETTE (3 & 4-ZIMMER, 108 & 123m ²)
8	WOHNUNGEN (2-4-ZIMMER, 62-109m ²)
1	HAUS IM HAUS (128 m ²)
7	VERKAUFT MICRO APARTMENTS
1	VERKAUFT PENTHOUSE (125 m ²)

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.



Zentrale Lage:

Das Objekt liegt im Stadtteil 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.

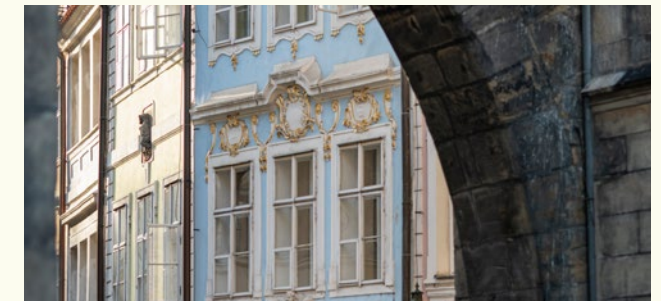
- **Autobahnanbindung:** Direkte Verbindung zur A73 (Frankenschnellweg) und schnelle Erreichbarkeit der A9 und A3.
- **Umliegende Städte:** Fürth, Erlangen und Bamberg sind über die A73 in kurzer Zeit erreichbar.
- **ÖPNV:** Gut ausgebautes Netz mit Straßenbahn- und Buslinien, schneller Zugang zum Hauptbahnhof.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



Grundriss nicht maßstabgetreu, 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.



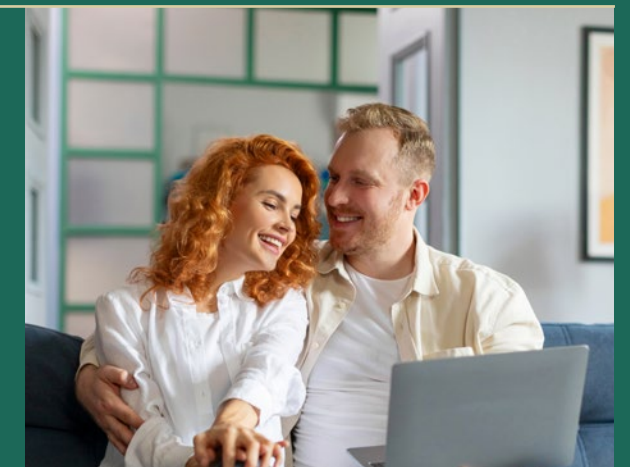
(Wohnung 1, 6, 11) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche



(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

▪ 3 Zimmer

▪ 79,20 m²

5% AfA

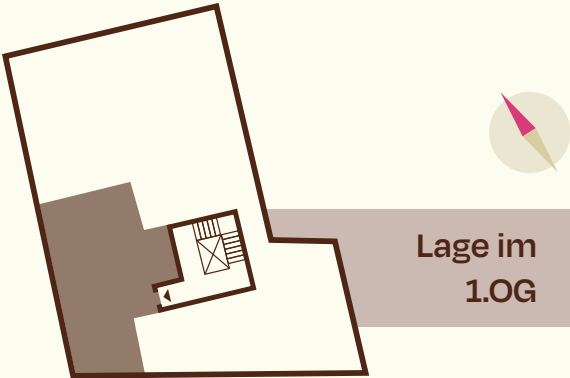
als Kapitalanlage geeignet

▪ 1.OG



auch als 2,5-Zimmer-Variante möglich

Wohnfläche	79,20 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	35,18 m ²
Schlafen	13,46 m ²
Bad	5,92 m ²
Kind / Arbeit	8,79 m ²
Flur	8,50 m ²
Terrasse / 14,70 m ² (50% Wfl.)	7,35 m ²



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.
- **Praktischer Arbeitsbereich oder Kinderzimmer:** Ideal für Homeoffice oder unsere kleinen Mitbewohner.
- **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.

