

---

## Stadappartement in Passau nahe Uni!

---



---

|                  |            |
|------------------|------------|
| Nutzungsart:     | Wohnen     |
| Objektart:       | Wohnung    |
| Detail:          | Appartment |
| Vermarktungsart: | Kauf       |
| Vermietet:       | Ja         |

---

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>    | <b>79.000,00 EUR</b>        |
| Wohnfläche:          | ca. 20,00 m²                |
| Zimmer:              | 1                           |
| Provision:           | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. |
| Garage/Stellplatz:   | 5.900,00 EUR                |
| Hausgeld:            | 171,00 EUR                  |
| Baujahr:             | 1991                        |
| Zustand:             | Gepflegt                    |
| Zustand Ausstattung: | Gepflegt                    |
| Erschließung:        | vollerschlossen             |

---

Kennwert: 152,00 kWh/(m²\*a)

Warmwasser: Ja

Energieeffizienzklasse: E

**Befeuerungsart:** Gas Städtische Stromversorgung  
Städtische Wasserversorgung**Küche:** Pantry**Stellplatz:** Duplex**Sanitär:** Dusche**TV:** Kabelanschluss**Kommunikation:** DSL**Zustand:** gepflegt**Sonstiges/Wohnen:** Wasch- Trockenraum Fahrradraum**Möbliert:** teilweise möbliert**Fenster:** Kunststofffenster**Böden:** Fliesen Kunststoff  
Laminat Teppich**Derzeitige Nutzung:** vermietet

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Passau-Neuburger Straße, wenige 100 Meter von der UNI bzw. Altstadt entfernt eine topp Adresse für Studenten. Das Appartement orientiert sich zur Gartenseite.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

UNI, Bahnhof, Stadtzentrum bzw. Neue Mitte, Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten alles ist in einem 5- bis 10-Gehminuten-Radius erreichbar.

### Beschreibung:

Die schwache Bautätigkeit von Studentenappartements in den letzten Jahren sowie große Nachfrage von Studenten führte zu einer Verknappung von bedarfsgerechten Wohnungen in Citylage. Die Universität erfreut sich bundesweit größter Beliebtheit und baut ihr Ansehen durch innovative Studienplätze weiter aus. Das nächste große Bauvorhaben der Uni im Herzen der Stadt ist bereits geplant. Die Studenten wollen am liebsten mittendrin sein und alles zu Fuß erreichen genau das können Sie diese Klientel mit diesem Appartement bieten. Das gegenständliche Appartement liegt im Erdgeschoss, einer Anfang der 90er Jahre erstellten Studentenwohnanlage. Durch die perfekte Raumaufteilung ergibt eine optimale Nutzung. Das Appartement ist voll möbliert und mit einem Duschbad und einer eingebauten Kochzeile ausgestattet. Ein großes Fensterelement sorgt für eine optimale Belichtung

### Ausstattung:

Wohn-/ Schlafräum, Eingangsdiele mit eingebauter Kochzeile, Dusche/ WC raumhoch gefliest, Diele.

Die Wohnfläche beträgt ca. 20 m².

### Sonstige Angaben:

Die aktuelle Mieteinnahme beträgt 275,- € netto zzgl. 95,- € HZ/NK = gesamt 370,- € brutto vermietet.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer 171,- € inkl. Stellplatz.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist das gesamte Mobiliar inkl. der Kochzeile.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2025 // 274.357,01 €.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 152 kWh/(m²a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1991, Baujahr Anlagentechnik: 1991

Energieeffizienzklasse: E

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

### Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

|                           |
|---------------------------|
| 79.000,00 €               |
| + 5.900,00 € Duplexgarage |
| <b>84.900,00 €</b>        |

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

---



**Alexander Resch**

Vermietungsabteilung

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171/ 348 22 14  
eMail: alexander.resch@immobilien-resch.de

---

## Weitere Bilder

---



---

## Grundrisse

---

