

Exposé

Wohnung in Deggendorf

Erstbezug! 3-Zimmer-Neubau mit Süd-Loggia, EBK & Aufzug – Deggendorf-Mietraching



Objekt-Nr. OM-414707

Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Günter Mayrhofer

Ruselbergstraße 63
94469 Deggendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	87,00 m²	Schlafzimmer	2
Summe Nebenkosten	230 €	Badezimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	3.000 €	Stellplätze	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche in Deggendorf-Mietraching. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Bau befindlichen Mehrfamilienhauses mit insgesamt zehn Wohneinheiten und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Das Gebäude wird im KfW-40-QNG-Standard errichtet und erfüllt damit höchste energetische Anforderungen. Eine hervorragend gedämmte Gebäudehülle, schadstoffarme Baustoffe sowie eine Photovoltaikanlage sorgen für ein nachhaltiges und energieeffizientes Wohnkonzept.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Eine praktische Nische auf der rechten Seite eignet sich ideal für einen Einbauschränk oder zusätzlichen Stauraum.

Ebenfalls auf der rechten Seite öffnet sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der den zentralen Mittelpunkt der Wohnung bildet. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in den Raum ein und wird für eine monatliche Nutzungsgebühr von 70 € vermietet. Sie ist mit einem Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug sowie Markengeräten von Siemens ausgestattet, darunter eine hochgesetzte Geschirrspülmaschine für zusätzlichen Bedienkomfort.

Von hier aus gelangen Sie auf die verglaste Süd-Loggia, die den Wohnraum um eine geschützte Außenfläche erweitert. Dank der Verglasung ist sie sowohl lärm- als auch wettergeschützt und kann nahezu ganzjährig als zusätzlicher Aufenthaltsbereich genutzt werden.

Links vom Flur befinden sich die weiteren Zimmer der Wohnung. Dieser Bereich ist zur ruhigen Grünseite des Hauses ausgerichtet und von der Straße abgewandt. Eine Grünfläche mit Bachlauf und Baumbestand sorgt hier für eine besonders angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne sowie eine bodengleiche, abgemauerte Dusche mit Regendusche. Ein Waschtischunterschrank und ein Spiegelschränk bieten praktische Stauraumlösungen, während Fensterbänke und Ablageflächen aus Naturstein (Nero Assoluto) dezente, hochwertige Akzente setzen.

Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Am Ende des Flures befindet sich das großzügige Schlafzimmer.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein Abstellraum innerhalb der Wohnung. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Außenstellplätze, ein privates Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradraum.

Ausstattung

Design & Wohnqualität:

- Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik
- Fensterbänke aus Naturstein (Nero Assoluto)
- Elegante Türgriffe ohne Schlüsselloch
- Süd-Loggia
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern und Balkon-/Loggiaelementen
- Dreifachverglaste Wärmeschutzfenster
- Personenaufzug und barrierefreier Zugang
- Privates Kellerabteil

- Fahrradraum

Sanitär:

- Großformatige, bodengleiche Regendusche
- Waschtischunterschrank & Spiegelschrank
- Badewanne
- Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Modernes Fliesenkonzept

Einbauküche:

- Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug
- Siemens-Geräte: Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler
- Praktisch angrenzender Abstellraum

Technik & Energie:

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

Mobilität:

- 2 Außenstellplätze

Sonstiges

Kaltmiete: 1.050 €

Nebenkostenvorauszahlung: 230 € / Monat

Einbauküche: 70 € / Monat

Zwei Außenstellplätze: je 40 € / Monat

Gesamtmieta: 1.430 € / Monat

Die Wohnung befindet sich derzeit noch im Bau. Nach aktuellem Baufortschritt ist die Bezugsfertigkeit voraussichtlich bereits zum 01.07.2026 gegeben, spätestens jedoch zum 01.08.2026. Besichtigungstermine sind nach Absprache bereits möglich.

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Anfrage. Ich bitte um Verständnis, dass nur aussagekräftige Anfragen berücksichtigt werden können. Bitte geben Sie hierzu u.a. Ihren Namen, die Anzahl der einziehenden Personen, Ihre derzeitige berufliche Situation sowie eine Telefonnummer an, unter der ich Sie erreichen kann.

