

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Passau

### 3 Zimmer Wohnung mit Terrasse - Zentrumsnah



Objekt-Nr. **OM-317404**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Luckinger

Vilshofener Strasse 20  
94034 Passau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1920	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.12.2024
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	200 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung

# 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. 120qm große 3 Zimmerwohnung mit einer Dachterrasse. Durch die hohe Raumhöhe wird ein Gefühl von Freiheit vermittelt.

Die lichtdurchflutete Wohnung ist optimal aufgeteilt in einen Wohn/Koch/Essbereich, zwei Schlafzimmer (eines mit Ankleide), 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.

Mietkosten 1800 Euro Warm inkl. Strom (1500 Kalt + 300 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, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnraum /Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Flur Richtung Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide



# Exposé - Grundrisse

## 2. OG



# Exposé - Grundrisse



3 n