

# Exposé

## Penthouse in Passau

### Luxus Penthouse in Passaus Bestalage



Objekt-Nr. OM-421877

#### Penthouse

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
CAROLIN NADINE VOGL

Dr.-Hellge-Straße 2b, Passau, Deutschland  
94032 Passau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	145,36 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	27,20 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	3
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	400 €	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstklassige Penthouse in Passaus Bestlage:

- Architektenhaus
- Verkauf aus erster Hand: Eigentümer ist Bauherr
- höchster baulicher Qualitätsstandard in allen Bereichen
- beeindruckender Ausblick über Passau ("Oberhausblick")
- 3 Stellplätze (1 Carport, 2 Tiefgaragenstellplätze)
- kleine Eigentümergemeinschaft in einem Wohnkomplex mit nur 7 Einheiten.

## Ausstattung

- angenehmes Raumklima durch gesunde Ziegelbauweise sowie kontrollierter Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung nach Lüftungskonzept in allen Räumen
- sonnendurchflutete Räume
- automatische Klimaanlage
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- offener Kamin in Sichtbetonbauweise
- helles Tageslichtbad mit Designerobjekten
- moderne Küche mit Miele-Einbaugeräten
- repräsentatives Echtholzparkett (Eiche weiß geölt) in allen Wohn- und Schlafräumen
- exklusiver und farblich abgestimmter Granitstein in Küche und Bädern
- sonnendurchflutete, 2,57m hohe, Räume durch bodentiefe Hebe-Schiebetüren (Zugang auf Dachterrasse aus allen Räumen möglich)
- Wohn- und Terrassenbereich stufenlos angelegt
- umlaufende Dachterrasse mit Spotbeleuchtung sowie Zugang zu Aussichtsplattform mit Sitzgelegenheiten sowie Oberhausblick
- Solaranlage mit Warmwasseraufbereitung
- großzügige, absolut trockene und abschließbare Kellerbereiche (27qm zur Einzelnutzung)

**Fußboden:**  
Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Privatverkauf ohne Makler.

## Lage

Die Dr.-Hellge-Straße liegt in Haidenhof-Süd/'St.Anton, einem der begehrtesten Stadtteile Passaus. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung zur Universität Passau – in wenigen Minuten ist der Campus bequem mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Auch die Passauer Fußgängerzone mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist fußläufig erreichbar, sodass Stadtleben und Nahversorgung optimal kombiniert werden. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der ruhigen, grünen Wohnumgebung mit Spielplätzen, Parks und Fahrradwegen.

Die Dr.-Hellge-Straße verbindet somit urbanes Leben, kurze Wege zur täglichen Nahversorgung mit hoher Wohnqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Hinteransicht



Südwestbalkonseite

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

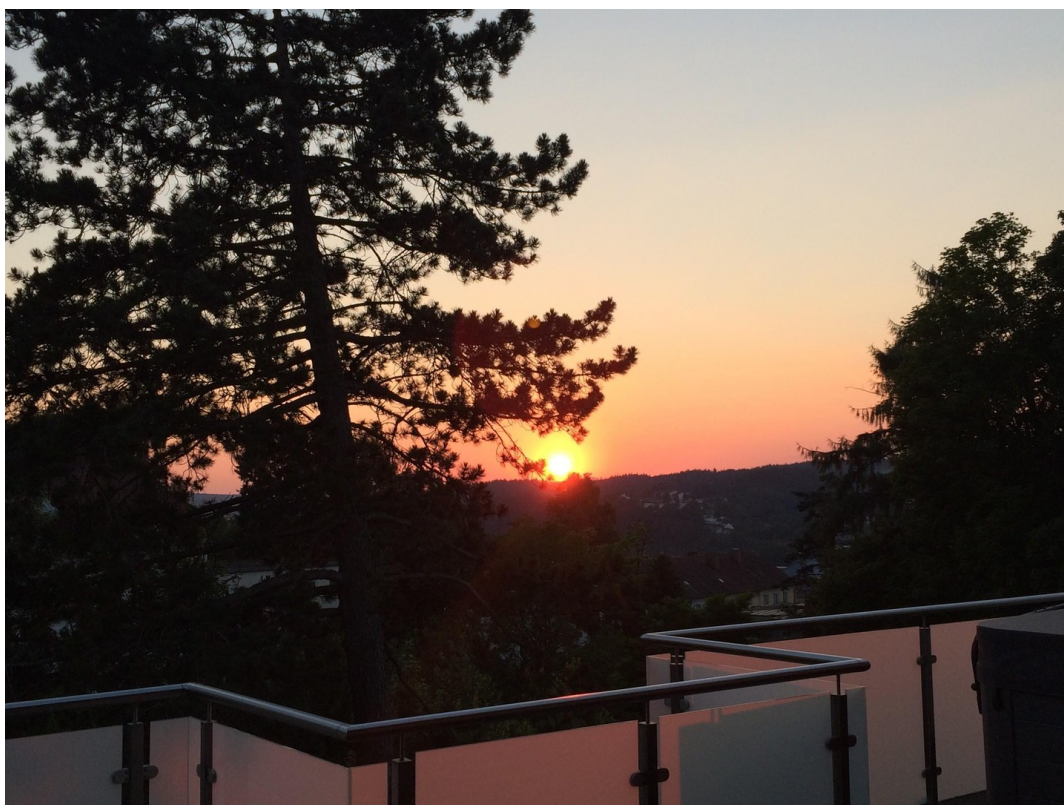


Oberhausblick





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Grundrisse

