

## Großzügig Wohnen in Passau-Neustift 3,5-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad, Balkon und EBK



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

<b>Kaltmiete:</b>	<b>950,00 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>390,00 EUR</b>
<b>Garage/Stellplatz:</b>	<b>30,00 EUR</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>1.370,00 EUR</b>
<b>Kaution:</b>	<b>2.850,00 EUR</b> (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 175,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 76,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Warmwasser: Ja

Energieeffizienzklasse: C

**Befeuerungsart:** Holz Städtische Stromversorgung  
Städtische Wasserversorgung

**Küche:** EBK

**Stellplatz:** Freiplatz

**Sanitär:** Dusche Fenster  
Wanne Gäste-WC  
Tageslichtbad

**Balkon/Terrasse:** Balkon

**TV:** Kabelanschluss

**Kommunikation:** DSL

**Zustand:** gepflegt

**Möbliert:** nicht möbliert

**Fenster:** Holzfenster

**Böden:** Fliesen Laminat

**Derzeitige Nutzung:** frei

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Passauer Stadtteil Neustift. Die Lage zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnqualität sowie die gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Das Umfeld ist geprägt von einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Neustift zählt zu den gefragten Wohnlagen im Passauer Stadtgebiet und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Passauer Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

### Verkehrsanbindung / Versorgungseinrichtungen:

Eine gute Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B8 sowie die Autobahn A3 gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen eine bequeme Verbindung in die Innenstadt sowie in weitere Stadtteile Passaus. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung vorhanden. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

### Beschreibung:

Die großzügige Obergeschosswohnung mit ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ein helles und freundliches Wohnambiente. Besonders hervorzuheben sind die angenehmen Raumhöhen sowie die großen Fensterflächen, welche alles mit Tageslicht fluten.

Das weitläufige Wohnzimmer bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und ermöglicht einen direkten Zugang auf den großzügigen Balkon mit angenehmem Ausblick ins Grüne. Die separate Küche verfügt über eine vorhandene Einbauküche sowie ausreichend Platz für einen zusätzlichen Essbereich.

Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, welches sich ideal als Büro-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt.

Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung sorgt zusätzlich für komfortable Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Interessenten, die großzügiges Wohnen in angenehmer Wohnlage schätzen.

### Ausstattung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Koch-Essbereich mit EBK, Eingangsdiele, Tageslichtbad, Hauswirtschaftsraum, Diele, Gäste-WC, Balkon.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 175 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten sind die Einbauküche und ein Stellplatz.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 76,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Stückholz

## Exposé - Objekt-Nr.: M4035

Baujahr Wohngebäude: 1991, Baujahr Wärmeerzeuger: 2016  
Energieeffizienzklasse: C

**Kaution:** 3 Nettokaltmieten

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

950,00 € netto  
+ 390,00 € ZH/NK  
+ 30,00 € Stellplatz  
**1.370,00 € 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

---

**Weitere Bilder**

---







---

## Grundrisse

---

