

# Exposé

## Wohnung in Passau

### 4 Zi. Wohnung mit Terrasse und eigenem Eingang



Objekt-Nr. OM-317404

### Wohnung

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Luckinger

Vilshofener Strasse 20  
94034 Passau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.01.2024
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	200 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.800 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Vilshofener Straße 20 liegt sowohl sehr zentrumsnah, als auch idyllisch am Fluss sowie 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. 135 qm große 4 Zimmerwohnung mit einer Dachterrasse und eigenem Eingang/Treppenhaus.

Die lichtdurchflutete Wohnung ist optimal aufgeteilt in eine Küche, in einen Wohn-/Essbereich sowie drei Schlafzimmer (eines mit Ankleide), ein Badezimmer, eine zusätzliche Toilette und eine wunderschöne Terrasse. Die Wohnung hat einen separaten Eingang mit eigener Haustüre und eigenem Treppenhaus. Dies grenzt einen etwas von den anderen Mietparteien ab.

Das Bad ist mit Fliesen ausgestattet, in allen weiteren Wohnräumen macht der Echtholzparkett es gemütlich. Zur Ausstattung gehört auch die Einbauküche.

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.

Mietkosten 2000 Euro Warm inkl. Strom (1700 Kalt + 300 Euro Nebenkosten)

Zur Straße sind Schallschutzfenster eingebaut.

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, Gäste-WC

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

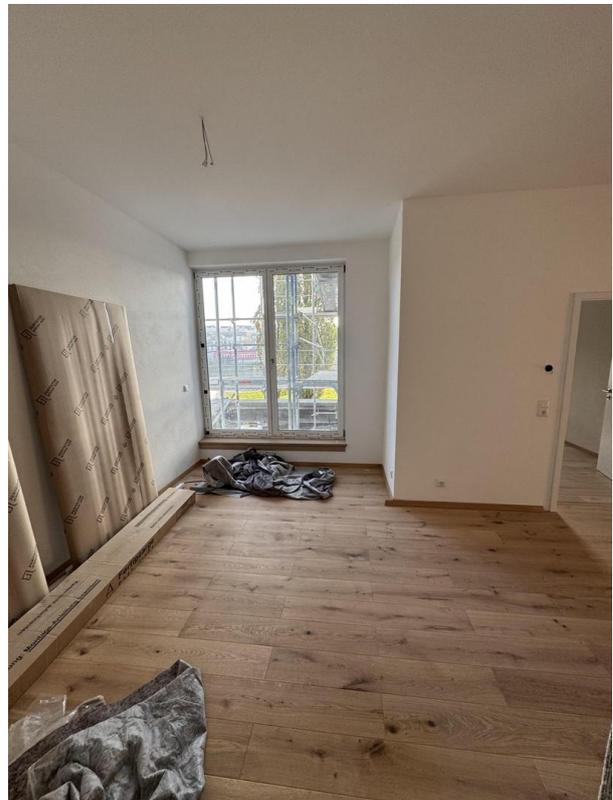
# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Essen/Balkon



Essen mit Blick auf Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Toilette

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafen 3



Ankleide

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Vilshofener Straße 20

