

## WG-taugliche-2-Zimmer-Wohnung mit Höhen unterschieden, EBK und Duschbad



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	01.05.2026

<b>Kaltmiete:</b>	<b>790,00 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>225,00 EUR</b>
<b>Heizkosten in Nebenk.:</b>	<b>Ja</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>1.015,00 EUR</b>
<b>Kaution:</b>	<b>2.370,00 EUR</b> (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 80,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt

<b>Befeuerungsart:</b>	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Sanitär:</b>	Dusche	Bad/WC getrennt
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	Glasfaser	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	Kein Energiepass erforderlich
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Fahrradraum	
<b>Möbliert:</b>	nicht möbliert	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Vinyl
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei werdend	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Im Herzen der Passauer Altstadt (Schrottgasse) in einem historischen Gebäude. Das Stadtzentrum (Fußgängerzone) sowie die Universität sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle des Citybusnetzes (Pendelbus durch das Passauer Zentrum) befindet sich in unmittelbarer Nähe. Weiter ist eine öffentliche Bushaltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft. Ein Edeka Laden für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants etc. sind fußläufig erreichbar. Die nähere Umgebung bietet mit der Donaulände, Innradweg, Passauer Altstadt und vielen anderen Freizeitmöglichkeiten sehr viel Abwechslung.

### Beschreibung:

Das historische, denkmalgeschützte Gebäude wurde komplett kernsaniert und erstrahlt im neuen Glanz. Bei der Sanierung wurde größter Wert auf den Erhalt der alten Bausubstanz gelegt und gleichzeitig moderne Wohnelemente eingefügt. Schon beim betreten des Hauses spüren Sie die historische Bausubstanz. Durch einen langen, mit LED Lichtbänder ausgestatteten Flur, gelangen Sie in den Innenhof, das Treppenhaus dieses besonderen Gebäudes. Die Mauervorsprünge, Treppengeländer, verschiedenen Gewölbe, versetzten Treppen usw. werden Sie immer wieder aufs Neue begeistern. Unterstrichen wird der offene Gemeinschaftsbereich mit einem besonderen Lichtkonzept. Die zur Vermietung stehende Wohnung liegt im 3. OG. In der Wohnung angekommen gelangen sie vom Koch-Essbereich aus in die anderen Räumlichkeiten. Jeweils 4 Stufen trennen Sie von Wohn- und Schlafzimmer. Diese Aufteilung finden Sie kein Zweites mal in Passau. Das Duschbad und das WC sind getrennt voneinander zu begehen.

### Ausstattung:

Koch-Essbereich, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Flur, Duschbad, WC.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 80,35 m<sup>2</sup>

### Ausstattungsdetails:

- Einbauküche Weiß/Grau Optik
- Bio Vinylböden, modernes Duschbad / WC getrennt
- EDV-Dosen in allen Räumen. Daran kann der Nutzer alles anschließen (PC, Fernseher etc.)
- Glasfaserkabel von der Telepark Passau im Haus leistungsstarkes Internet
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Wunderschönes Treppenhaus mit besonderen Beleuchtungskonzept

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung kann ab dem 01.05.2026 bezogen werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten ist die Einbauküche.

### Energiekennwerte:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz somit ist kein Energieausweis erforderlich.

**Kaution:** 3 Nettokaltmieten

### Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

790,00 € netto

+ 225,00 € ZH/NK  
**1.015,00 € brutto**

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m<sup>2</sup> 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





