

# Exposé

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



Objekt-Nr. **OM-323288**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Robert Kreuzer

85088 Vohburg an der Donau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	103,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	3.300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und offen gestaltete Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2023/2024 umfassend renoviert und bietet auf 103,48 m<sup>2</sup> 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 sofort.

## Ausstattung

Wohnzimmer mit Essbereich: 28,96 m<sup>2</sup> – großzügig, lichtdurchflutet und offen gestaltet für eine einladende Wohnatmosphäre

Schlafzimmer: 13,82 m<sup>2</sup> – inkl. neuer Einbauschränke (Kleiderschrank)

Küche: 25,65 m<sup>2</sup> – ausgestattet mit Elektrogeräten (Herd, Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine) und Einbauschränken für optimale Lagermöglichkeiten

Badezimmer: 10,17 m<sup>2</sup> – geräumig und komfortabel

Wintergarten: 11,43 m<sup>2</sup> – ideal als zusätzlicher Wohnraum oder Rückzugsort

Flur: 12,65 m<sup>2</sup> – großzügig gestaltet

Abstellraum: 0,80 m<sup>2</sup> – praktisch für zusätzlichen Stauraum

Praktischer Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum für Kisten etc.

Moderne Gegensprechanlage mit Kamera für zusätzlichen Komfort und Sicherheit

Highlights:

Neugedämmte 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:**

Balkon, 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	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

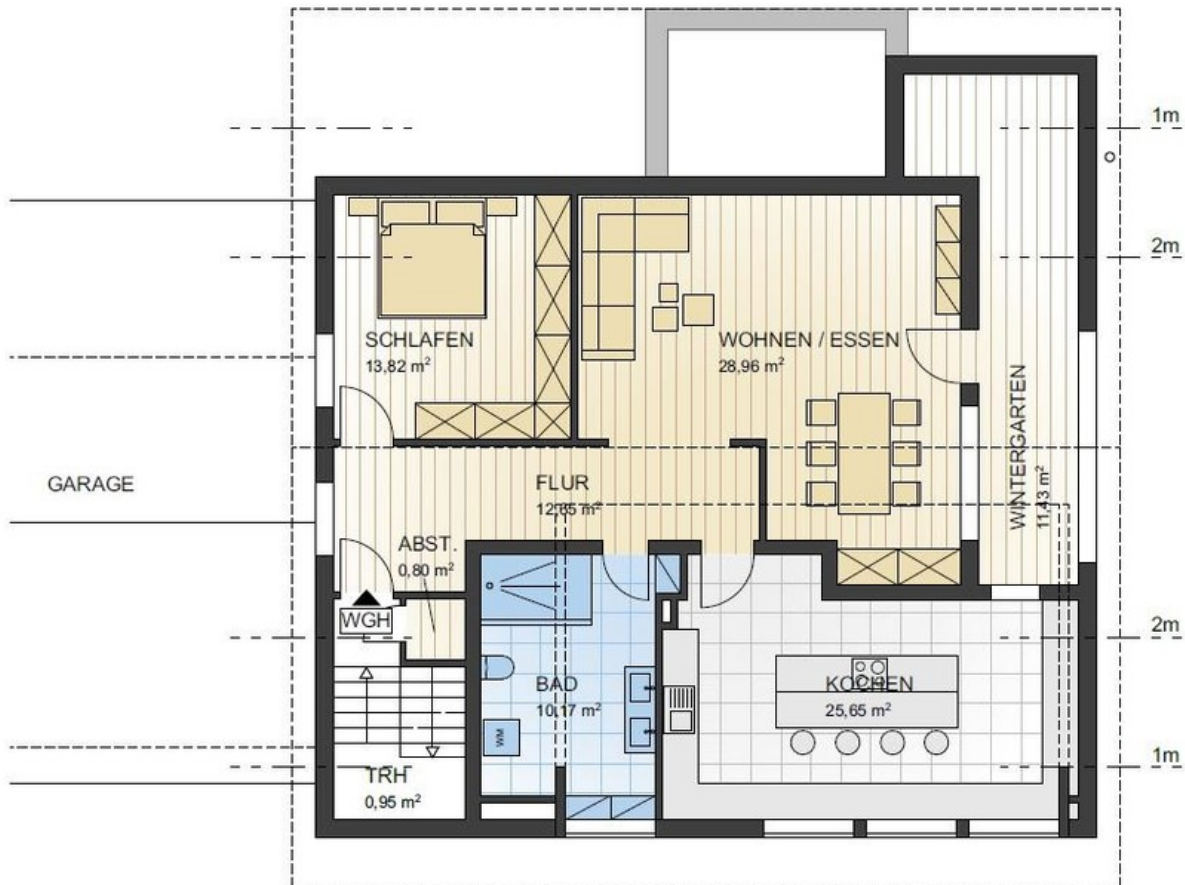


Wintergarten/Balkon



Wintergarten/Balkon

# Exposé - Grundrisse



## DACHGESCHOSS

M 1 / 100

### WHG

Flur	12,65 m <sup>2</sup>
Abst.	0,80 m <sup>2</sup>
Bad	10,17 m <sup>2</sup>
Kochen	25,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,82 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	28,96 m <sup>2</sup>
Wintergarten	11,43 m <sup>2</sup>
	<b>103,48 m<sup>2</sup></b>