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

04

WOHNUNG

mit Loggia

▪ 1.OG

▪ 2 Zimmer

▪ 62,96 m²

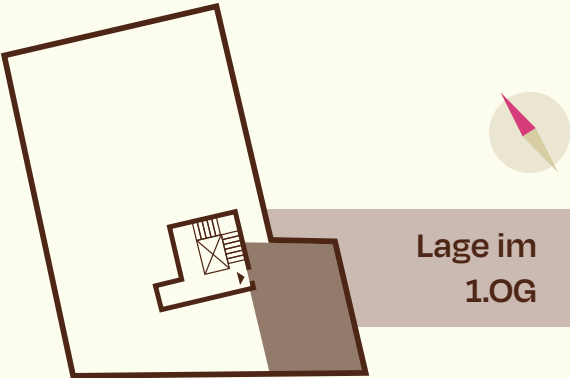
5% AfA

als Kapitalanlage geeignet

▪ 1.OG



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



(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.

Grundriss nicht maßstäbgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

05

WOHNUNG

mit Terrasse + Dachgarten & Loggia

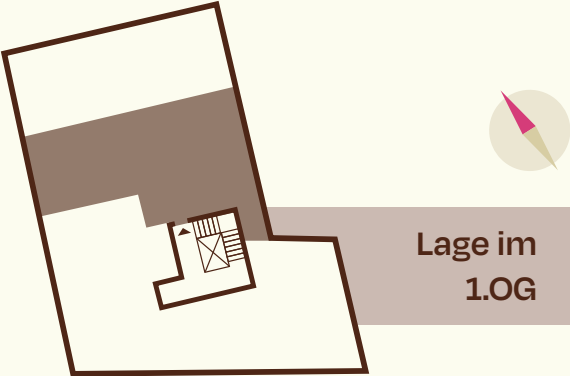
▪ 1.OG

▪ 4 Zimmer

▪ 109,32 m²



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



(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.

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

06

WOHNUNG

mit Terrasse & Loggia

▪ 2.OG

▪ 3 Zimmer

▪ 75,92 m²

5% AfA

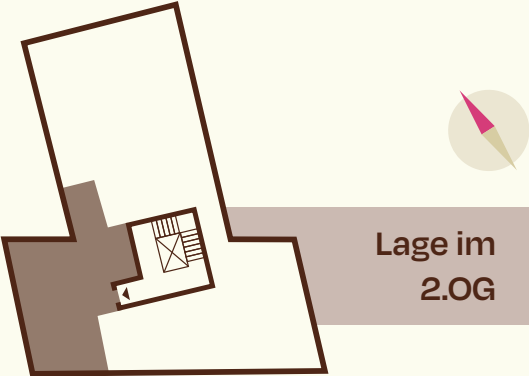
als Kapitalanlage geeignet

▪ 2.OG



auch als 2,5-Zimmer-Variante möglich

Wohnfläche	75,92 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	35,18 m ²
Schlafen	12,30 m ²
Bad	5,92 m ²
Kind / Arbeit	8,79 m ²
Flur	8,50 m ²
Loggia / 2,18 m ² (Wfl. 50%)	1,09 m ²
Terrasse / 8,28 m ² (Wfl. 50%)	4,14 m ²



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.
- **Praktischer Arbeitsbereich oder Kinderzimmer:** Ideal für Homeoffice oder unsere kleinen Mitbewohner.
- **Effizientes Badezimmer:** Modern gestaltet mit optimaler Nutzung des Platzes.
- **Entspannte Loggia:** Ein zusätzlicher, geschützter Außenbereich für kleine Auszeiten.

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

09

WOHNUNG

mit Loggia

RESERVIERT

▪ 2.OG

▪ 2 Zimmer

▪ 63,05 m²

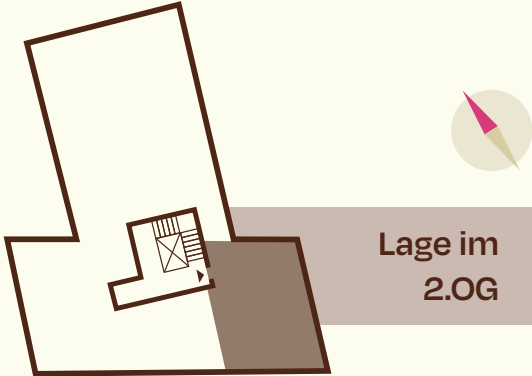
5% AfA

als Kapitalanlage geeignet

▪ 2.OG



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



(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.

