

**Geräumige Stadtwohnung mit Panoramablick! Wohnfreundliche 4 - ½ -Zimmer  
Wohnung mit Sonnenbalkon und frisch renovierten Bad**



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

<b>Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
Wohnfläche:	ca. 120,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	490,00 EUR
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	102,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	D	
<b>Befeuerungsart:</b>	Gas	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Tiefgarage	
<b>Sanitär:</b>	Dusche	Gäste-WC
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Kelleranteil	Fahrradraum
<b>Möbliert:</b>	nicht möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Passau Ost, ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernt, in Donaunähe/ aber Hochwasserfrei! Ein idealer Standort zum Wohnen. In wenigen Minuten sind Sie in der City bzw. in der grünen Donaulandschaft Österreichs. Genießen Sie diese Wohnlage.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle ist in Sichtweite. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf erreichen Sie in 5 Gehminuten. Ein hoher Freizeitwert, unter anderem Wanderwege an der Donau sowie dem angrenzenden Österreich zeichnen den Standort Haibach aus. Der Fußweg ins Zentrum beträgt ca. 20 min.

### Beschreibung:

#### **Wohnfreundliche 4 - 1/2 -Zimmer Wohnung mit Sonnenbalkon, frisch renovierten Bad und TG-Stellplatz in Passau Haibach**

Gut gelegene Stadtwohnung mit günstiger Anbindung zur Stadtmitte/ Altstadt in ruhiger Lage mit Tiefgarage, Sonnenbalkon sowie einzigartigen Stadtblick zum Dom / Dreiflüsseck in einem gepflegten Gebäude oft wird eine solche Immobilie gesucht aber kaum angeboten. Die gegenständliche Wohnung erfüllt alle Kriterien solche großzügigen Wohnungen kommen selten auf dem Markt.

Das gepflegte Gebäude wurde Anfang der 70er Jahre in kommerzieller Bauweise errichtet. Die Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt in der letzten Etage. Ein Lift ist vorhanden und ein barrierefreier Zugang möglich.

Die Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, zentralem Wohnzimmer, Arbeitszimmer offenen Esszimmer, modernen Bad, extra WC, offener Küche, Abstellraum und gemütlichen Balkon ist etwas für Wohngenießer. Wischböden in der ganzen Wohnung, große Fensterelemente, ein perfekter Grundriss sowie die optimale Ausrichtung (Süd Westseite!) runden das harmonische Gesamtbild ab. Die Wohnung liegt im 5. und letzten OG niemand wohnt mehr über Ihnen. Diese Immobilie ist der perfekte Altersruhesitz und die optimale Alternative zu Ihrem Einfamilienhaus.

### Ausstattung:

- Südwestausrichtung / Lichtdurchflutete Wohnung
- Letzte Wohnetage
- Großteils neuwertige Laminatböden
- Gefliester Balkon
- Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.
- Einbauschränk im Gästezimmer
- Neuwertiges Fenster- Türelement mit 3-Fachverglasung im Wohnzimmer
- Frisch renoviertes, ansprechendes Badezimmer
- Extra WC
- Baujahr Wärmepumpe 2018
- Teilweise neue Fensterelemente in der Wohnung

### Raumaufteilung:

Wohnzimmer 21,59 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 15,08 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer 9,56 m<sup>2</sup>, Küche mit Essplatz und Fenster 15,34 m<sup>2</sup>, Bad 5,38 m<sup>2</sup>, extra WC 1,92 m<sup>2</sup>, Diele 11,48 m<sup>2</sup>, Abstellraum 1,40 m<sup>2</sup>, Arbeitszimmer 23,35 m<sup>2</sup>, Vorraum/Diele 10,89 m<sup>2</sup>, Loggia 8,98 m<sup>2</sup> : 2 = 4,49 m<sup>2</sup>

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 120,48 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt 490,- €

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil. An Gemeinschaftseinrichtungen ist ein Trocken- sowie ein Fahrradraum vorhanden.

Der Rücklagenstand für das gesamte Gebäude betrug zum 31.12.2024 / 287.489,56 €.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 102 kWh/(m²a)

Energieträger: Gas

Baujahr Wohngebäude: 1972, Baujahr Wärmeerzeuger: 2018

Energieeffizienzklasse: D

**Maklercourtage:** 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

**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

---



#### Thomas Resch

Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 673 26 59

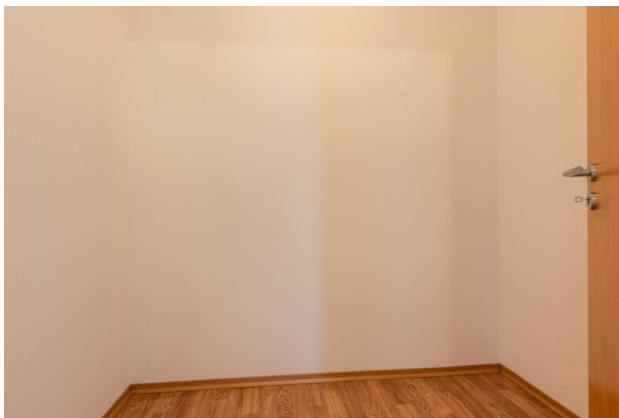
eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

---

**Weitere Bilder**

---





---

## Grundrisse

---

