

Exposé

Dachgeschosswohnung in Vohburg an der Donau Moderne, kernsanierte Dachgeschosswohnung in Vohburg - Ideal für Singles oder Paare



Objekt-Nr. **OM-323288**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Robert Kreuzer

85088 Vohburg an der Donau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	103,50 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	3.750 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und offen gestaltete Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2023/2024 umfassend renoviert und bietet auf 103,48 m² Wohnfläche ein stilvolles und modernes Zuhause. Perfekt geeignet für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort, hochwertige Ausstattung und ein helles sowie großzügiges Wohnambiente legen. Verfügbar ab Februar 2025.

Ausstattung

Wohnzimmer mit Essbereich: 28,96 m² – großzügig, lichtdurchflutet und offen gestaltet für eine einladende Wohnatmosphäre

Schlafzimmer: 13,82 m² – inkl. neuer Einbauschränke (Kleiderschrank)

Küche: 25,65 m² – ausgestattet mit Elektrogeräten (Herd, Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine) und Einbauschränken für optimale Lagermöglichkeiten

Badezimmer: 10,17 m² – geräumig und komfortabel

Wintergarten: 11,43 m² – ideal als zusätzlicher Wohnraum oder Rückzugsort

Flur: 12,65 m² – großzügig gestaltet

Abstellraum: 0,80 m² – praktisch für zusätzlichen Stauraum

Highlights:

Neugeädämmte Wohnung: Optimale Energieeffizienz durch Dämmmaßnahmen an Dachboden, Wänden und teilweise neuen Fenstern (Dreifachverglasung)

Neue Heizkörper: Für eine effiziente und komfortable Beheizung

Anschluss für Pelletofen: Im Wohnzimmer befindet sich ein Anschluss für einen Pelletofen, der eine umweltfreundliche und gemütliche Heizlösung ermöglicht.

Hochwertiger Bodenbelag: Organischer Klickvinyl mit integrierter Trittschalldämmung, sorgt für ein gesundes Raumklima und hohen Wohnkomfort

Hochwertige Ausstattung: Neuwertig, mit langlebigen Materialien gestaltet

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Vohburg an der Donau. Die Umgebung ist geprägt von den idyllischen Donauauen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren auf dem bekannten Donauradweg einladen. Auch das historische Stadtzentrum von Vohburg mit seinen charmanten Gassen und Cafés ist schnell erreichbar.

Vohburg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus sind attraktive Arbeitgeber wie Airbus und Audi nur wenige Kilometer entfernt und sorgen für eine starke regionale Anbindung. Die gute Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln und Autobahnen rundet die hervorragende Lage ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

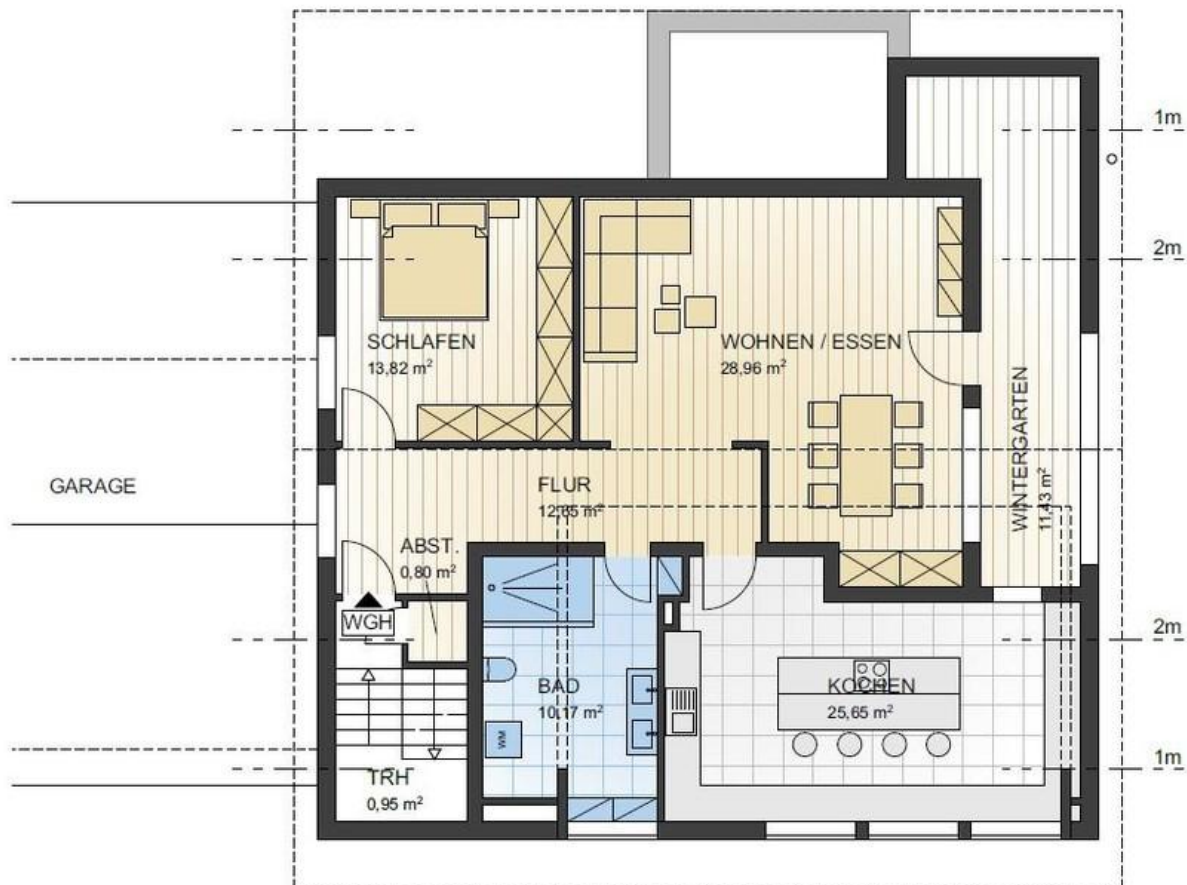


Wintergarten/Balkon



Wintergarten/Balkon

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

M 1 / 100

WHG

Flur	12,65 m ²
Abst.	0,80 m ²
Bad	10,17 m ²
Küche	25,65 m ²
Schlafen	13,82 m ²
Wohnen / Essen	28,96 m ²
Wintergarten	11,43 m ²
	103,48 m²