Grundriss nicht maßstäbgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

10

WOHNUNG

mit Terrasse & Loggia

VERKAUFT

▪ 2.OG

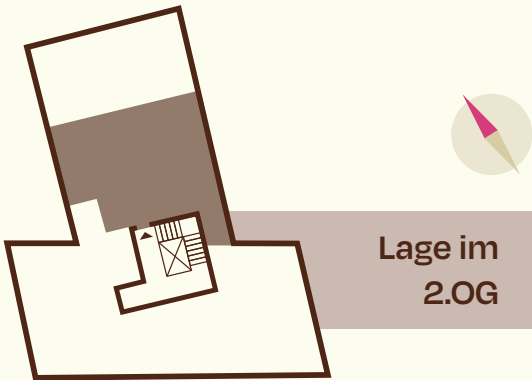
▪ 4 Zimmer

▪ 107,64 m²

▪ 2.OG



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



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.

Grundriss nicht maßstäbgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

11 WOHNUNG

mit Terrasse

VERKAUFT

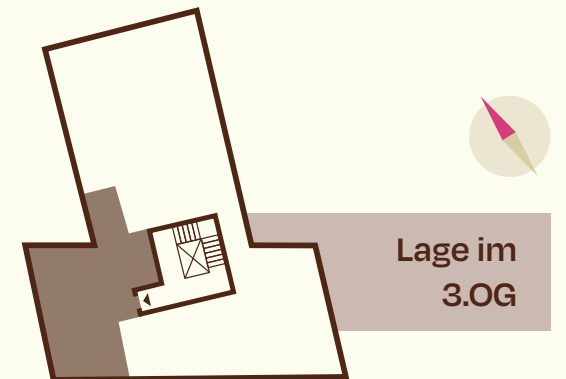
▪ 3.OG ▪ 2,5 Zimmer ▪ 75,79 m²

5% AfA
als Kapitalanlage geeignet

▪ 3.OG



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



(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.

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

14 WOHNUNG

mit Loggia

VERKAUFT

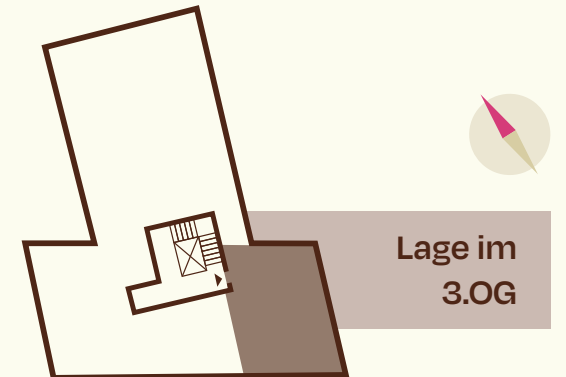
▪ 3.OG ▪ 2 Zimmer ▪ 62,84 m²

5% AfA
als Kapitalanlage geeignet

▪ 3.OG



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



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.

