

---

**Erstbezug 2026: 3-Zimmer-Neubauwohnung (KfW-40) mit Balkon & Stellplatz**

---



---

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

---

**Kaufpreis: 317.250,00 EUR**

Wohnfläche:	ca. 71,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 16,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Garage/Stellplatz:	10.000,00 EUR
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug

---

Kennwert: 24,95 kWh/(m<sup>2</sup>\*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:

Sichern Sie sich schon heute Ihr Zuhause von morgen:

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
- Balkon oder 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 Baubeginn ist im Februar 2026 gestartet, die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Ende 2026.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich frühzeitig diese hochwertige Neubauwohnung in gefragter Lage zu sichern und von den Vorteilen eines modernen, energieeffizienten Neubaus zu profitieren.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder ein persönliches Beratungsgespräch zur Verfügung.

Jetzt vormerken lassen und rechtzeitig profitieren.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

317.250,00 € Wohnung + 10.000,00 € Außen Stellplatz = 327.250,00 €

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](mailto:patrick.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---





## Grundrisse

