

Exposé

Wohnung in Passau

2 Zimmer Wohnung mit Terrasse - Zentrumsnah
<https://www.ohne-makler.net/immobilie/edit/2/?id=317374>



Objekt-Nr. **OM-317374**

Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Stefan Luckinger

Vilshofener Straße 20
94034 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1921	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.01.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	88,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	1. OG
Heizkosten	125 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Vilshofener Straße 20 liegt sowohl sehr zentrumsnah, als auch idyllisch am Fluss wie auch am Berg mit viel Grün.

Wohnen wo andere Urlaub machen!

Das 2024 kernsanierte und erweiterte Objekt besticht durch seinen modernen Charakter.

Es entstand eine neue ca. 88 qm große 2 Zimmerwohnung. Durch die hohen Fenster wird ein Gefühl von Freiheit vermittelt.

Die lichtdurchflutete Wohnung ist optimal aufgeteilt in einen Wohn/Koch/Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine wunderschöne Terrasse.

Das Bad ist mit Fliesen ausgestattet, in allen weiteren Wohnräumen macht der Echtholzparkett es gemütlich. Zur Ausstattung gehört auch die Einbauküche, welche im Wohn-Essbereich integriert ist.

In allen Räumen ist eine Fußbodenheizung installiert, welche durch eine Luft-Wärmepumpe betrieben wird.

Für die Warmwasserbereitung verfügt jede Wohnung über eine Wasser-Wärmepumpe sowie einen Speicher.

Da das Gebäude mit einer PV Anlage ausgestattet ist, sind auch die Stromkosten in der Warmmiete inklusive.

Es erfolgt keine Nebenkostenabrechnung, da die Miete Pauschal inkl. Heizung, Warmwasser, Strom usw. angesetzt ist.

Miete 1300 Euro Warm (1100 Kalt + 200 Euro Nebenkosten)

Zur Straße sind Schallschutzfenster verbaut.

Um Energie zu sparen sind in den Wohnräumen dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung verbaut.

Parkplätze bzw. Stellplätze in der Garage sind direkt am Objekt vorhanden und können angemietet werden. Auch Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge sind vorhanden.

Der Energieausweis wird gerade noch erstellt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küchennische



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Vilshofener Straße 20

