

Exposé

Wohnung in Passau

4-Zimmer-Wohntraum mit Premium-Ausstattung, EBK & Balkon in Passau



Objekt-Nr. OM-381920

Wohnung

Vermietung: **1.370 € + NK**

Ansprechpartner:
Günter Mayrhofer

Prachatitzer Straße 7
94036 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	111,00 m ²	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	220 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In attraktiver Wohnlage von Passau Haidenhof befindet sich diese hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung mit 111 m² Wohnfläche. Die Immobilie wurde im Jahr 2025 fertiggestellt und überzeugt durch ein durchgängig gehobenes Ausstattungsniveau, eine durchdachte Raumaufteilung sowie nachhaltige Bauweise in massiver Ziegelbauweise nach dem energieeffizienten KfW-40-QNG-Standard.

Dank der Hanglage liegt die Wohnung formal im ersten Obergeschoss, ist jedoch von der Eingangsseite bequem und barrierefrei zugänglich sowie per Aufzug durch die Tiefgarage zu erreichen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Premium-Einbauküche. Ausgestattet ist diese mit hochwertigen Siemens-Elektrogeräten sowie einem BORA-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug. Stilvolle Pendelleuchten von Molto Luce setzen hier geschmackvolle Akzente.

Bodentiefe Fenster schaffen helle Räume und führen auf den rund 12 m² großen, überdachten Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Drei weitere, flexibel nutzbare Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Schlafzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer.

Das Tageslichtbad besticht durch eine bodengleiche Regendusche sowie eine Badewanne. Hochwertige Fliesen in geschmackvoller Kombination, Waschtischunterschränke, praktische Wandnischen und edle italienische Armaturen unterstreichen das stilvolle Ambiente. Ein separates Gäste-WC mit Waschmaschinenschluss sowie ein praktischer Abstellraum direkt neben der Küche erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Der Eingangsbereich wird durch eine maßgefertigte Einbaugarderobe ergänzt, die stilvoll für Ordnung sorgt.

Ein modernes Wohnkonzept trifft hier auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit: Eine Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage sowie eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten.

Ausstattung

Design & Wohnqualität:

- Edler Vinylboden in Holzoptik
 - Einbaugarderobe im Eingangsbereich
 - Fensterbänke aus Naturstein (Nero Assoluto)
 - Matt schwarze Lichtschalter und Steckdosen
 - Elegante Türgriffe ohne Schließloch
 - LED-Einbauspot in Flur, Bad und Gäste-WC
 - Elektrische Raffstores im Wohnbereich, elektrische Rollos in den übrigen Zimmern
 - Dreifachverglaste Wärmeschutzfenster
 - Personenaufzug und barrierefreier Zugang
 - Eigenes Kellerabteil
 - Fahrradraum mit Steckdose je Wohneinheit
 - Komfortable Videosprechanlage
- Sanitär:
- Großformatige, bodengleiche Regendusche

- Waschtische im Bad und Gäste-WC
- Badewanne mit schwarzer Einhebelarmatur
- Armaturen von Gessi
- Praktische Wandnischen
- Handtuchheizkörper
- Fein abgestimmtes Fliesenkonzept

Einbauküche:

- BORA-Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug
- Siemens-Geräte: Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler
- Design-Pendelleuchten von Molto Luce
- Praktisch angrenzender Abstellraum

Technik & Energie:

- Fußbodenheizung mit Raumsteuerung
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage
- Ziegelbauweise nach KfW-40-QNG-Standard
- Zentrale Wärmepumpe

Mobilität:

- 1 Tiefgaragenstellplatz (Wallbox-Vorbereitung vorhanden)
- 1 Außenstellplatz

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.370 €. Die Nebenkostenpauschale beläuft sich auf 220 €, sodass sich eine Warmmiete von 1.590 € ergibt.

Zusätzlich fällt eine monatliche Pauschale für die Nutzung der Einbauküche in Höhe von 100 € an. Der Außenstellplatz wird mit 40 € pro Monat berechnet, für den Tiefgaragenstellplatz werden 70 € monatlich erhoben.

Die Gesamtmiete beträgt somit insgesamt 1.800 € pro Monat. Die Wohnung steht ab dem 01.04. zur Vermietung zur Verfügung. Bei Interesse freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme. Besichtigungstermine sind nach Absprache jederzeit möglich.

Lage

Die Wohnung liegt in einer kleinen Wohnanlage mit zwei Gebäuden à sechs Einheiten im beliebten Passauer Stadtteil Haidenhof. Das Ensemble ist Teil einer Neubauerschließung, die die Prachatitzer Straße im Rahmen einer Ringstraße ergänzt. Die verkehrsberuhigte Umgebung bietet ein ausgewogenes Verhältnis aus urbaner Anbindung und Ruhe.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Das fußläufig erreichbare Drei-Flüsse-Einkaufszentrum (DEZ) deckt den täglichen Bedarf mit Supermärkten, Drogerien, Gastronomie und Apotheke. Eine nahe gelegene Bushaltestelle verbindet Sie schnell mit Innenstadt, Universität, Klinikum und Altstadt.

Auch Bildungseinrichtungen wie das Adalbert-Stifter-Gymnasium und ein umfassendes Schulzentrum befinden sich in direkter Nähe - ideal für Familien, Studierende oder Berufspendler.

Für Freizeit und Erholung bieten das Erlebnisbad PEB, der Neuburger Wald sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege abwechslungsreiche Möglichkeiten. Dank der schnellen Anbindung an die B12, B85 und A3 sind Regensburg, München oder Oberösterreich bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht 2



Garderobe / Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie

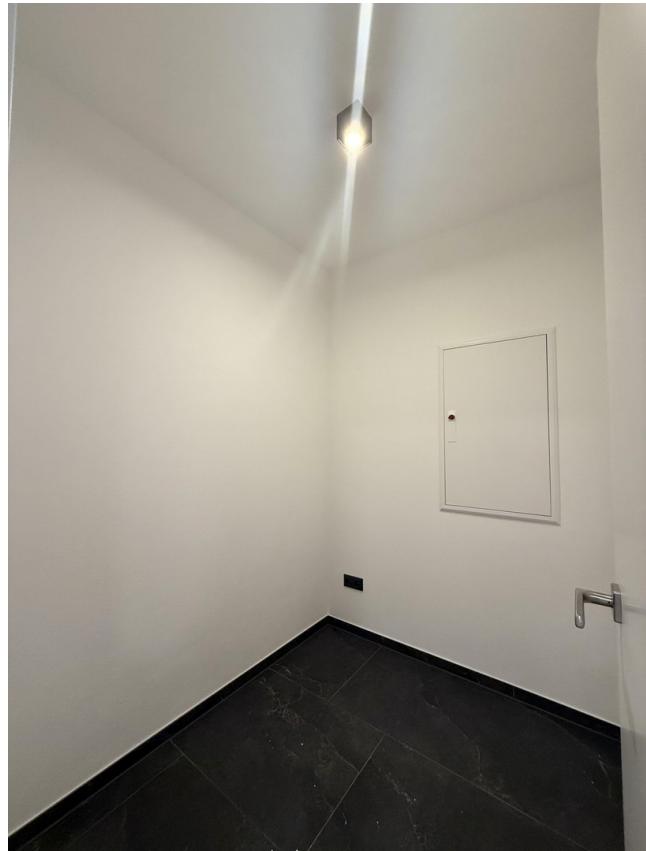


Offene Einbauküche



Offene Einbauküche

Exposé - Galerie



Abstellraum



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Büro



Badezimmer

Exposé - Galerie



Waschtisch und Spiegelschrank



Gäste-WC

Exposé - Galerie

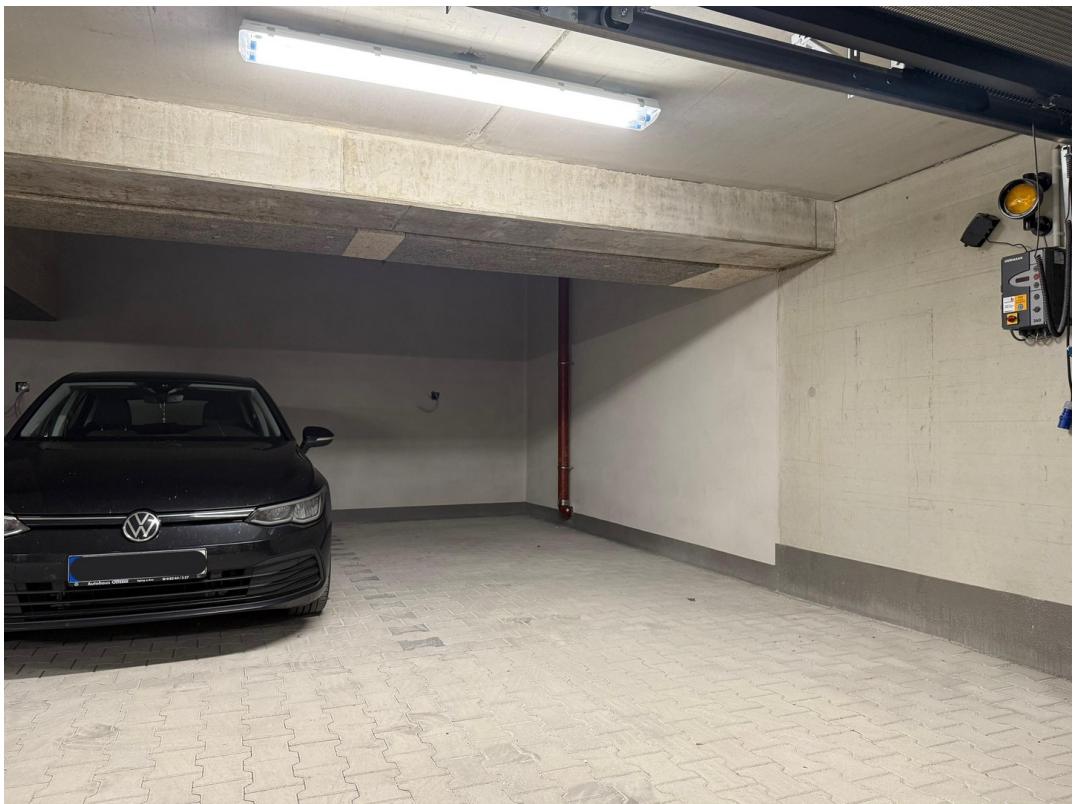


Waschmaschinenanschluss



Zufahrt Tiefgarage

Exposé - Galerie

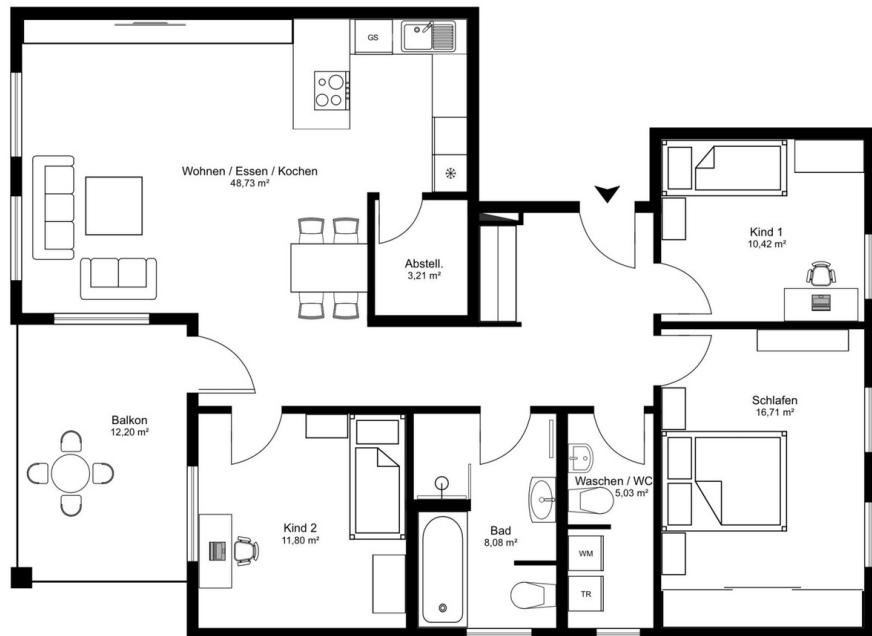


TG-Stellplatz



Außenstellplatz

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse

