

## Passau-Innstadt-Voglau 3-Zimmer-Wohnung mit offener Küche, Tageslichtbad und Privatgarten



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

<b>Kaltmiete:</b>	<b>1.500,00 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>200,00 EUR</b>
<b>Garage/Stellplatz:</b>	<b>30,00 EUR</b>
<b>Heizkosten in Nebenk.:</b>	<b>Ja</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>1.730,00 EUR</b>
<b>Kautions:</b>	<b>4.500,00 EUR</b> (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 106,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

<b>Kennwert:</b>	71,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	B	
<b>Befeuerungsart:</b>	Luft / Wasser Wärmepumpe Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Freiplatz	
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Garten	Terrasse
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gehoben	gepflegt
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Gartenmitbenutzung	
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Vinyl
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei werdend	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Grüne Wohnlage oberhalb des Inns (keine Hochwassergefahr!). Die Zufahrt erfolgt über eine etwas steilere Teerstraße. Diese teilt man sich mit dem Nachbarn. Dennoch sehr ruhig gelegen, teilweise mit Inn-Blick.

### Verkehrsanbindung / Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe. Die Universität und das Stadtzentrum erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Die Anbindung nach Österreich ist hier sehr gut. In ca. 10 Autominuten sind Sie in Schärding

### Beschreibung:

Hochwertig ausgestattete Gartenwohnung mit großen Panoramafenstern in ruhiger, Wohnlage Ihr ideales Stadtdomizil. Die Raumaufteilung mit großen, offenen Wohn- Ess- Kochbereich, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Wohlfühlbadezimmer und 2 extra WCs wird Ihnen gefallen.

Die Wohn- und Schlafbereiche sind mit hochwertigen Vinylböden versehen. Die Sanitärbereiche sind in den Nassbereichen teilweise raumhoch gefliest. Der Weiß/Grau Kontrast von Boden und Wand rundet das Gesamtbild ab. Die Einbauküche ist mit einer Kochinsel ausgestattet, somit lässt sich rund um sauber arbeiten. Im Tageslichtbad finden Sie eine Wanne, eine Dusche sowie einen Waschmaschinen Anschluss. Moderne Böden gepaart mit weißen Kunststofffenstern geben dieser Wohnung eine besondere Note.

### Ausstattung:

Wohn-Kochbereich 39,30 m<sup>2</sup>, Büro 10,22 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 17,69 m<sup>2</sup>, Tageslichtbad 8,45 m<sup>2</sup>, Toilette 2,67 m<sup>2</sup>, Gästewc 2,32 m<sup>2</sup>, Terrasse 69,62 m<sup>2</sup> : 4 = 17,41 m<sup>2</sup>, Flur 8,86 m<sup>2</sup>.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 106,92 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Zur Wohnung gehören ein Stellplatz sowie ein Kellerabteil, eine Wallbox ist ebenfalls vorhanden.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 71,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Strom

Baujahr Wohngebäude: 2016

Baujahr Anlagentechnik: 2016

Energieeffizienzklasse: B

### Kaution: 3 Nettokaltmieten

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

1.500,00 € netto

200,00 € ZH/NK

+ 30,00 € Stellplätze

**1.730,00 € 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**

---



**Michael Resch**

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil: 0171 / 450 60 12  
eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

**Weitere Bilder**







---

## Grundrisse

---