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

16 PENTHOUSE-MAISONETTE

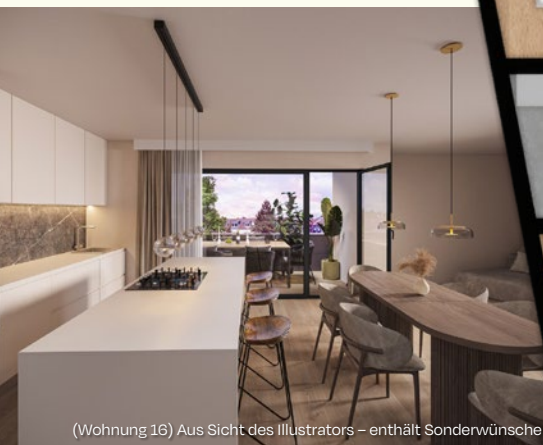
mit Dachterrasse & Loggia

▪ 4. & 5. OG ▪ 4,5 Zimmer ▪ 122,8 m²



(Wohnung 16) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

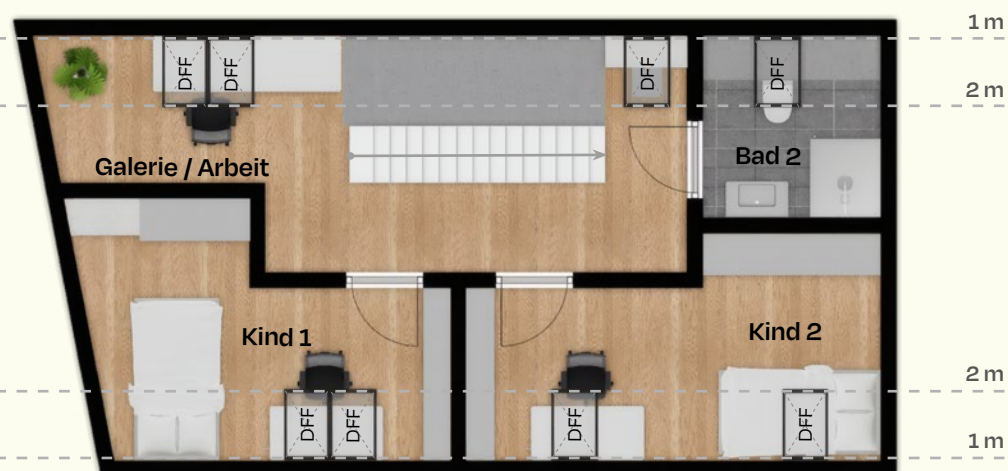
▪ 4.OG



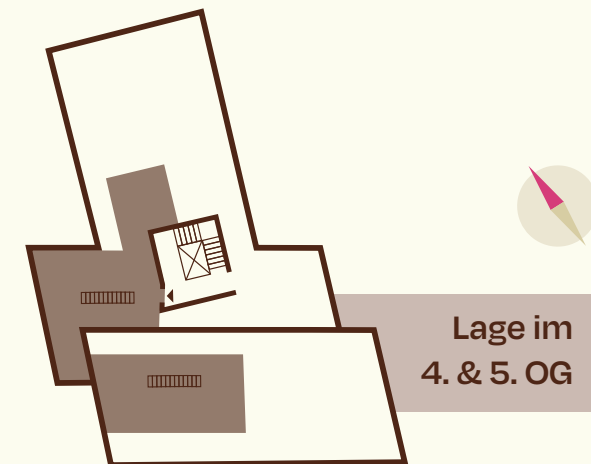
(Wohnung 16) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche



▪ DG



Wohnfläche	122,80 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	36,85 m ²
Schlafen / Ankleide	13,80 m ²
Kind 1	11,94 m ²
Kind 2	12,22 m ²
Bad 1	6,43 m ²
Bad 2	3,81 m ²
Galerie / Arbeit	14,03 m ²
Loggia / 7,04 m ² (Wfl. 50%)	3,52 m ²
Dachterrasse / 17,99 m ² (Wfl. 50%)	9,00 m ²
WC	4,12 m ²
Eingang	7,08 m ²



Lage im
4. & 5. OG



(Wohnung 16) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche



(Wohnung 16) Aus Sicht des Illustrators – enthält Sonderwünsche

Highlights in der traumhaften Penthouse-Maisonette

- **Süd-West-Loggia & Dachterrasse:** Teilweise überdachte Loggia und eine traumhafte, ca. 18 m² große West-Ost-Dachterrasse – perfekte Orte für Sonne und erholsame Stunden im Freien.
- **Großzügige Raumhöhe:** Beeindruckende Deckenhöhen von bis zu 3,4 m im Dachgeschoss schaffen ein offenes, luftiges Wohngefühl.
- **Galerie mit Panorama-Fenster:** Ein lichtdurchfluteter Arbeits- oder Kreativbereich im DG mit weitem Ausblick.
- **Komfortables Schlafzimmer:** Helles Nord-Schlafzimmer mit eigenem en suite Bad für maximale Privatsphäre.
- **Flexible Klimatisierung:** Auf Wunsch mit integrierter Klimaanlage – für angenehmes Raumklima das ganze Jahr.
- **Praktische Ausstattung:** Zwei Moderne Bäder und ein Gäste-WC sowie nahezu keine Dachschrägen im 4. OG sorgen für Komfort und optimale Nutzung der ca. 122 m² Wohnfläche. Durch die Dachschrägen im 5.OG wohnen Sie sogar auf 130 m² Bodenfläche.

