

Attraktiv sanierte  
Mietwohnungen in  
begehrter Lage der  
Würzburger Altstadt  
**-Erstbezug-**



Ihr persönliches Exposé für die Mietwohnungen in der Wirsbergstraße 10, 97070 Würzburg

# Überblick – Zusammenfassung der wichtigsten Daten & Informationen

Zur Vermietung stehen insgesamt 13 attraktiv sanierte Wohnungen sowie 3 exklusive Neubau Maisonette-Wohnungen in hervorragender Lage der Würzburger Altstadt - Wirsbergstraße 10, 97070 Würzburg.

Die umfangreich sanierten Wohnungen sind ab dem 01.03.2025 bezugsfertig.

Die Fertigstellung der insgesamt 3 Maisonette-Wohnungen erfolgt im ersten Halbjahr 2025.

## Highlights

- Personenaufzug
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Tiefgarage
- Bevorzugte Lage mit Festungsblick
- Moderne Standards
- Saniert von Firmen aus der Region
- Nachhaltige Bauausführung

## Allgemeine Informationen zu den Wohnungen vom 1. bis 3. Obergeschoss

Bezug ab: **01.03.2025**

- Erstbezug: Ja
- Einbauküche
- Glasfaser: ja
- Größtenteils mit Loggia / Balkon – s. Grundriss
- Praktische Grundrisse
- Zimmeranzahl: 1-4 Zimmer
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

## Allgemeine Informationen zu den Maisonette-Wohnungen 4. + 5. Obergeschoss

Bezug ab: **Erstes Halbjahr 2025**

- Qualitativ hochwertiger Neubau
- Erstbezug: Ja
- Einbauküche
- Glasfaser: ja
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Dachterrasse / Dachloggia – s. Grundriss
- Durchdachte & helle Raumkonzepte
- Ausgewählte Bodenbeläge
- Elegante Panoramafenster
- Moderne Holzbauarchitektur

## Lagebeschreibung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der Würzburger Altstadt – eine der beliebtesten Wohngebiete Würzburgs.

Aufgrund der zentralen Lage liegen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und kulinarische Erlebnisse nur fußläufig entfernt und sind bequem zu erreichen.

Der guten Verkehrsanbindung zu verdanken, erreichen Sie Ihre Ziele auch mit der Straßenbahn, dem Fahrrad oder Ihrem Auto.

Dieses können Sie in der vorhandenen Tiefgarage sicher abstellen.

Die nahegelegenen Mainwiesen, der Ringpark oder auch die Festung Marienberg laden zu vielen unterschiedlichen Freizeitaktivitäten ein.



# Impressionen

Bei den folgenden Impressionen handelt es sich um digital gestagte Bilder.  
Diese dienen lediglich der Veranschaulichung und stellen keinen Rechtsanspruch dar.



Praktisch geschnittene Räume zum Wohlfühlen



Wohlüberlegte Küchenplanung mit zeitlosem Design in jeder Wohnung

# Impressionen

Bei den folgenden Impressionen handelt es sich um digital gestagte Bilder.  
Diese dienen lediglich der Veranschaulichung und stellen keinen Rechtsanspruch dar.



Freier Blick auf das Wahrzeichen Würzburgs



Moderne Badezimmer in jeder Wohnung

# Impressionen

Bei den folgenden Impressionen handelt es sich um digital gestagte Bilder.  
Diese dienen lediglich der Veranschaulichung und stellen keinen Rechtsanspruch dar.



Blick auf das Mehrfamilienhaus - im Hintergrund die Neubaukirche



Ansicht nach Fertigstellung

# Grundriss Wohnung 1.1

Kaltmiete 1.155,00  
+ Betriebskostenvorauszahlung 231,00  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 1.386,00

