

Geräumige Stadtwohnung in ruhiger Lage! Lichtdurchflutete 5- ½ -Zimmer Wohnung mit verglaster Loggia



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

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 140,68 m ²
Nutzfläche:	ca. 20,00 m ²
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	684,00 EUR
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	147,00 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	F	
Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Fenster Gäste-WC	Wanne Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon	Wintergarten
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Abstellraum Kelleranteil seniorengerecht WG-geeignet	Haustiere erlaubt rollstuhlgerecht Wasch- Trockenraum Fahrradraum
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Holzfenster	
Böden:	Fliesen Teppich	Laminat
Derzeitige Nutzung:	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:

Gut gelegene Stadtwohnung mit günstiger Anbindung zur Stadtmitte/ Altstadt in ruhiger Lage mit Garage, verglaster Loggia und Balkon sowie herrlichem Ausblick in einem gepflegten Gebäude oft wird eine solche Immobilie gesucht aber kaum angeboten. Die gegenständliche Wohnung erfüllt alle Kriterien diese Wohnlagen kommen selten auf dem Markt. Hier kann man von Kapital-an-lage sprechen!

Das attraktive 24-Parteienhaus wurde Anfang der 80er Jahre in kommerzieller Ziegelbauweise 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 Eigentümergemeinschaft hat eine Dach- und Fassadensanierung auf 2 Bauabschnitte 2020 durchgeführt. Die Kosten wurden aus der Rücklage finanziert, bzw. über einen Aufschlag beim Hausgeld.

Die Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern, zentralem Wohnzimmer, Arbeitszimmer separatem Esszimmer, Wannenbad, extra WC, natürlich belichtete Küche, Abstellraum und verglaster Loggia sowie Balkon ist etwas für Wohngenießer. Wischböden in der ganzen Wohnung, große Fensterelemente, ein perfekter Grundriss sowie die optimale Ausrichtung (Süd Ost 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
- Wenig Berührungspunkte mit den Nachbarwohnungen durch eine sternförmige Bauweise
- Zugang zum Wintergarten vom Schlafzimmer und Wohnzimmer
- Helle Fliesenböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Verglaste Loggia + extra Balkon
- Satellitenanlage im Gemeinschaftseigentum
- Wintergarten mit Schiebetürenelement
- Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.
- Modernisierung der Aufzugsanlage in 2018
- Teilfassaden- und Teildachsanieierung in 2019 und 2020
- Teilweise neue Fensterelemente in der Wohnung

Raumaufteilung:

Wohnzimmer 26,61 m², Schlafzimmer 18,09 m², Kinderzimmer I, 10,38 m², Kinderzimmer II 16,06 m², Esszimmer 16,28 m², Küche mit eingebauter Kochzeile und Fenster 7,59 m², Wannenbad mit zwei Waschbecken und Fenster 5,55 m², extra WC mit Fenster 3,13 m², Arbeitszimmer 10,38 m², Abstellraum 1,45 m², Flur 8,12 m², verglaste Loggia/ Wintergarten 14,52 m², Balkon 5,05 m² : 2 = 2,52 m²

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 140,68 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt 684,- €

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil. An Gemeinschaftseinrichtungen ist ein Trocken- sowie ein Fahrradraum vorhanden. Weiter befinden sich vorm Haus ein Besucherparkplatz sowie Kurzzeitparkmöglichkeiten zum Be- und Entladen.

Die Wohnung könnte zum Teil auf für ein nicht lärmendes Gewerbe genutzt werden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 147 kWh/(m²a)

Energieträger: Gas

Baujahr Wohngebäude: 1982, Baujahr Anlagentechnik: 2001

Energieeffizienzklasse: F

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

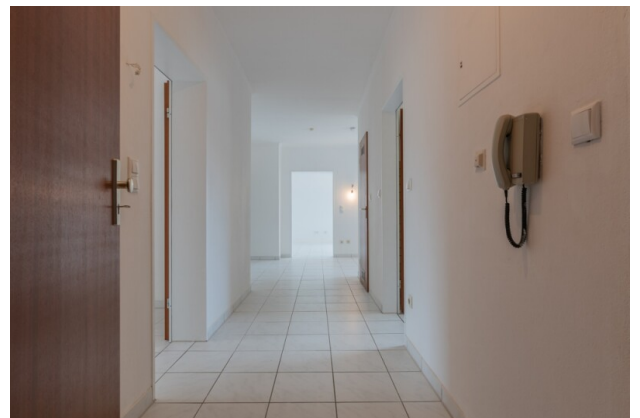
Tel.: 0851 / 67 39

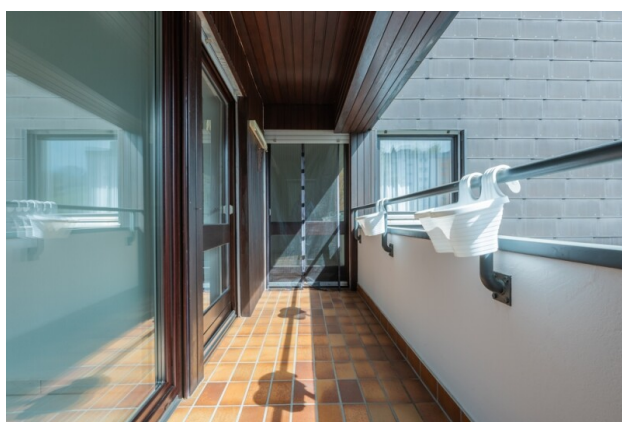
Mobil.: 0171 / 673 26 59

eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder







Grundrisse

