



Wohnraum Immobilien  
Hegelstraße 32  
39104 Magdeburg

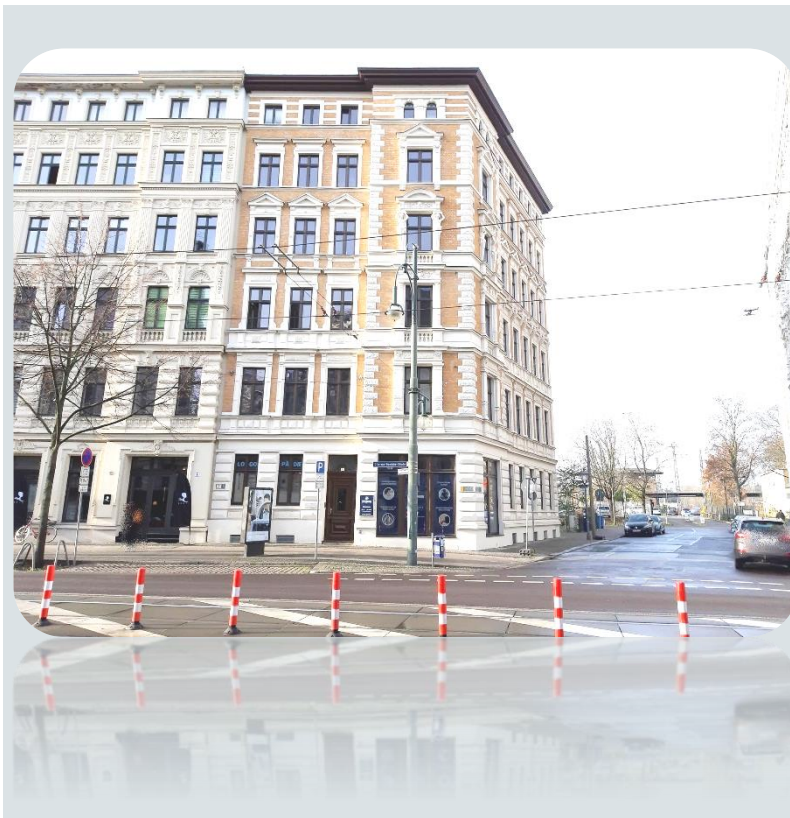
Tel: 0391 / 40 22 - 130  
Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohnraum.eu  
peinert@immobilien-wohnraum.eu

**EXPOSE -NR. WM629**

**ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT**

## **GEHOBENES WOHNAMBIENTE IN DER ALTSTADT** mit Balkon, Fahrstuhl und Wohlfühlbad



### **Eckdaten**

**Objektart:**  
Wohnung, 4.OG

**Objektlage:**  
Magdeburg – Altstadt

**Ortsangaben:**  
39104 Magdeburg  
Otto-von-Guericke-Str. 51

**Zimmer/Räume:** 2

**Wohnfläche in m<sup>2</sup>:**  
ca. 85,2 m<sup>2</sup>

**Mietpreis:**  
KM 600 € + NK 125 €  
Heizkosten 100 €  
ergibt somit WM 825 €

**Energieverbrauchskennwert:** 111 kWh/ (m<sup>2</sup>.a)

### **Objektbeschreibung**

Über einen Fahrstuhl gelangen Sie zu dieser stilvollen Wohnung in der 4. Etage. Schon beim Betreten der Wohnräume werden Sie die Großzügigkeit dieser aufwendig sanierten Wohnung lieben. Der Flurbereich begrüßt Sie mit eingelassenen Deckenspots. Die Decken haben alle eine umlaufend dezente Stuckleiste. Die Facettentüren runden in dieser Wohnung das gehobene Wohnen ab. Die Wohnung sucht ab dem 01.10.2021 neue solvente Mieter.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.  
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

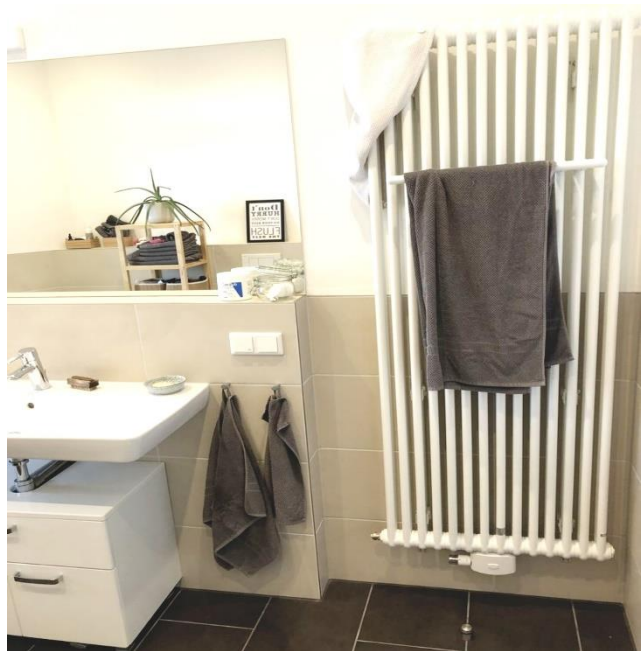




Das raumgreifende Wohnzimmer bietet Ihnen mit ca. 30,7 m<sup>2</sup> sehr viel Stellfläche und Platz zur Entfaltung. Die deckenhohen Fensterflächen sorgen in jedem Raum für die nötige Helligkeit. Auch im Schlafzimmer sollte es bei knapp 20 m<sup>2</sup> Fläche, keine Platzprobleme geben.

In dem neuwertigen und modernen Tageslichtbadezimmer können Sie sich eine Wellness-Oase einrichten. Es ist neben ansprechenden Fliesen, mit einer Badewanne sowie einer Eckdusche aus Glas ausgestattet. Von der Küche können Sie direkt auf den Balkon treten und an der frischen Luft gemütlich verweilen. Dieser bietet Ihnen einseitig auch Weitblick. Ihre eigene Einbauküche können Sie hier individuell einrichten. Ein eleganter Fliesenspiegel ist bereits angebracht. Alle nötigen Anschlüsse ebenfalls. Eine Traumwohnung wartet auf Sie.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum steht Ihnen für Waschmaschine und Trockner nebst einem Waschbecken in der Wohnung zur Verfügung. Ein separater Keller ist dieser Wohnung weiterhin zugeordnet. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einer Stellplatzanmietung.





## Lage

Der Stadtteil Altstadt liegt im Zentrum Magdeburgs. Er wird im Norden von der Walther-Rathenau-Straße (B1), im Westen durch die Bahnanlagen und alte Festungsanlagen (Glacis), im Süden durch die Steuben-Allee und Erich-Weinert-Straße sowie im Osten durch die Stromelbe begrenzt. Angrenzende Stadtteile sind die Alte Neustadt (Norden), Stadtfeld Ost (Westen), Leipziger Straße (Südwesten), und auf der anderen Elbseite Werder (Osten).

Im südlichen Teil der Altstadt vom Domplatz bis zur Steuben-Allee existiert ein großes Altbauviertel mit Gründerzeit-Häusern und Barock-Stil. Als besonders herausragend sind hier die Hegelstraße und der Hasselbachplatz zu nennen. Des Weiteren hat das Regierungsviertel mit Staatskanzlei, Landtag und Fraktionsgeschäftsstellen seinen Sitz am Domplatz. Ebenfalls am Domplatz ist die Grüne Zitadelle von Magdeburg zu finden, das letzte große Hundertwasserhaus, welches im Herbst 2005 eingeweiht wurde.

