

# Exposé

**Wohnung in Saal an der Donau**

**Neubau - 2 Zimmerwohnung Erstbezug**



**Objekt-Nr. OM-321844**

**Wohnung**

Vermietung: **775 € + NK**

Bahnhofstraße 34 a und b  
93342 Saal an der Donau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	61,71 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	2,95 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	190 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.325 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine schöne und großzügige Wohnung mit klimafreundlicher und zukunftsorientierter Gebäudetechnik in Saal an der Donau. Der Eingang zur Wohnung (mit eigener Außeneingangstür) befindet sich im 1.OG. Der Zugang ist bequem von der Tiefgarage über den Aufzug und einen Laubengang zu erreichen. Abmessungen der Räume: Wohnen/ Essen / Kochen 30,21 qm, Schlafzimmer 13,57 qm, Bad 8,73 qm, Garderobe 2,92 qm, Abstellraum 2,22 qm. Gesamtfläche Balkon 8 qm, Wohnfläche 4 qm. Auf den Balkon gelangen Sie über den Wohnraum.

Bis auf den Abstellraum verfügen alle Räume über Fenster ( 3-Fach Verglasung). Das Bad ist mit einer bodengleichen Dusche, Handtuchheizkörper sowie mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Wohnraum und Schlafzimmer sind mit einem hochwertigen Vinylboden ausgestattet. Im Keller befindet sich ein weiterer Abstellraum, Größe 2,95 qm und ein Fahrradkeller. In der Tiefgarage ist ein großzügiger Stellplatz vorhanden, der gegebenenfalls mit einer Wallbox ausgestattet werden kann.

Das Gebäude wurde im KFW-55-EE -Standard mit einer PV-Anlage mit Speicher für den Heiz- und Allgmeinstrom errichtet, was sich günstig auf die Nebenkosten auswirken sollte. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Wärmepumpe.

Die Wohnung kann zum 01.03.2025 angemietet werden.

Übersicht der Kosten:

Kaltmiete 775 Euro

Miete Stellplatz 75 Euro

Nebenkosten 190 Euro

Gesamtkosten monatlich: 1040 Euro.

## Ausstattung

Die Einbauküche wird Ende Februar von der Firma Brandl, Kelheim geliefert und eingebaut. Aus den beigefügten Bildern ist die Anordnung des Mobiliars und die Ausstattung ersichtlich. Die Küche verfügt u.a. über einen Induktionsherd, Backofen und Kühlschrank. Auch ein Fach für die Mikrowelle ist vorhanden (erspart Stellfläche auf der Arbeitsplatte).

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Lage:

Bahnhofstraße 34 a und b in 93342 Saal an der Donau

In der Nachbarschaft befinden diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermarkt, Metzgerei und Bäckerei sowie Haltestellen für Bahn und Bus. Anbindung an Kelheim, Regensburg und Ingolstadt ist gegeben.

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 Meter.