Lage

Die Wohnanlage befindet sich im Deggendorfer Stadtteil Mietraching, einer etablierten und gefragten Wohnlage von Deggendorf. Die Lage verbindet angenehme Wohnqualität, Naturnähe und eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Das Zentrum von Deggendorf ist nur etwa 4 km entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in

unmittelbarer Nähe. Auch die Autobahnanbindung ist mit rund 4,8 km Entfernung gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Zahnarzt, Friseur, Banken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise auch bequem zu Fuß erreichbar.

Familien profitieren zudem von kurzen Wegen zu Bildungseinrichtungen: Ein Kindergarten liegt nur etwa 500 m entfernt, die Grundschule rund 700 m. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar, darunter eine Realschule (ca. 4,9 km) sowie ein Gymnasium (ca. 3,6 km).

Die Umgebung rund um Mitraching zeichnet sich außerdem durch ihre landschaftliche Attraktivität aus. Die Nähe zum Bayerischen Wald sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung in der Natur.

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Kochen



Wohnen/Essen/Kochen

Exposé - Galerie



Visualisierung EBK



Visualisierung EBK

Exposé - Galerie



Visualisierung EBK



Wohnen/Essen/Kochen

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Kochen



Loggia

Exposé - Galerie



Loggia



Bad

Exposé - Galerie



Visualisierung Bad



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Garderobe

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Visualisierung Außen 1



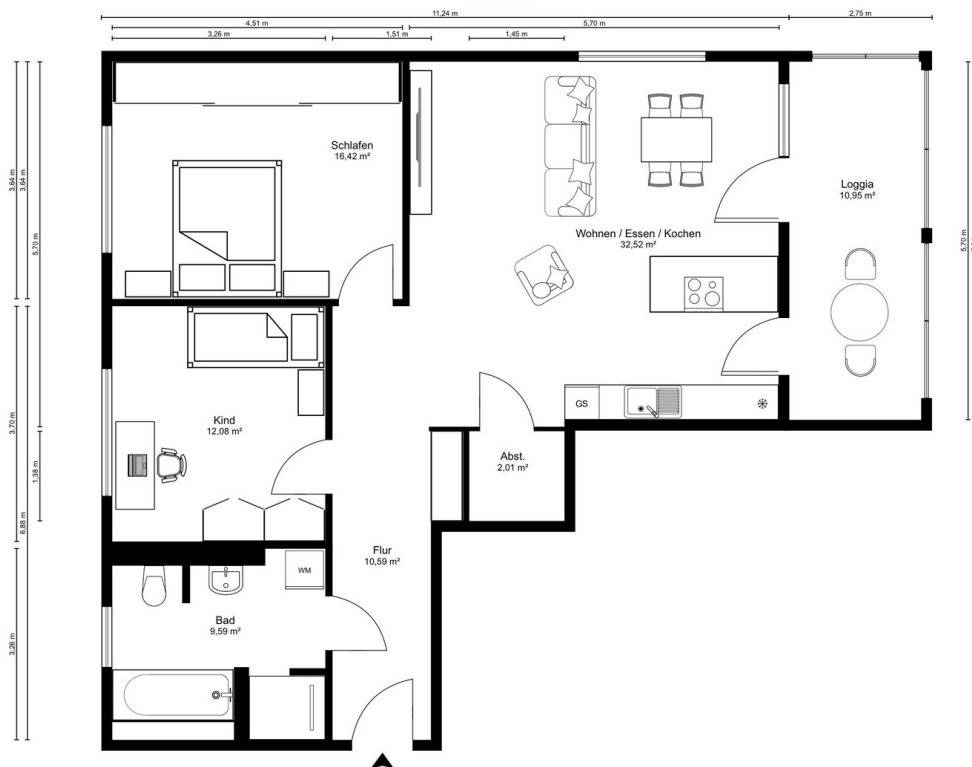
Visualisierung Außen 2

Exposé - Galerie



Visualisierung Stellplätze

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

