

---

**Appartement in Uni-/Citylage! mit günstiger Anbindung zur Uni / Altstadt**

---



---

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Appartment
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>112.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 26,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	7.500,00 EUR
Hausgeld:	182,00 EUR
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert: 152,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Warmwasser: Nein

Energieeffizienzklasse: E

**Befeuerungsart:** Gas Städtische Stromversorgung  
Städtische Wasserversorgung

**Küche:** Pantry

**Stellplatz:** Duplex

**Sanitär:** Dusche

**Balkon/Terrasse:** Balkon

**TV:** Kabelanschluss

**Kommunikation:** DSL

**Zustand:** gepflegt

**Sonstiges/Wohnen:** Wasch- Trockenraum Fahrradraum

**Möbliert:** teilweise möbliert

**Fenster:** Kunststofffenster

**Böden:** Fliesen Kunststoff  
Laminat Teppich

**Derzeitige Nutzung:** vermietet

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Passau-Neuburger Straße, wenige 100 Meter von der UNI bzw. Altstadt entfernt eine topp Adresse für Studenten. Das Appartement orientiert sich zur Straßenseite.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

UNI, Bahnhof, Stadtzentrum bzw. Neue Mitte, Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten alles ist in einem 5- bis 10-Gehminuten-Radius erreichbar.

### Beschreibung:

Die schwache Bautätigkeit von Studentenappartements in den letzten Jahren sowie große Nachfrage von Studenten führte zu einer Verknappung von bedarfsgerechten Wohnungen in Citylage. Die Universität erfreut sich bundesweit größter Beliebtheit und baut ihr Ansehen durch innovative Studienplätze weiter aus. Das nächste große Bauvorhaben der Uni im Herzen der Stadt ist bereits geplant. Die Studenten wollen am liebsten mittendrin sein und alles zu Fuß erreichen genau das können Sie diese Klientel mit diesem Appartement bieten.

Das gegenständliche Appartement liegt im Gartenhaus der WEG Studienresidenz St. Anton, dort in völlig ruhiger Lage. Mit über 26 m<sup>2</sup> Wfl. ist das Appartement verhältnismäßig groß und bietet viel Stellfläche für Ihre Möbel. Das Appartement ist komplett möbliert und mit einem raumhoch weiß gefliesten Duschbad ausgestattet. Für eine optimale Belichtung sorgen zwei Fensterelemente. Von der gemütlichen Terrasse haben Sie einen tollen Blick über Passau / Dom. Der Bewohner wohnt umgeben von Grün, in ruhiger Lage, mit fußläufiger Anbindung zur Stadtmitte. Solche Wohnlagen sind immer begehrt und erfreuen sich einer hohen Mietnachfrage.

### Ausstattung:

Wohn-/ Schlafräum, Eingangsdiele mit Kochzeile, Duschbad mit Abzug, Terrasse.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 26,45 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist seit 01.10.2023 für 300,- € netto zzgl. 95,- € HZ/NK = gesamt 395,- brutto vermietet (Staffelmietvertrag jährliche Erhöhung 5,- €).

Die Duplexgarage ist separat für 35,- € vermietet.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer ca. 182,00 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist das gesamte Mobiliar inkl. der Kochzeile, sowie ein Kellerabteil.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 // 179.651,39 €

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 152 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1991, Baujahr Wärmeerzeugertechnik: 1991

Energieeffizienzklasse: E

**Maklercourtage:** 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

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

112.000,00 €

+ 7.500,00 € Duplexgarage

**119.500,00 €**

**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**

---



**Thomas Resch**

Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 673 26 59

eMail: [thomas.resch@immobilien-resch.de](mailto:thomas.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---



---

## Grundrisse

---