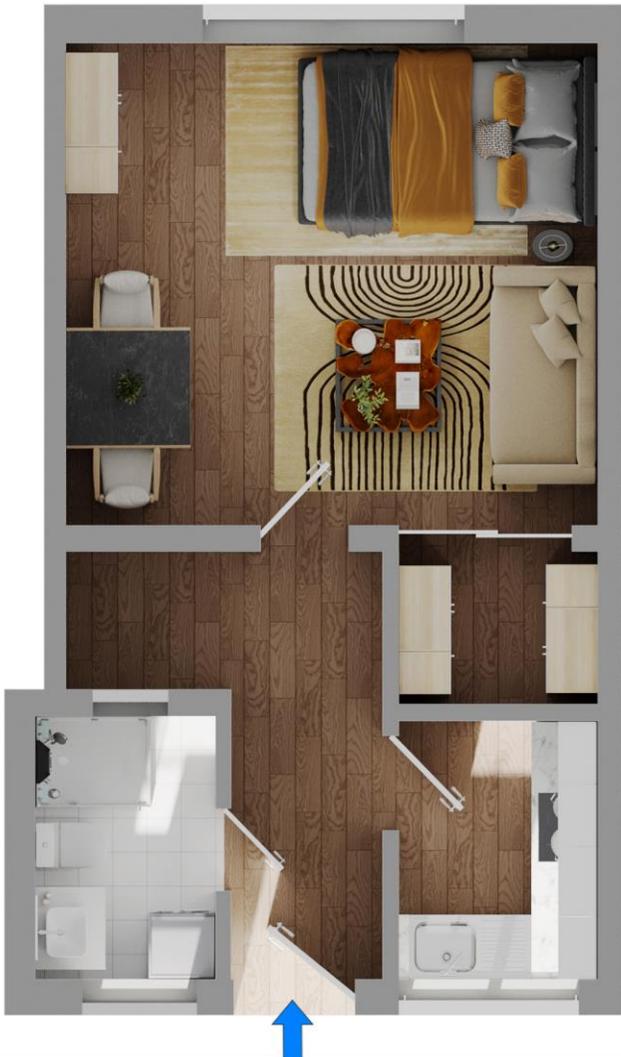


**Wohnung 1.1** - 1. OG - ca. 66m<sup>2</sup>

Dieser und die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht/Veranschaulichung und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Bodenbeläge sind Gestaltungsvorschläge, zählen nicht zum Vertragsumfang und stellen keine Rechtsgrundlage dar. Abweichungen, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

# Grundriss Wohnung 1.2

Kaltmiete 717,50  
+ Betriebskostenvorauszahlung 143,50  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 861,00



**Wohnung 1.2** - 1. OG - ca. 41m<sup>2</sup>

# Grundriss Wohnung 1.3

Kaltmiete 1.015,00  
+ Betriebskostenvorauszahlung 203,00  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 1.218,00



**Wohnung 1.3** - 1. OG - ca. 58m<sup>2</sup>

# Grundriss Wohnung 1.4

Kaltmiete 1.102,50  
+ Betriebskostenvorauszahlung 220,50  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 1.323,00



Wohnung 1.4 - 1. OG - ca. 63m<sup>2</sup>

# Grundriss Wohnung 1.5

Kaltmiete 770,00  
+ Betriebskostenvorauszahlung 154,00  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 924,00



Wohnung 1.5 - 1. OG - ca. 44m<sup>2</sup>

# Grundriss Wohnung 2.1

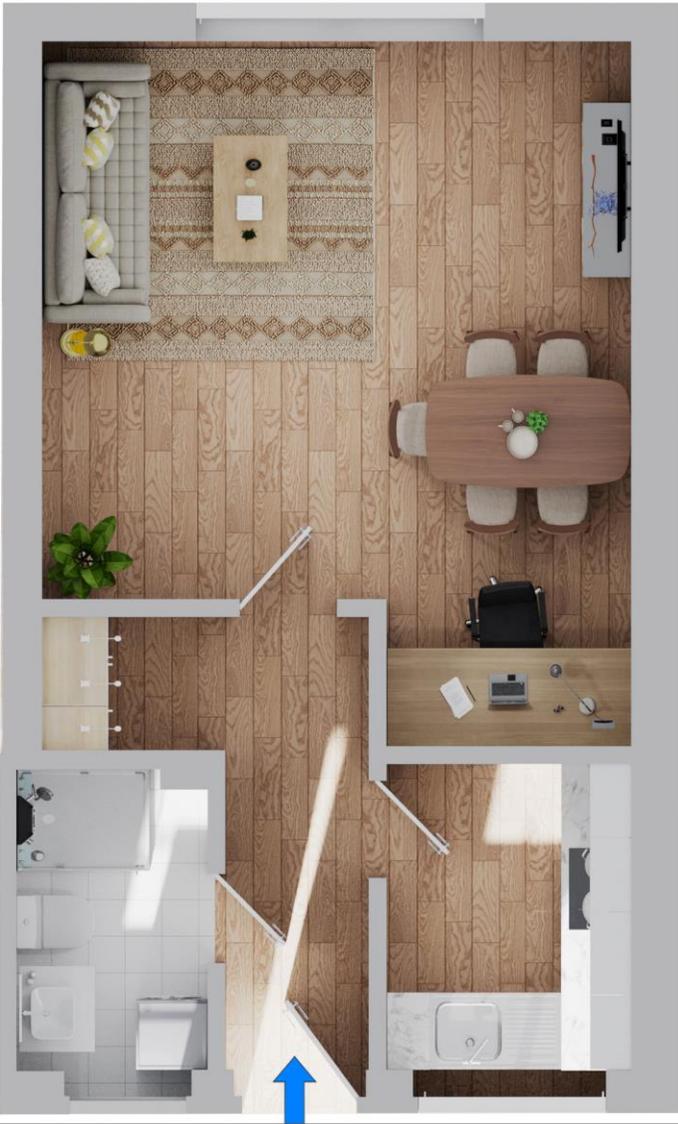
Kaltmiete 1.172,50  
+ Betriebskostenvorauszahlung 234,50  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 1.407,00