### **Infrastruktur:**

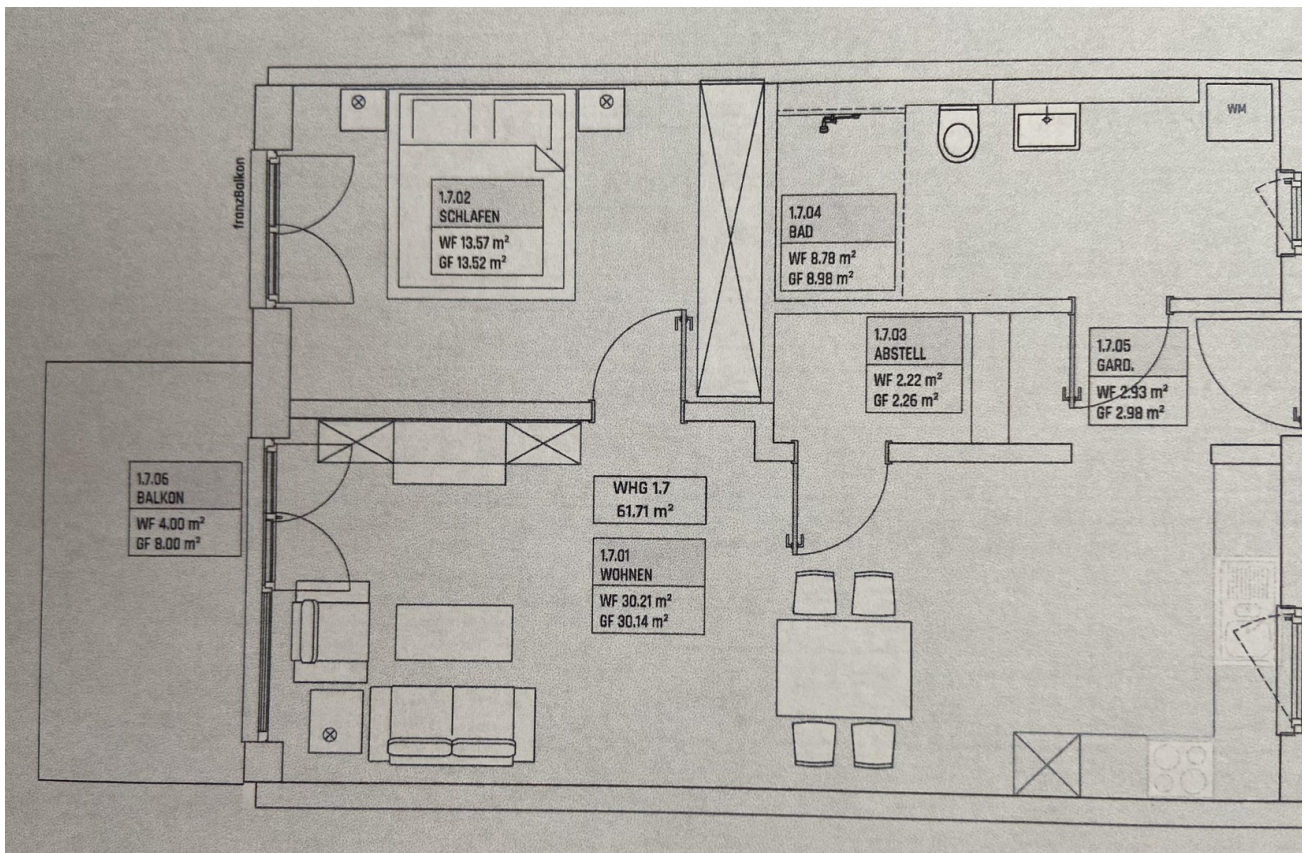
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Blick zum Balkon



Stellplatz für Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Wohnraum

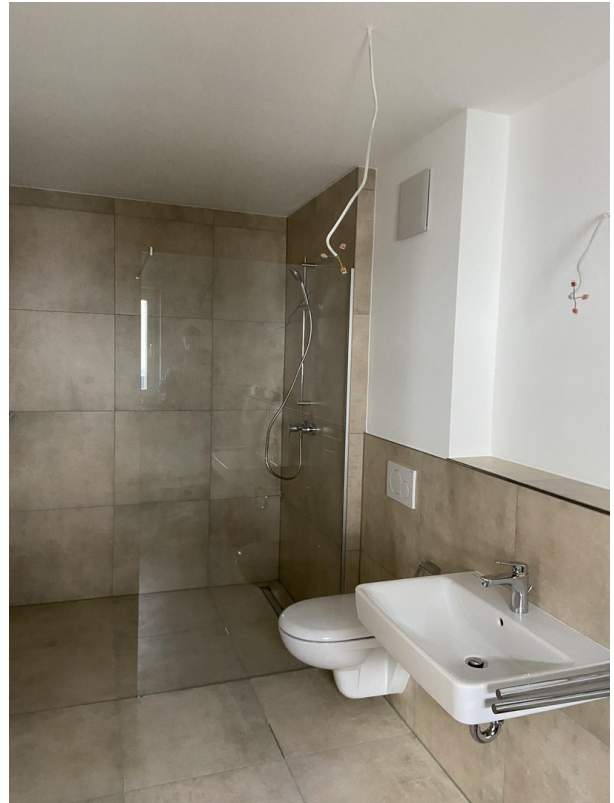


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse

