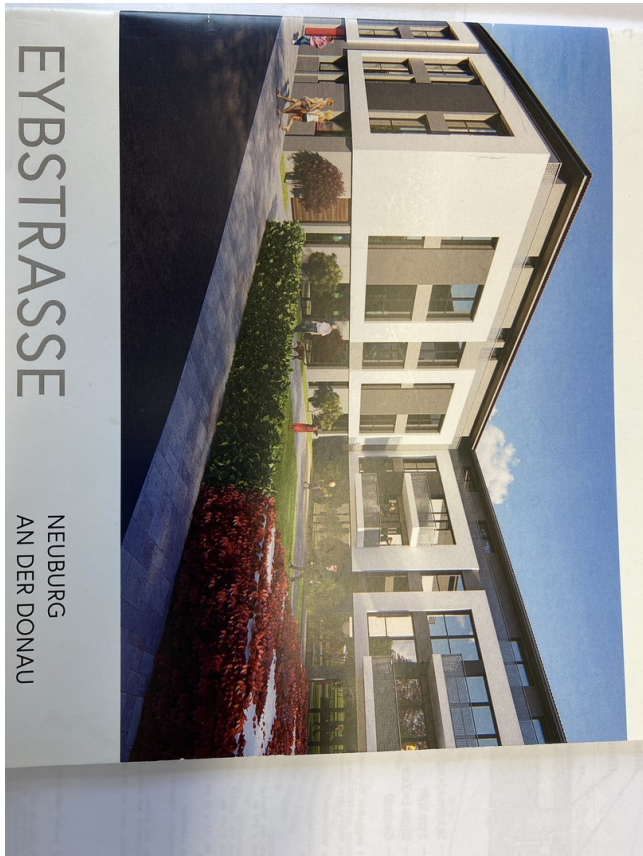


Exposé

Wohnung in Neuburg an der Donau **2,5-Zimmer Stadtwohnung mit Balkon**



Objekt-Nr. OM-200010

Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

86633 Neuburg an der Donau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	64,65 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	64,65 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	175 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine Neue, großzügige, komfortable und barrierefreie Wohnung steht Ihnen ab sofort im 2. Obergeschoss als Erstbezug zur Verfügung.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 64,65m² und verteilt sich auf 2,5 Zimmern. Das Herzstück ist der große und offene Wohn -/ Essbereich der einen direkten Zugang zu einem großen Balkon ermöglicht.

Die Wohnung besitzt zudem 1 modernes Badezimmer. Das Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche, Toilette, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das Wohn-Esszimmer und das Schlafzimmer sind zur ruhigen Seite (Innenhof) angedacht.

Eine Hausverwaltung ist bei diesem Wohnkomplex in dem monatlichen Nebenkosten mit inbegriffen sowie auch der Fahrradkeller.

Mit Aufpreis kann ein Stellplatz in der Tiefgarage angemietet werden.

Ein Aufzug in der Tiefgarage bringt dich, mit deinem Einkauf direkt in das 2. Obergeschoss des Hauses. Der Aufzug befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Ausstattung:

- Wohnfläche 64,65 m² mit Fußbodenheizung / Parkettböden
- 2,5 Zimmer
- 1 Badezimmer mit begehbare Dusche, Waschbecken und WC
- 1 großer Balkon
- Homeway - System (Telefon- und Datenleitung)
- Tiefgaragen Stellplatz
- Kellerabteil
- Energieträger: Pallets
- KfW 55 – Energieausweis liegt vor
- Nichtraucherwohnung

Preis:

- Miete 830 € monatlich
- Nebenkosten ca. 175€ monatlich
- TG Stellplatz 70 € monatlich
- komfortable Einbauküche mit Kühlschrank, Ceranfeld, Spülmaschine zur Benutzung
- Fahrradraum
- Wertstoffraum

Kaution 2500 €

Ausstattung

Die Wohnung wurde komplett barrierefrei gebaut und auch die Dusche wurde großzügig und bodengleich hergestellt. Neben der Wohnung befindet sich gleich der Aufzug und im Kellergeschoß steht dem Mieter noch ein 2,77m² großer Abstellraum zur Verfügung.

