3-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse, Stellplatz und kleinem Garten



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Erdgeschoss
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	01.12.2026

Kaltmiete:	**920,00 EUR**
Nebenkosten:	**120,00 EUR**
Garage/Stellplatz:	**60,00 EUR**
Heizkosten in Nebenk.:	**Ja**
Warmmiete:	**1.100,00 EUR**
Kaution:	**1.900,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 71,00 m²
Nutzfläche:	ca. 16,00 m²
Zimmer:	3
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug

Kennwert:	24,95 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	A+

Befeuerungsart:	Luft / Wasser Wärmepumpe
Küche:	EBK
Stellplatz:	Freiplatz
Balkon/Terrasse:	Terrasse
Zustand:	gehoben
Böden:	Fliesen

Beschreibung

Lage:

Die Immobilie befindet sich im beliebten Passauer Stadtteil Grubweg einer ruhigen Wohnlage mit gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zur Donau sowie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten machen die Lage besonders attraktiv.

Durch die gute Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell in die Passauer Innenstadt sowie in das Umland. Damit vereint die Lage ruhiges Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit.

Beschreibung:

In ruhiger und dennoch gut angebundener Lage von Passau-Grubweg entsteht ein modernes Neubauprojekt mit nur vier Wohneinheiten hochwertig, energieeffizient und zukunftssicher.

Die stilvolle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und helle, freundliche Räume. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu Balkon bzw. Terrasse ideal für entspannte Stunden im Freien.

Zwei weitere Zimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ein modernes Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum runden das durchdachte Wohnkonzept ab.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage: Diese Wohnung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise und langfristigem Wert.

Ausstattung:

Die Wohnung wird in hochwertiger und moderner Bauweise errichtet und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Energieeffizienz:

- Schreiner Einbauküche
- Energieeffizienzklasse A+ (KfW-40 Standard)
- Zukunftssichere Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertige Bodenbeläge
- Moderne Badgestaltung
- Helle, großzügige Wohnräume
- Terrasse mit Gartenanteil
- Außenstellplatz
- Kleine Wohnanlage mit nur 4 Einheiten

Die Kombination aus moderner Technik und hochwertiger Ausstattung sorgt für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Wohnklima.

Sonstige Angaben:

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

920,00 € Netto + 120,00 € NK + 50,00 € Einbauküche + 30,00 € Stellplätze = 1.120,00 € Brutto

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis (vorläufig)
Endenergieverbrauch: 24,95 kWh/(m²a)
Energieträger: Luft-Wärmepumpe
Baujahr Wohngebäude: 2026 , Baujahr Wärmeerzeuger: 2026
Energieeffizienzklasse: A+

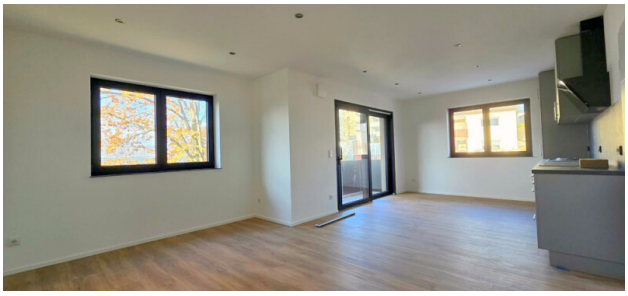
Ansprechpartner

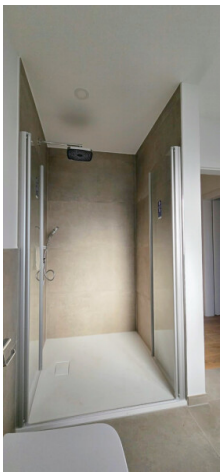


Patrick Resch
Verkauf: Immobilien und Grundstücke

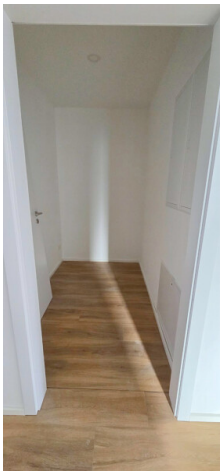
Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0160 / 183 18 48
eMail: patrick.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder















Grundrisse


ABS
2.07 m²
KIND
9.51 m²
WOHNEN
28.49 m²
DIELE
7.20 m²
GARD.
TERR.
1.88 m²
(1/2)
KÜCHE/
ESSEN
28.49 m²
BAD
7.00 m²
ELTERN
13.64 m²