

MAIN

| PROJEKT

ERSTBEZUG NACH SANIERUNG · PROVISIONSFREI · ALL-INCLUSIVE

# PENTHOUSE-WG MIT DACHTERRASSE POOL & SAUNA

Am Happach 46 · 97218 Gerbrunn bei Würzburg

9. Obergeschoss · 94 m<sup>2</sup> · 4,5 Zimmer · 4er WG

580 €

pro Zimmer / Monat

Warmmiete · All-inclusive · Voll möbliert

## ECKDATEN

WOHNFLÄCHE 94,13 m <sup>2</sup>	ZIMMER 4,5	ETAGE 9. OG (von 9)
BÄDER 2	BAUJAHR 1972	SANIERUNG 2026
WARMMIETE/ZI. 580 €	PROVISION Keine	MÖBLIERT Ja, komplett
HAUSTIERE Nein	STELLPLATZ 1x TG (für die WG)	AUFZUG Ja

## DIE WOHNUNG

DEIN NEUES ZUHAUSE ÜBER  
DEN DÄCHERN VON GERBRUNN

Dein eigenes Zimmer in einer Penthouse-WG mit Dachterrasse, Pool und Sauna – und die Uni ist fünf Fahrradminuten entfernt. 580 € pro Zimmer, alles inklusive – einfach einziehen.

Diese frisch sanierte 4,5-Zimmer-Wohnung im 9. Obergeschoss bietet alles, was eine WG braucht: vier gleichwertige, voll möblierte Zimmer mit jeweils Schreibtisch, Schreibtischstuhl, Bett und Schrank, zwei vollwertige Badezimmer, eine moderne Einbauküche und einen Essbereich als gemeinsamer Treffpunkt. Internet, Strom, Warmwasser und Heizkosten sind inklusive.

Drei der vier Zimmer haben direkten Zugang zur 13 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung mit 2er Sitzgruppe und hochwertiger Lounge. Das vierte Zimmer bietet eine weite Panoramaaussicht über ganz Gerbrunn.

## ALL-INCLUSIVE IM PREIS ENTHALTEN

- Strom
- Heizung & Warmwasser
- 1 Tiefgaragenstellplatz (gesamt)
- Internet (100 MBit/s DSL)
- Möblierung (komplett)
- Pool & Sauna