Das Mietobjekt wird mit einer großen Einbauküche mit Ceranfeld, Kühlschrank, Spülmaschine und Herd mit Dunstabzug in einem modernen Design ausgestattet

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

-Wohnanlage KFW 55 Effizienzhaus-Standard

-Aufzug

-Hausmeister, Reinigung

-Fenster 3fach-verglast

Lage

Neuburg zeichnet sich durch kurze Entfernungen nach Ingolstadt, Eichstätt, Rain am Lech und Augsburg aus.

Die Wohnung befindet sich mitten im Zentrum und man kann fußläufig sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Krankenhaus, Bahnhof, Frei- und Hallenbad, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Gasthäuser etc. gut erreichen.

Durch die zentrale Lage erreichen Sie alle Geschäfte, Ärzte usw. des täglichen Bedarfs sehr schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Genießen Sie auch die Nähe zu den Lokalen und der historischen Altstadt in Neuburg. Für Freizeitaktivitäten bietet Neuburg einiges wie z.B Fitnessstudios, Schwimmbäder, Wälder, Seen.

Von Neuburg aus erreichen Sie die umliegenden Städte wie z.B.

- Ingolstadt: ca. 20km

- Eichstätt: ca. 20km

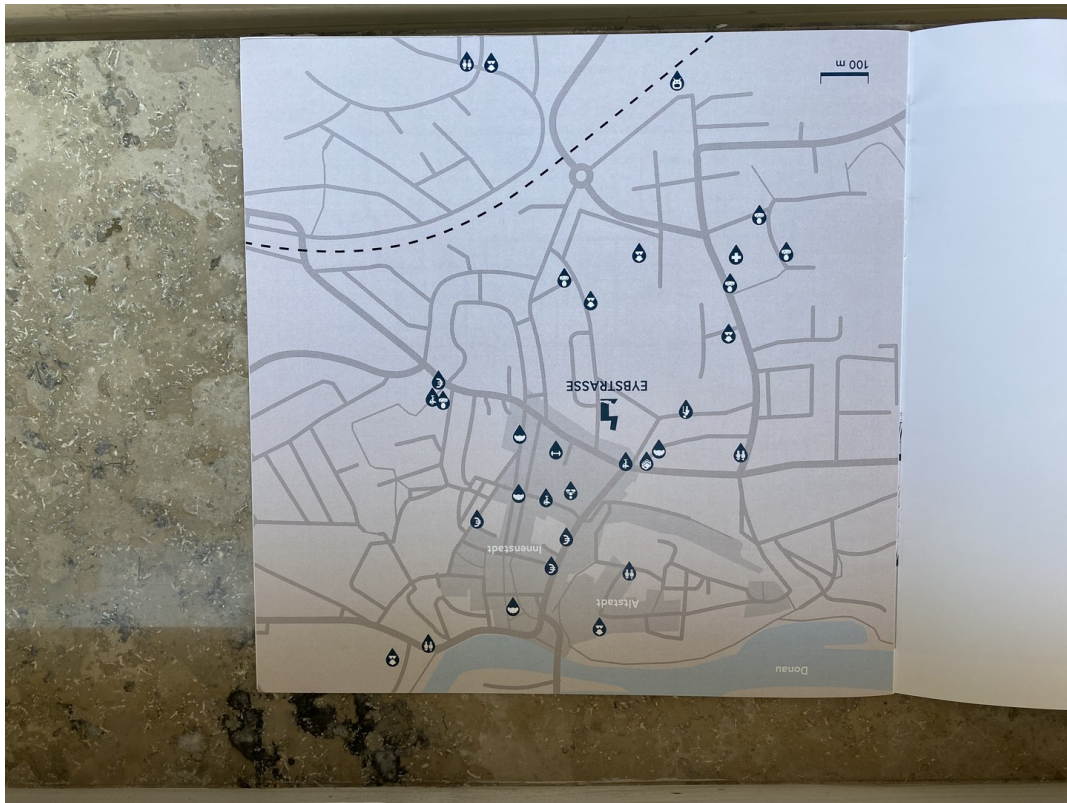
- Augsburg: ca. 45km

- München/Nürnberg: ca. 100km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Lageplan



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingang



Eingang

Exposé - Galerie



Eingang



Abstellraum

Exposé - Galerie



Abstellraum



Eingang

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 29