Wohnung 2.1 - 2. OG - ca. 67m<sup>2</sup>

# Grundriss Wohnung 2.2

Kaltmiete 735,00  
+ Betriebskostenvorauszahlung 147,00  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 882,00



Wohnung 2.2 - 2. OG - ca. 42m<sup>2</sup>

# Grundriss Wohnung 2.3

Kaltmiete 997,50  
+ Betriebskostenvorauszahlung 199,50  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 1.197,00



Wohnung 2.3 - 2. OG - ca. 57m<sup>2</sup>

# Grundriss Wohnung 2.4

Kaltmiete 1.120,00  
+ Betriebskostenvorauszahlung 224,00  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 1.344,00



Wohnung 2.4 - 2. OG - ca. 64m<sup>2</sup>

# Grundriss Wohnung 2.5

Kaltmiete 770,00  
+ Betriebskostenvorauszahlung 154,00  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 924,00



**Wohnung 2.5** - 2. OG - ca. 44m<sup>2</sup>

# Grundriss Wohnung 3.1

Kaltmiete 1.907,50  
+ Betriebskostenvorauszahlung 381,50  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 2.289,00



Wohnung 3.1 - 3. OG - ca. 109m<sup>2</sup>

# Grundriss Wohnung 3.2

Kaltmiete 1.015,00  
+ Betriebskostenvorauszahlung 203,00  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 1.218,00



Wohnung 3.2 - 3. OG - ca. 58m<sup>2</sup>

# Grundriss Wohnung 3.3

Kaltmiete 2.012,50  
+ Betriebskostenvorauszahlung 402,50  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 2.415,00



**Wohnung 3.3** - 3. OG - ca. 115m<sup>2</sup>

# Grundriss Maisonette-Wohnung 4.1 – 4. OG

Kaltmiete 3.294,00  
+ Betriebskostenvorauszahlung 427,00  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 3.721,00



**Wohnung 4.1** - 4. + 5. OG (4. OG) - ca. 122m<sup>2</sup>

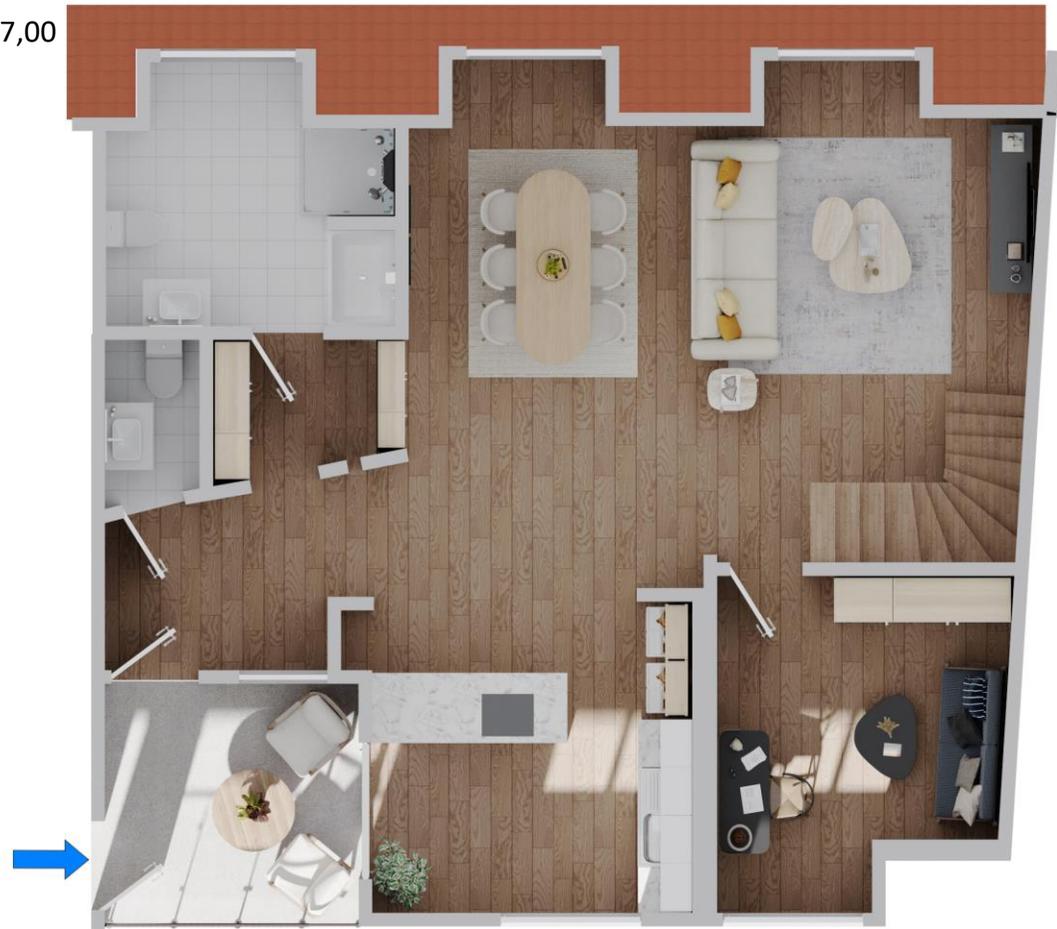
# Grundriss Maisonette-Wohnung 4.1 – 5. OG