## DIE WG-ZIMMER

## VIER ZIMMER, VIER CHARAKTERE



## 01 Zimmer mit Panoramablick

Ca. 12 m<sup>2</sup> · Möbliert

Weite Aussicht über Gerbrunn



## 02 Zimmer an Terrasse

Ca. 12 m<sup>2</sup> · Möbliert

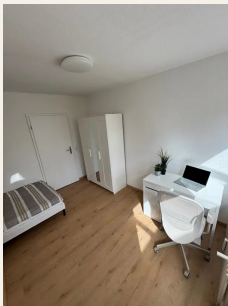
Direkter Dachterrassen-Zugang



## 03 Zimmer an Terrasse

Ca. 12 m<sup>2</sup> · Möbliert

Direkter Dachterrassen-Zugang



## 04 Zimmer an Terrasse

Ca. 12 m<sup>2</sup> · Möbliert

Direkter Dachterrassen-Zugang

## KÜCHE & ESSBEREICH

---



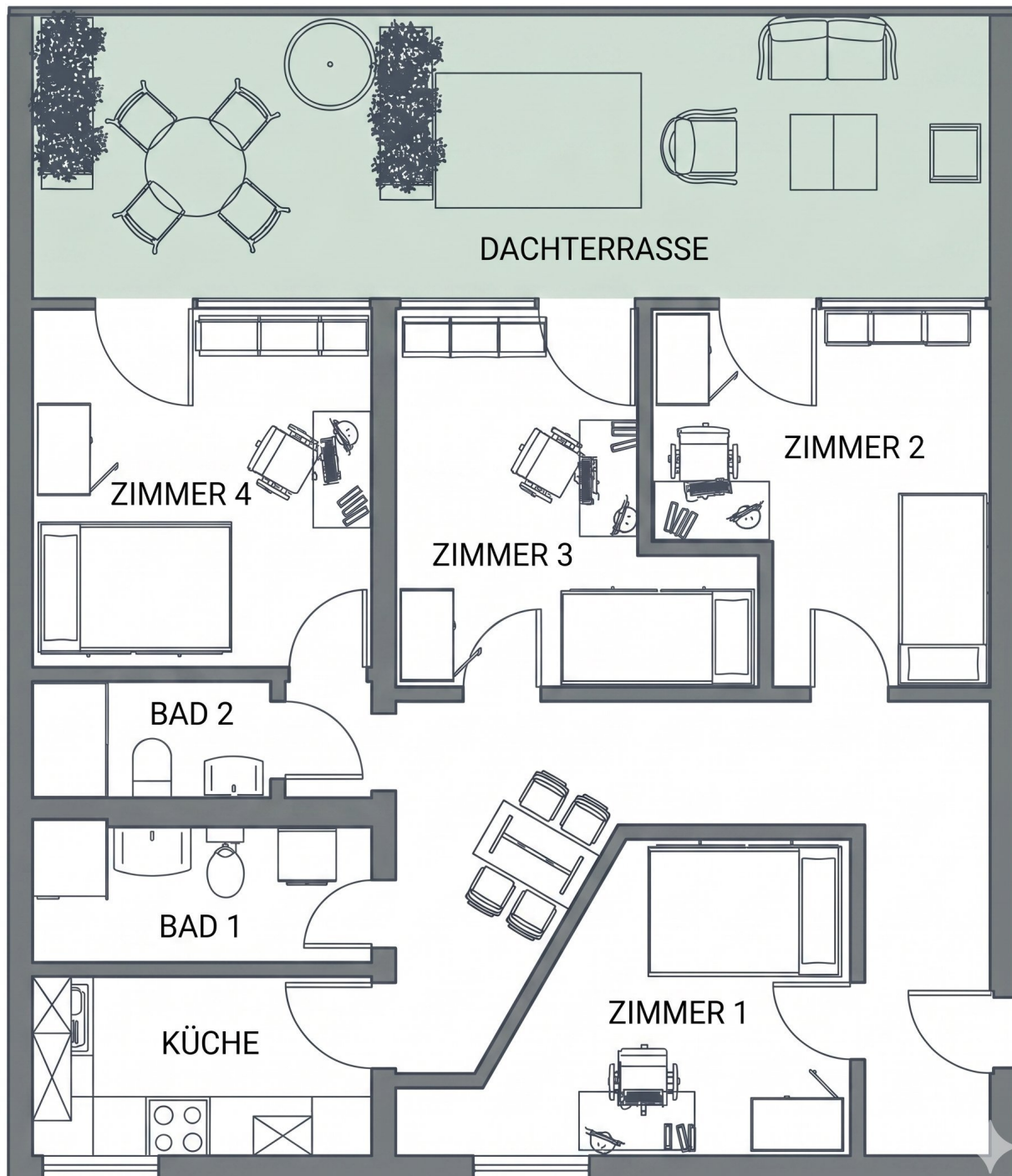
Moderne Einbauküche



Essbereich

## GRUNDRISS

## RAUMAUFTeilUNG



## POOL & SAUNA

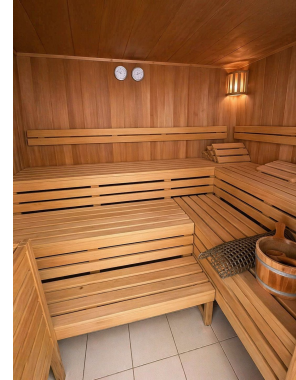
### DEIN WELLNESSBEREICH IM HAUS



Schwimmbad



Schwimmbad



Finnische Sauna

## DIE LAGE

### FÜNF MINUTEN ZUR UNI

Fünf Minuten mit dem Fahrrad zur Universität am Hubland – und wer lieber den Bus nimmt, steigt direkt vor der Haustür ein. Gerbrunn liegt unmittelbar vor den Toren Würzburgs und verbindet ruhiges Wohnen mit optimaler Anbindung.

Die Infrastruktur im Ort lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Gastronomie sind fußläufig vorhanden.

#### UNIVERSITÄT

5 Min mit dem Rad

#### ÖPNV

Bushaltestelle am Haus

#### NAHVERSORGUNG

Supermärkte fußläufig

#### AUTOBAHN

A3 & A7 in Minuten

#### NAHERHOLUNG

Steinbachtal

#### INTERNET

100 MBit/s DSL

## ENERGIEAUSWEIS

## AUSWEISART

Energieverbrauchsausweis

## ENERGIEEFFIZIENZKLASSE

F

## BAUJAHR GEBÄUDE

1972

## REGISTRIERNUMMER

BY-2018-001728324

## ENDENERGIEVERBRAUCH

176,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## ENERGIETRÄGER

Erdgas E

## BAUJAHR WÄRMEERZEUGER

2016

## GÜLTIG BIS

01.03.2028

F · 176,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## KONTAKT

## INTERESSE GEWECKT?

Schreib uns über das Kontaktformular auf der Website  
oder sende eine E-Mail – wir melden uns innerhalb von 24 Stunden.

Website: [am-happach-46.main-projekt.com](http://am-happach-46.main-projekt.com)

E-Mail: [rummel.schulz@gmail.com](mailto:rummel.schulz@gmail.com)

Rummel Schulz Immobilien GmbH · Botschelsgraben 8 · 97837 Erlenbach  
Verantwortlich: Steffen Schulz · Provisionsfrei