

# Exposé

## Wohnung in Abensberg

### Wunderschöne, neuwertige Wohnung mit Balkon im Stadtkern, 3 ZKB, Aufzug



Objekt-Nr. OM-317368

#### Wohnung

Vermietung: **830 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martin Pfaffeneder

Ulrichstr. 10  
93326 Abensberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	2.460 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	245 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights dieser wunderschönen Stadtwohnung:

Diese helle und neuwertige Wohnung bietet ein besonderes Wohlfühlambiente. Der sonnige Balkon sowie das nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer laden zum Entspannen ein. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der Aufzug im Haus Komfort und Barrierefreiheit gewährleistet.

Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und somit sofort bezugsbereit.

Die moderne Küche, zusammen mit stilvollen Deckenlampen und einem Kleiderschrank, kann für eine Verhandlungsbasis von 5.200 € übernommen werden.

Ein Garagenstellplatz kann für 55€ gemietet werden.

Frei ab 1. Dezember 2024 – oder nach Absprache auch früher.

## Ausstattung

Ausstattung – Highlights:

- Energieeffizienter KfW-55-Standard für niedrige Betriebskosten
- Moderne Lüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima
- Schallgedämmte Fenster sorgen für Ruhe und Komfort
- Hochwertige Bauweise und Ausstattung auf hohem Standard
- Dezentrale Warmwasserbereitung mit innovativem Hochhygienekonzept
- Bequemer Treppenhaus-Reinigungsservice inklusive

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt im Herzen von Abensberg, direkt im Stadtzentrum. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die charmante Innenstadt mit ihrem wunderschönen mittelalterlichen Stadtkern lädt zum Flanieren ein. In den gemütlichen Cafés können Sie entspannt den Feierabend genießen und sich mit Freunden treffen.

Für Pendler und Reisende bietet die Lage eine hervorragende Verkehrsanbindung: Der Bahnhof ist nur 400 Meter entfernt, und über die Autobahn A93 (Regensburg-München), die B16 nach Ingolstadt und die B299 nach Landshut erreichen Sie schnell die wichtigsten Wirtschaftsstandorte der Region. Egal, ob mit Auto oder Bahn – hier sind Sie bestens angebunden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Küche Tresen

# Exposé - Galerie



Küche Tresen 2



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



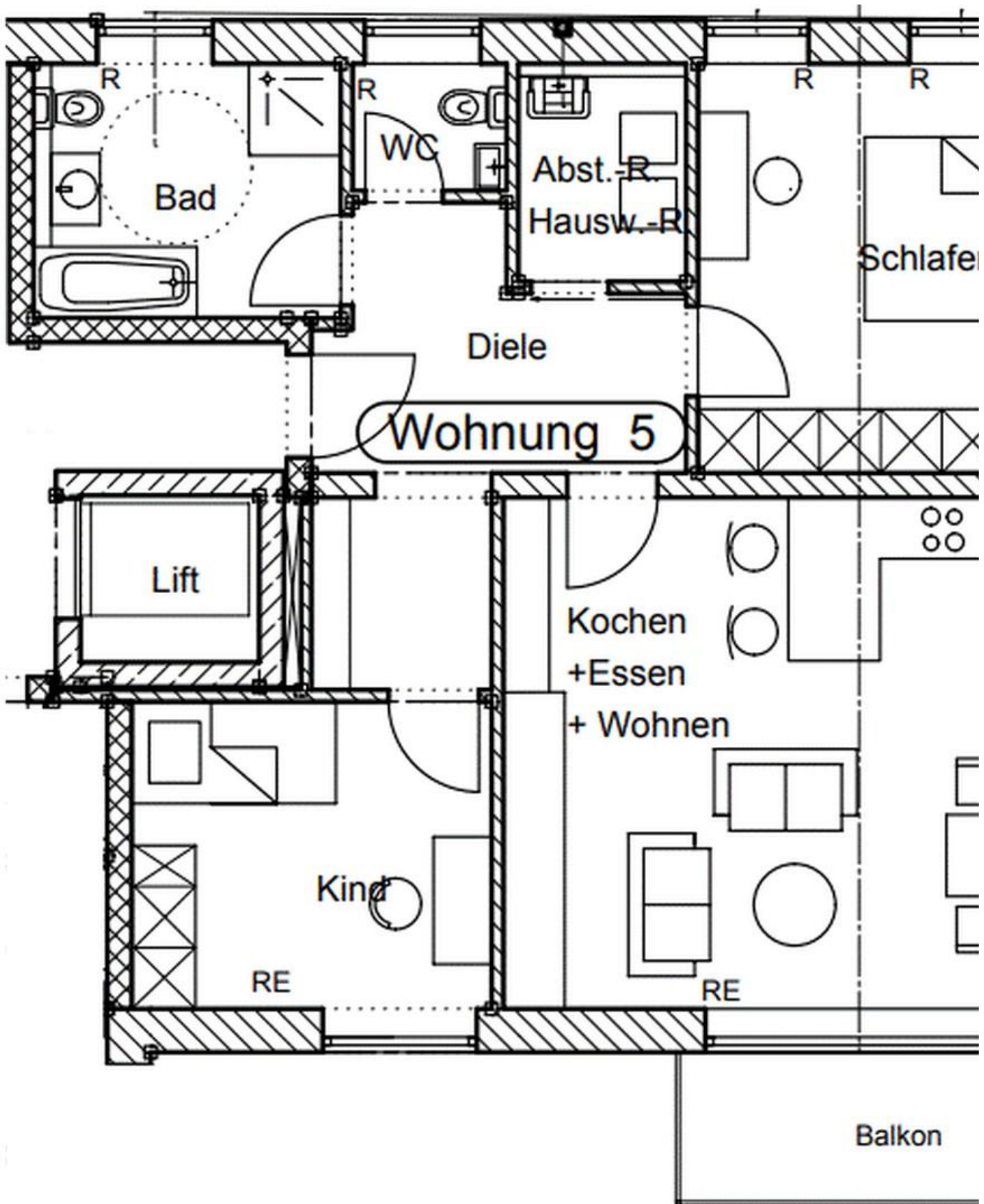
Gäste WC

# Exposé - Galerie



Hausansicht Garageneinfahrt

# Exposé - Grundrisse



Grundriss