**Wohnung 4.1** - 4. + 5. OG (5. OG) - ca. 122m<sup>2</sup>

# Grundriss Maisonette-Wohnung 4.2 – 4. OG

Kaltmiete 4.158,00  
+ Betriebskostenvorauszahlung 539,00  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 4.697,00



**Wohnung 4.2** - 4. + 5. OG (4. OG) - ca. 154m<sup>2</sup>

# Grundriss Maisonette-Wohnung 4.2 – 5. OG



Wohnung 4.2 - 4. + 5. OG (5. OG) - ca. 154m<sup>2</sup>

# Grundriss Maisonette-Wohnung 4.3 – 4. OG

Kaltmiete 3.213,00  
+ Betriebskostenvorauszahlung 416,50  
(inkl. Heizung)  
= Warmmiete 3.629,50



**Wohnung 4.3** - 4. + 5. OG (4. OG) - ca. 119m<sup>2</sup>

# Grundriss Maisonette-Wohnung 4.1 – 5. OG



**Wohnung 4.3** - 4. + 5. OG (5. OG) - ca. 119m<sup>2</sup>

## Besichtigung & Anmeldung

Da sich das Haus und die Wohnungen aktuell noch in der Bauphase befinden wird eine Sammelbesichtigung mit mehreren Interessenten vor Ort stattfinden. Bei der Besichtigung können Sie sich ein realistisches Bild von Größe, Zuschnitt und Raumaufteilung machen.

Vor jeder Wohnung hängt ein Zettel mit der jeweiligen Wohnungsnummer. Bitte notieren Sie sich die Nummer der Wohnung, die Ihnen zusagt.

Die Maisonette-Wohnungen können derzeit noch nicht besichtigt werden.

Die Sammelbesichtigung wird am **Samstag, den 21.12.2024 um 10:00 Uhr** stattfinden. Die **Anmeldung** muss bis zum **20.12.2024 um 10:00 Uhr** an unten stehende **E-Mail mit Auflistung der Interessentennamen und Interessentenzahl** erfolgen.

### Wichtiger Besichtigungshinweis

**Für den Besichtigungstag werden für die Besichtigungsbereiche auf der Baustelle grundsätzliche Vorkehrungen getroffen, die erforderlich und zumutbar sind, um Schädigung Dritter zu verhindern.**

**Den Interessenten ist strengstens untersagt Baugerüste/Balkone/Loggien/Dachterrassen/Außenbereiche zu betreten und/oder Türen hierzu zu öffnen, unbeleuchtete Bereiche zu betreten, Öffnungen oder Kabel in den Wänden zu berühren und unbefestigte Bodenbereiche zu betreten.**

## Bewerbung

Wir würden uns sehr freuen, wenn eine oder mehrere der schönen Wohnungen Ihr Interesse geweckt haben.

Aufgrund der hohen Nachfrage bitten wir Sie alle Anfragen ausschließlich per E-Mail an [propertymanagement@b-g-immobilien.com](mailto:propertymanagement@b-g-immobilien.com) zu stellen.

Bei Mietinteresse würden wir Sie bitten eine Mieterselbstauskunft, die letzten 3-Gehaltsnachweise, eine aktuelle SCHUFA-Auskunft und die **Nummer der Wohnung**, an der Sie Interesse haben, uns per E-Mail zuzusenden. Die **Frist** für die Mietzusagen läuft zum **12.01.2025** ab.

### Energieausweis

Ausweisart:	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis:	1965
Hauptenergieträger:	Gas
Gültigkeit:	Bis 05.03.2027
Energieeffizienzklasse:	D
Endenergiebedarf:	108,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)



Ihr Bauer & Göbel Immobilien-Team