Grundriss nicht maßstabsgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

WOHNUNGEN



Architectural floor plan of a modern apartment. The layout includes a living/dining/kitchen area (Wohnen / Essen / Kochen) with a light wood floor, a bathroom (Flur) with a dark wood floor, and a loggia (Loggia) with a dark wood floor. The plan also shows a kitchen area (Küche) with a dark wood floor, a dining area (Essen) with a light wood floor, and a living area (Wohnen) with a light wood floor. The plan includes furniture such as a sofa, dining table, and kitchen fixtures. Dimensions are indicated on the right side: 1 m, 2 m, 2 m, 1 m.

■ DG

Kind

Bad

Schlafen / Ankleide

Galerie / Arbeit

1m

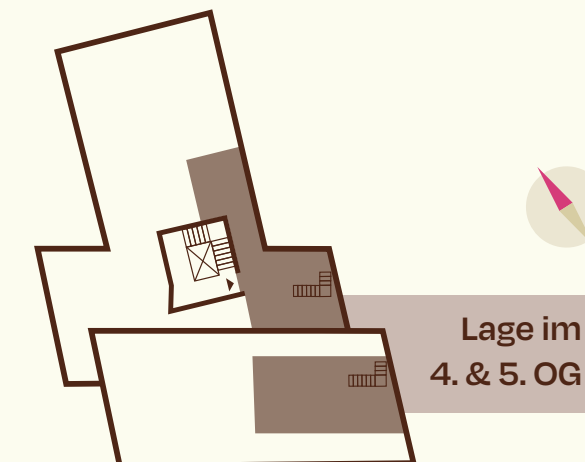
2m

2m

1m



Wohnfläche	107,80 m²
Wohnen / Essen / Kochen	36,01 m²
Schlafen / Ankleide	14,25 m²
Kind	13,44 m²
Flur	11,44 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
Dachterrasse / 18,00 m² (Wfl. 50%)	9,00 m²



- Süd-West-Loggia & Dachterrasse: Die Teilweise überdachte Loggia und eine traumhafte, ca. 18 m² große West-Ost-Dachterrasse – ideale Orte für Sonne und Erholung.
- Großzügiges Raumgefühl: Offenes Wohnambiente mit Galerie-Luftraum, nahezu keine Dachschrägen im 4.OG und bis zu 3,4m Deckenhöhe im 5.OG.
- Galerie mit Panorama-Fenster: Lichtdurchfluteter Arbeits- oder Kreativbereich im DG mit weiten Ausblicken.
- Komfortables Schlafzimmer: Ruhiges Nord-Schlafzimmer für maximale Privatsphäre.
- Moderne Klimatisierung: Auf Wunsch mit integrierter Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr.
- Attraktive Wohnfläche: Rund 107 m² bieten viel Platz und Flexibilität für individuelle Wohnideen. Aufgrund der Dachschrägen im 5.OG wohnen Sie sogar auf 120m² Bodenfläche.



