

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin Eigener Aufzug, 5.OG mit Weitblick



Objekt-Nr. **OM-330288**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dr. Uta Maria Bräuer

Rubensstr. 54  
12157 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Erstbezug
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	5.370 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug. Ruby Living Berlin ist 2023 fertiggestellt und vereint höchsten Wohnkomfort mit Energieeffizienzklasse KfW 55 in zentraler Lage. Das Apartmentgebäude punktet mit unmittelbarer Nachbarschaft zum Innsbrucker Platz (S- & U-Bahn) sowie Bahnhof Südkreuz (ICE etc.), was ein Erreichen der Berliner Innenstadt in 5-10 Minuten ermöglicht. Das moderne Design mit bodentiefen Fenstern verspricht lichtdurchflutete, optimal geschnittene Grundrisse der Apartments. Die Apartments verfügen über ein klimaneutralisierendes Belüftungskonzept, französische Balkone, schallisolierte Fenster, moderne Bäder mit Dusche, Video-Intercom-System für die Eingangstür. Jede Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche. Die möblierte Variante stellt zudem einen Waschtrockner zur Verfügung.

Zusätzlich zu diesen 75m<sup>2</sup>-Wohnungen (unmöbliert oder möbliert, im 3.-5. OG) gibt es möblierte 1- und 2-Zimmer-Apartments zwischen 29 und 45 m<sup>2</sup>. Bitte fragen Sie bei Bedarf auch dafür nach.

First time use: Ruby Living Berlin was completed in 2023 and combines maximum living comfort with energy efficiency class KfW 55 in a central location. The apartment building is in the immediate vicinity of Innsbrucker Platz (S-Bahn & U-Bahn) and Südkreuz station (ICE etc.), which means that Berlin city centre can be reached in 5-10 minutes. The modern design with floor-to-ceiling windows promises light-flooded, optimally designed flat layouts. The flats have a climate-neutralising ventilation concept, French balconies, soundproof windows, modern bathrooms with showers, video intercom system for the entrance door. Each flat has a modern fitted kitchen. The furnished version provides a washer-dryer-combination.

These flats are available from 3rd to 5th floor. Furnished or unfurnished.

In addition to this apartment we have furnished microapartments (29 and 45m<sup>2</sup>). Please ask if required.

## Ausstattung

- Möblierung
- Fahrstuhl direkt in die Wohnung
- riesiges Wohnzimmer
- großes Schlafzimmer zum Hof
- französischer Balkon
- schalldichte, bodentiefe Fenster
- Belüftungssystem
- Einbauküche (siehe unten)
- großes Bad mit ebenerdiger Dusche
- Parkett mit Fußbodenheizung
- Kellerabteil und Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz möglich

Küche:

Nobilis Modell touch Alpin weiss matt/ Griff 251 schw., APL-Dekor Schiefer Beton grau Nb inkl. Siemens Einbaugeräte; Backofen-Mikrowellenfunktion, Elektrokochfeld Autak, Flachschildhaube inkl. Zubehör, Kühlgefrier-Kombination, vollint. Geschirrspüler, Spülen-Armaturen-Set, Abfalleimer, Besteckeinsatz

Möblierung: Esstisch mit 4 Stühlen, Sofa mit Teppich, Bürotisch und -stuhl mit Lampe, Waschtrockner, Bett mit Nachttischen und Lampen sowie ein Kleiderschrank.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Sonstiges**

Impressum

Dr. Friedrich Eberhard Garlichs

Dr. Garlichs Immobilien

Kantstr. 85

D-10627 Berlin

**Lage**

- nahe Innsbrucker Platz und Walther-Schreiber-Platz
- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in direktem Umfeld
- BVG-Station: Friedenau (S1); Bus 187, 143 direkt vor dem Haus

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

