

---

**Passau-Ingling WG-Tauglich wohnen 3-Zimmer-Wohnung mit  
Tageslichtduschbad, Terrasse und EBK**

---



---

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

---

<b>Kaltmiete:</b>	<b>620,00 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>150,00 EUR</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>770,00 EUR</b>
<b>Kaution:</b>	<b>1.860,00 EUR</b> (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 59,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert:	97,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Ja

---

Energieeffizienzklasse:	C	
<b>Befeuerungsart:</b>	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
<b>Küche:</b>	Pantry	
<b>Sanitär:</b>	Dusche	Fenster
	Bad/WC getrennt	Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	Terrasse
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Wasch- Trockenraum	Fahrradraum
<b>Möbliert:</b>	nicht möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage im Passauer Stadtteil Ingling. Die Umgebung bietet ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen in die Passauer Innenstadt. Durch die erhöhte Lage ergeben sich teils schöne Ausblicke über die umliegende Umgebung. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Reichweite.

### Verkehrsanbindung / Versorgungseinrichtungen:

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen.

### Beschreibung:

Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernisierten Mehrparteienhaus in Passau-Ingling und überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss sowie eine helle, angenehme Wohnatmosphäre. Die drei separat begehbaren Zimmer verfügen über ähnliche Größen und bieten damit sehr gute Voraussetzungen für eine Wohngemeinschaft. Der Flur dient als zentraler Verteiler und ermöglicht eine praktische Aufteilung aller Räume. Das Tageslicht-Duschbad und das WC sind voneinander getrennt und jeweils separat begehrbar. Die Küche mit Essplatz und Einbauküche bietet ebenfalls eine angenehme Größe und fügt sich gut in das Gesamtkonzept der Wohnung ein. Ein besonderes Plus ist die Terrasse, die ausschließlich von dieser Wohnung aus zugänglich und nutzbar ist.

### Ausstattung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit EBK, Flur, Tageslichtduschbad, Terrasse.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 59,1 m<sup>2</sup>

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

An Gemeinschaftseinrichtungen sind ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradabstellplatz vorhanden.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 97,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Öl

Baujahr Wohngebäude: 1956, Baujahr Wärmeerzeuger: 1999

Energieeffizienzklasse: C

**Kautio**n: 3 Nettokaltmieten

### Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

620,00 € netto  
+ 150,00 € ZH/NK  
**770,00 € 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

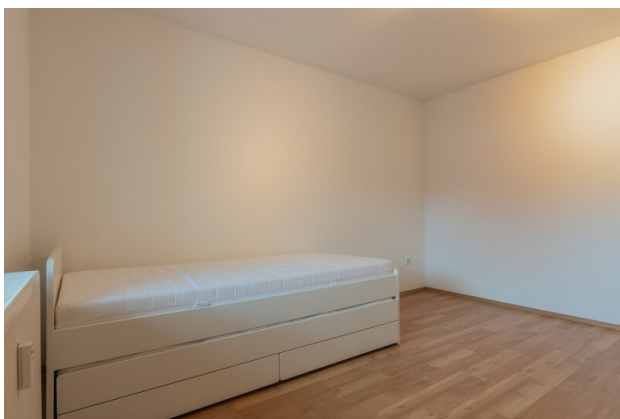
Mobil.: 0171/ 348 22 14

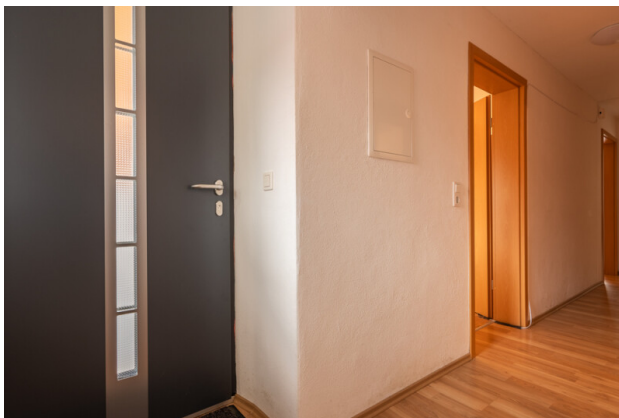
eMail: [alexander.resch@immobilien-resch.de](mailto:alexander.resch@immobilien-resch.de)

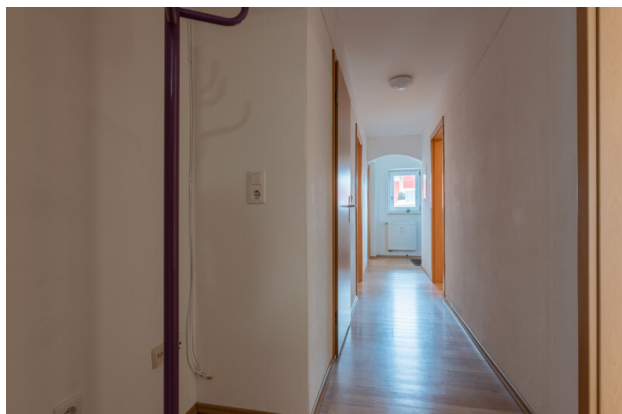
---

**Weitere Bilder**

---







---

## Grundrisse

---

