

# Exposé

## Wohnung in Neustadt/Bad Gögging

### Traumwohnung in Bad Gögging: Neuwertige 4,5 Zimmer mit unverbaubarem Westbalkon!



Objekt-Nr. OM-414728

#### Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christopher Winkler

93333 Neustadt/Bad Gögging  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	4,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	118,23 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	9,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die offene, lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise und liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit zehn Parteien – mitten im Kurort Bad Gögging, ca. 1 km von Neustadt an der Donau entfernt.

Auf rund 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung dank ihres durchdachten Grundrisses viel Platz – ideal auch für Familien.

Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie mit einer einladenden Diele, von der aus alle Räume erreichbar sind. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und direktem Zugang zum unverbaubarem Westbalkon. Angrenzend befindet sich die Küche, die sich perfekt in den Wohnbereich einfügt.

Darüber hinaus stehen Ihnen drei geräumige Schlafzimmer, ein Abstellraum, ein Gäste-WC sowie ein modernes Badezimmer mit begehbare Dusche und Badewanne zur Verfügung.

Ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das attraktive Angebot ab.

Dank KfW-55-Standard profitieren Sie von einem energieeffizienten Zuhause – Heizkosten sind bereits in den Nebenkosten enthalten. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein umweltfreundliches Fernwärmenetz (Energieausweis liegt vor).

Die Wohnung ist ab 01.03.2026 bezugsfrei (ggf. auch bereits Mitte Februar 2026 nach Rücksprache mit aktuellem Mieter).

Es handelt sich um einen Zweitbezug.

Die hochwertige Einbauküche (Miele & Siemens Geräte) sowie die Garderobe kann auf Wunsch vom derzeitigen Mieter abgelöst werden.

## Ausstattung

Weitere Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung in allen Räumen mit

Einzelregelung

- Hochwertiger Parkett

- 3-fach verglaste Fenster

- Elektrische Rolläden

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

In Neustadt finden Sie alles für den täglichen Bedarf: zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten (inkl. Krippe) sowie ein breites Angebot an Fachärzten. Die hervorragende Infrastruktur wird zudem durch den eigenen Bahnhof und die schnelle Anbindung über die B16 und B299 ergänzt (Ingolstadt, Regensburg und München). Die naturbelassene Umgebung bietet zudem viele Freizeitmöglichkeiten und einen hohen Erholungswert in der Natur entlang der Donau.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



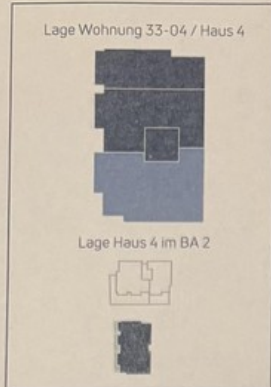
# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

Illustration aus Sicht des Künstlers



Abst.	1,03 m <sup>2</sup>
Bad	12,54 m <sup>2</sup>
Diele	11,00 m <sup>2</sup>
Eingang	2,91 m <sup>2</sup>
Kind/Arbeiten	15,90 m <sup>2</sup>
Kind/Arbeiten	14,79 m <sup>2</sup>
Kochen	7,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,66 m <sup>2</sup>
WC	2,24 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	27,37 m <sup>2</sup>
<hr/>	
WHG Gesamt	112,29 m <sup>2</sup>
Balkon	5,94 m <sup>2</sup>
<hr/>	
GESAMT	118,23 m <sup>2</sup>



**118,23 m<sup>2</sup>**  
HAUS 4 / OG1  
WOHNUNG 33-04

BARRIEREFREI  
4,5 ZIMMER / KÜCHE /  
BAD / WC / BALKON

