

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Passau

### 2 Zimmer Wohnung mit Terrasse - Zentrumsnah



Objekt-Nr. OM-317374

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Luckinger

Vilshofener Straße 20  
94034 Passau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1921	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	2. OG
Heizkosten	175 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# 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 Chaletcharakter.

Es entstand eine neue ca. 100qm große 2 Zimmerwohnung mit zzgl. ca 15 qm großer Galerie und einer Terrasse. Durch die hohe Raumhöhe wird ein Gefühl von Freiheit vermittelt.

Die lichtdurchflutete Wohnung ist optimal aufgeteilt in einen Wohn/Koch/Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbadezimmer 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 1500 Euro Warm (1250 Kalt + 250 Euro Nebenkosten)

Zur Straße sind Schallschutzfenster eingebaut und die Dachfenster sind mit einem elektrischen Motor ausgestattet.

Um Energie zu sparen sind im 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



Wohnbereich & Küche inkl. Flur



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse

