

## Klein aber fein in Zentrumsnähe Voll Möbliertes 1-Zimmer-Appartement mit Duschbad, Balkon und EBK



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Appartement
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	sofort

<b>Kaltmiete:</b>	<b>300,00 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>100,00 EUR</b>
<b>Heizkosten in Nebenk.:</b>	<b>Ja</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>400,00 EUR</b>
<b>Kaution:</b>	<b>900,00 EUR</b> (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 21,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 81,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Warmwasser: Ja

Energieeffizienzklasse: C

**Befeuerungsart:** Gas Städtische Stromversorgung  
Städtische Wasserversorgung

**Küche:** EBK

**Sanitär:** Dusche

**Balkon/Terrasse:** Balkon

**TV:** Kabelanschluss

**Kommunikation:** DSL

**Zustand:** gepflegt

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

**Möbliert:** teilweise möbliert

**Fenster:** Kunststofffenster

**Böden:** Fliesen Laminat

**Derzeitige Nutzung:** frei

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Am Beginn der Neuburger Straße gelegen, überzeugt dieses Appartement durch seine ruhige, nach Süden ausgerichtete Lage. Der kleine Balkon ist bewusst von der Straße abgewandt, sodass störender Verkehrslärm vollständig fernbleibt. Gleichzeitig profitieren Sie von einer äußerst begehrten Wohnlage nur wenige Schritte von Universität und Stadtzentrum entfernt.

Verkehrsanbindung & Infrastruktur:

Die Universität sowie die Neue Mitte Passaus erreichen Sie in nur etwa 5 Gehminuten. Der Bahnhof und die charmante Altstadt mit ihren beliebten Bars und Kneipen sind ebenfalls bequem in rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Diese Lage zählt seit jeher zu den gefragtesten Wohnadressen für Studierende und wird auch künftig stark nachgefragt bleiben.

### Beschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten, 1991 errichteten Studentenwohnanlage mit zwei Gebäudekomplexen. Das Appartement wurde funktional und zugleich durchdacht auf die Bedürfnisse studentischen Wohnens zugeschnitten.

Es umfasst ein raumhoch weiß gefliestes Duschbad, eine kompakte Küchenzeile sowie einen hellen Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zum Balkon. Eine kleine Diele sorgt für eine angenehme Trennung zwischen Wohnbereich und Bad.

In den Wohnräumen wurde pflegeleichter Laminatboden verlegt. Die vorhandene Möblierung von der Einbauküchenzeile bis hin zum Kleiderschrank ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand. Der südlich ausgerichtete Balkon rundet das stimmige Gesamtbild dieser Wohnung ab.

### Ausstattung:

Wohn-/ Schlafräum, Kochzeile, Dusche/ WC, Diele, Balkon.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 21,05 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Das Appartement steht leer und kann sofort bezogen werden.

An Gemeinschaftseinrichtungen ist ein Wasch und Trockenraum vorhanden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 81,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Erdgas E, Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung

Baujahr Wohngebäude: 1990, Baujahr Wärmeerzeuger: 1990

Energieeffizienzklasse: C

Kautions: 3 Nettokaltmieten

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

300,00 € netto  
+ 100,00 € ZH/NK  
400,00 € 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**

---



**Alexander Resch**

Vermietungsabteilung

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171/ 348 22 14

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

---

**Weitere Bilder**

---



---

## Grundrisse

---

