



**Attraktive Kapitalanlage: Vermietete Wohnung in bester Lage  
Friedrichstraße 19, 90408 Nürnberg**



☎ 09123 99033-0  
✉ info@ruestig.de  
🌐 www.ruestig.de



## Key-Facts

<b>Adresse</b>	Friedrichstraße 19, 90408 Nürnberg
<b>Objekt</b>	vermietete Eigentumswohnung im 4. OG mit Aufzug
<b>Baujahr</b>	ca. 1970
<b>Kaufpreis</b>	149.000,00 EUR
<b>Provision</b>	provisionsfrei direkt von Eigentümer
<b>Zimmeranzahl</b>	1,5 Zimmer
<b>Wohnfläche</b>	ca. 50 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	nein
<b>Heizungsart</b>	ÖL-Zentralheizung
<b>Hausgeldzahlungen</b>	399,00 EUR
<b>Nettomiete</b>	<b>520,00 EUR</b>
<b>NK-VZ</b>	290,00 EUR



## Objektbeschreibung

Die vermietete Eigentumswohnung befindet sich in der Friedrichstraße 19, im begehrten Nürnberger Stadtteil Gärten h. d. Veste. Dieser Bereich zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus historischen Altbauten und modernisierten Wohngebäuden aus, die der Umgebung ein charmantes und lebendiges Flair verleihen.

Durch die Lage in der Friedrichstraße profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe. Die charmante Altstadt von Nürnberg ist ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung derzeit vermietet ist, was sie zu einer idealen Investitionsmöglichkeit macht. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



## Makro- und Mikrolage

Die Eigentumswohnung befindet sich im charmanten Stadtteil Gärten hinter der Veste, der für seine ruhige Wohnatmosphäre und die Nähe zur Nürnberg Innenstadt bekannt ist. Dieser Stadtteil bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und entspannter Wohnqualität.

Die Innenstadt Nürnbergs ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht einen schnellen Zugang zu einer Vielzahl an Restaurants, gemütlichen Cafés und umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind die nahegelegenen Freizeitmöglichkeiten, wie der Stadtpark und der Wöhrder See, die zahlreiche Aktivitäten im Freien bieten.

Zudem besteht eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahn-Stationen Maxfeld und Kaulbachplatz sowie mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen, die eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in der Stadt und Umgebung gewährleisten. Auch die Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen sorgt für eine Gute Erreichbarkeit mit dem Auto.

Der Stadtteil zeichnet sich durch die ansprechenden Wohnanlagen und die gut entwickelte Infrastruktur aus, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten bequem und fußläufig erreichbar sind.



## KONTAKT

Rüstig Immobilien Gruppe  
Saarstraße 11  
91207 Lauf a. d. Pegnitz

☎ 09123 99033-0

✉ info@ruestig.de

🌐 [www.ruestig.de](http://www.ruestig.de)