19 HAUS IM HAUS

mit Gartenabteil + Dachterrasse/-garten & Loggia

▪ UG / EG / 1.OG / 2.OG ▪ 3,5 Zimmer ▪ 128,2 m²

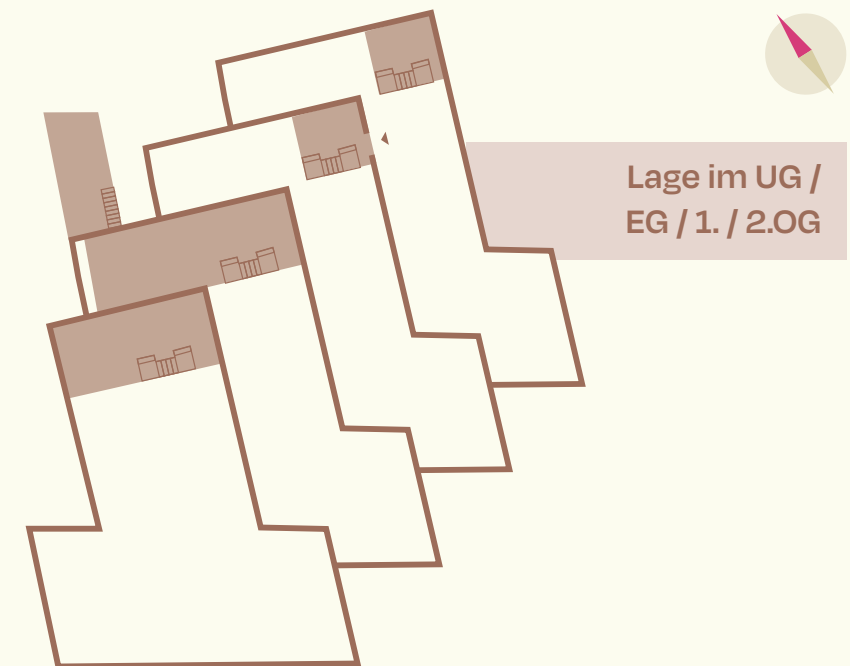


Offene Küche – Genuss mit Ausblick

Die moderne Küche geht fließend in den Wohnbereich über und schafft Raum für gemeinsames Kochen und Genießen. Der Blick ins Grüne reicht bis zur Dachterrasse und in den eigenen Garten – ein Ambiente, das jeden Moment besonders macht.

Elegantes Wohnzimmer – Licht & Weite

Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich mit bodentiefen Fenstern zur Dachterrasse mit grünem Dachgarten und bietet zugleich direkten Zugang zum eigenen Gartenabteil. Hier verbindet sich gemütliches Wohnen mit einem Gefühl von Freiheit und Natur – mitten im Townhouse.



Highlights des extravaganten Haus im Haus

- **Eigener Eingangsbereich:** bietet einen separaten Raum für Homeoffice, Garderobe und Gäste-WC im Erdgeschoss.
- **Großzügiger Wohn-/Ess-/Küchenbereich:** Ein zentraler ca. 50 m² großer, lichtdurchfluteter Bereich im 1. Obergeschoss, ideal für gemeinsame Zeit und geselliges Beisammensein.
- **Zwei Außenbereiche (Ost-Loggia und überdachte West-Terrasse + Dachgarten):** 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. Von hier aus haben Sie Zugang zum geschützten und gefassten Privatgarten.
- **Zwei großzügige Zimmer, sowie eine optionale Ankleide:** schaffen individuelle Rückzugsorte
- **Modernes, großzügiges Badezimmer:** Ideal für die Familie mit ausreichend Platz und durchdachter Aufteilung.
- **flexibles Untergeschoss:** Finden Sie Platz für einen Fitness-/Hobbyraum (Ausbau in Wohnraumqualität) mit 2,50m Deckenhöhe und Belichtung durch Lichtschächte (nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten).

19

HAUS IM HAUS

mit Gartenabteil + Dachterrasse/-garten & Loggia

▪ UG / EG / 1.OG / 2.OG

▪ 3,5 Zimmer

▪ 128,2 m²



Wohnfläche	128,2 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	48,08 m ²
Schlafen / Ankleide	18,19 m ²
Kind	13,15 m ²
HW	2,35 m ²
Bad	12,4 m ²
WC	1,45 m ²
Eingang	9,06 m ²
Arbeit 1	4,74 m ²
Arbeit 2	5,88 m ²
Flur	3,80 m ²
Loggia / 3,17 m ² (Wfl. 50%)	1,58 m ²
Dachterrasse / 15,04 m ² (Wfl. 50%)	7,52 m ²
Hobby/Fitness (nicht in WfL. enthalten)	12,41 m ²
optionale Dusche (nicht in WfL. enthalten)	3,43 m ²



Grundriss nicht maßstabgetreu, kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Darstellungsbeispiel kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.

Beratung & Verkauf
ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ostendstrasse 149
90482 Nürnberg

0911 / 23 55 69-0
info@immoservice.de
www.immoservice.de

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.

Darstellungsbeispiel kann von der endgültigen Bauausführung abweichen.



Jetzt QR-Code scannen
und mehr erfahren!



WONEO

BAUTRÄGERGESELLSCHAFT

ein Projekt der
WONEO Objekt GmbH
Katharinengasse 24
90403 Nürnberg

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

www.woneo.de