

## Solide 3-Zimmer-Wohnung in absolut ruhiger Lage mit Balkon & Festgarage in Salzweg



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

<b>Kaltmiete:</b>	<b>550,00 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>315,00 EUR</b>
<b>Heizkosten in Nebenk.:</b>	<b>Ja</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>865,00 EUR</b>
<b>Kaution:</b>	<b>1.650,00 EUR</b> (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 75,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

<b>Kennwert:</b>	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	
<b>Warmwasser:</b>	Ja	
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D	
<b>Befeuerungsart:</b>	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Garage	
<b>Sanitär:</b>	Fenster Tageslichtbad	Wanne
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Wasch- Trockenraum	WG-geeignet
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei werdend	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Besser kann man nicht wohnen: In unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum, hier aber völlig ruhig an einer reinen Anliegerstraße, in einem Haus mit nur 6 Wohneinheiten steht eine Wohnung zur Vermietung. In der Umgebung befinden sich fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser.

Salzweg liegt nur 8 km östlich vom Passauer Stadtzentrum. Der Ort verfügt über eine vollständige Infrastruktur wie Supermarkt, Discounter, Bio-Markt, Geschäfte verschiedenster Art, Tankstellen, Allgemeinarzt, Fachärzte, Apotheke, Grund- und Hauptschule, Kindergarten. Linienbushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt.

### Beschreibung:

Im Jahr 1984 wurde dieses nur aus 6 Wohneinheiten bestehende Haus in grundsolider Ziegelmassivbauweise errichtet. Jeweils im EG, 1.OG und DG wurden zwei Wohnungen untergebracht. Das Haus ist voll unterkellert. Die zur Vermietung stehende Wohnung befindet sich im 1. OG. Der Bauherr war sehr weitsichtig. So hat er außer der Zentralheizung die Wohnung mit einem eigenen Kachelofen für Festbrennstoffe ausgestattet. Haben Sie Zugriff auf Holz? Dann können Sie hier prima Heizkosten sparen.

Wenn man durch die Wohnung geht, gefällt besonders die äußerst durchdachte und funktionelle Raumaufteilung. Tritt man ein gelangt man von der Diele in den zentral liegenden offenen Wohn-/Essbereich. Zwischen Wohn- und Essbereich gibt es keine Mauer oder Tür, was das Wohnvergnügen nur einschränken würde. Vom Wohnzimmer gelangt man hinaus auf eine Loggia. Hier im Wohn-/Essbereich steht auch der Kachelofen. Stellen Sie sich gemütliche Winterabende vor, an welchen Sie die wohlige Wärme des Ofens genießen können. Von der Diele ebenfalls begehbar ist die abgeschlossene Küche mit Fenster. Neben dem Elternschlafzimmer gibt es ein weiteres Zimmer als Kinder- oder Arbeitszimmer, Bad und WC sind getrennt, beide verfügen jeweils über Fenster.

### Ausstattung:

Offener Wohn-/ Essbereich, Loggia, Kachelofen, Küche, Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, WC.

Die Wohnfläche beträgt ca. 75,76 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten sind ein Kellerabteil und eine Einzelgarage.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 126 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Heizöl EL

Baujahr Wohngebäude: 1984, Baujahr Anlagentechnik: 1999

Energieeffizienzklasse: D

**Kaution:** 3 Nettokaltmieten

### Die Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

550,00 € Wohnung und Garage

+ 315,00 € ZH/NK

**865,00 € Warmmiete**

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

---



### Philipp Resch

Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0170 / 82 020 69  
eMail: philipp.resch@immobilien-resch.de

---

**Weitere Bilder**

---





---

## Grundrisse

---

