

## Ganz oben wohnen - Außergewöhnliche Wohnung! 3-Raum-Dachetage mit offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich



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

<b>Kaltmiete:</b>	<b>710,00 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>250,00 EUR</b>
<b>Garage/Stellplatz:</b>	<b>40,00 EUR</b>
<b>Heizkosten in Nebenk.:</b>	<b>Ja</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>1.000,00 EUR</b>
<b>Kaution:</b>	<b>1.860,00 EUR</b> (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 82,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 95,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: C

**Befeuerungsart:**

Gas

Städtische Stromversorgung

Städtische Wasserversorgung

**Küche:**

EBK

offen

**Stellplatz:**

Tiefgarage

**Sanitär:**

Dusche

Fenster

Wanne

Gäste-WC

Tageslichtbad

**TV:**

Kabelanschluss

**Zustand:**

gepflegt

**Möbliert:**

teilweise möbliert

nicht möbliert

**Fenster:**

Kunststofffenster

**Böden:**

Fliesen

Laminat

Teppich

**Derzeitige Nutzung:**

frei werdend

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Nur wenige 100 m vom Zentrum Passau-Neustift in vollkommen ruhiger Lage befindet sich Ihre neue Wohnung.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Unmittelbar vor der Wohnanlage hält der öffentliche Stadtbus, der in 30 Minuten Rhythmus in die Innenstadt fährt (15 Minuten zur Stadtmitte). Das Einkaufszentrum Neustift Mitte (Entfernung ca. 1 ebenerdiger km) mit Discounter, Bäcker, Metzger, Ärzten etc. sowie ein großer Realmarkt (Entfernung ca. 1.400 Meter) sind sehr schnell erreichbar. In nächster Umgebung befinden sich zwei Kindergärten, eine Grundschule und viele weitere öffentliche Einrichtungen. In ca. 3 Kilometer erreichen Sie die Auffahrt zur BAB 3.

### Beschreibung:

Diese interessante Dachetage könnte Ihre neue Adresse sein. Das markante Gebäude wurde Mitte der 90er Jahre errichtet. Trotz der Größe des Gebäudes wirkt das Drum Herum sehr sauber, ein Zeichen dafür, dass die Hausgemeinschaft, sowie der Hausmeister gut miteinander harmonieren.

Diese Wohnung ist nicht für jeden geeignet, hier ist ein Individualist gesucht, für den besonderes Wohnen zum Lifestyle gehört. Diese Raumaufteilung werden Sie so kein zweites Mal finden. Das Schlafzimmer hat trotz der Mansarde eine angenehme Größe und bietet Platz für Ihren Schlafzimmerschrank. Das Arbeitszimmer ist praktisch gehalten und mit allen Anschlüssen ausgestattet. Der Wohn-/Koch-/Essbereich liegt perfekt zueinander, so dass keine lästigen Wege entstehen. Von der Küche und dem Gästezimmer haben Sie einen besonderen Weitblick auf die Passauer Hügellandschaft. Das Badezimmer ist raumhoch gefliest und mit einem Fenster ausgestattet. Auch ein Gäste-WC, einen Abstellraum, sowie Platz für die Waschmaschine wurden nicht vergessen! Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und kann ohne Renovierungsarbeiten bezogen werden.

Wichtig: Die Immobilie hat keinen Balkon und das Haus verfügt über keinen Lift von der Ebene 0 bis zu Ihrer Wohnung sind es 82 Stufen!

### Ausstattung:

- Mobile Anbauküche mitsamt Elektrogeräten
- Großteils moderne Wischböden
- Raumhoch gefliestes Bad mit Fenster
- Helle Wohnküche mit mehreren Dachfenstern
- Extra Gäste-WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Letzte Wohneinheit ohne Nachbarn
- 2 Tiefgaragenplätze
- Eingangsdiele mit Abstellfläche im Dachgiebel
- Extravagante Glasausschnitte im Wohn- und Schlafzimmer mit Beschattung

### Raumaufteilung:

Wohnküche mit EBK und Dachfenster, offenes Wohnzimmer, Gäste-WC, Abstellraum, Arbeitszimmer, zentrale Diele, Tageslichtbad, Schlafzimmer mit abgetrennten Waschmaschinenplatz.

Die Wohnfläche beträgt ca. 82 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis  
Endenergieverbrauch: 116,4 kWh/(m²a)  
Energieträger: Gas  
Baujahr Wohngebäude: 1993, Baujahr Anlagentechnik: 1993  
Energieeffizienzklasse: D

**Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:**

710,00 € netto  
+ 250,00 € ZK/NK  
+ 40,00 € TG-Stellplatz  
**1.000,00 € brutto**

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

---

## **Ansprechpartner**

---



**Michael Resch**

Geschäftsführung, IT-Management

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

---

**Weitere Bilder**

---





---

## Grundrisse

---

