

**Großzügig Wohnen mit Blick ins Grüne 2-Zimmer-Wohnung mit EBK,
Tageslichtbad und Balkon**



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	01.07.2026

Kaltmiete:	600,00 EUR
Nebenkosten:	150,00 EUR
Heizkosten in Nebenk.:	Ja
Warmmiete:	750,00 EUR
Kaution:	1.500,00 EUR (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 55,51 m ²
Zimmer:	2
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	145,20 kWh/(m ² *a)	
Warmwasser:	Ja	
Energieeffizienzklasse:	E	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Freiplatz	
Sanitär:	Fenster Tageslichtbad	Wanne
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil	Fahrradraum
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen Laminat	Kunststoff
Derzeitige Nutzung:	frei werdend	

Beschreibung

Lage:

Passau-Karlsbader Straße diese Wohnlage ist als angenehme Gegend bekannt. Zum Gewerbe- und Messezentrum Kohlbruck mit neuen innovativen Arbeitsplätzen sind es nur wenige 100 Meter die Wohnlage hat Zukunftspotential.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle ist in Sichtweite. Die nächste Autobahnauffahrt sowie das Stadtzentrum von Passau können Sie in wenigen Autominuten erreichen. Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten sowie viele Freizeitangebote, u. a. Hallenbad mit Saunalandschaft, Freibad, Eisarena, Messehalle usw. finden Sie in fußläufiger Entfernung.

Beschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses. Über den Zentralen Flur, welcher auch Platz für eine Garderobe bietet, gelangen Sie in alle Räumlichkeiten. Das Wohnzimmer eine angenehme Größe und lässt sich gut Möblieren. Von hier aus gelangen Sie auch auf den großzügigen Balkon, welcher zum teil Blick ins grüne bietet. Im Schlafzimmer ist bereits ein Kleiderschrank mit Flügeltüren vorhanden. Auch hier haben wir ausreichend Platz. Die Küche ist mit einer Einbauküche und einem Esstisch ausgestattet. Das Tageslichtbad ist in den Nassbereichen fast raumhoch und in den übrigen Bereichen auf einer Höhe von ca. 1,40 Meter gefliest. Auch an einen Abstellraum wurde gedacht.

Ausstattung:

Wohnzimmer (17,90 m²), Schlafzimmer (14,95 m²), Küche mit EBK (7,98 m²), Tageslichtbad (6,24 m²), Flur (5,68 m²), Diele (1,43 m²), Balkon, Abstellraum (1,57 m²).

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 55,51 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung kann ab dem 01.07.2026 bezogen werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten sind ein die Einbauküche und ein Kellerabteil.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 145,2 kWh/(m²a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1966, Baujahr Anlagentechnik: 2006

Energieeffizienzklasse: E

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

600,00 € netto
+ 150,00 € ZH/NK
750,00 € brutto

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Ansprechpartner



Michael Resch

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil: 0171 / 450 60 12
eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





Grundrisse

