

Exposé

Erdgeschosswohnung in Deggendorf

Erstbezug! 2-Zimmer-Neubau mit Garten, Süd-Loggia & EBK – Deggendorf-Mietraching



Objekt-Nr. OM-423294

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **670 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Edith Reuter

Ruselbergstraße 63
94469 Deggendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026
Etagen	1
Zimmer	2,00
Wohnfläche	53,70 m²
Summe Nebenkosten	150 €
Miete Garage/Stellpl.	40 €
Mietsicherheit	1.950 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.07.2026
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 54 m² Wohnfläche in Deggendorf-Mietraching. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Bau befindlichen Mehrfamilienhauses mit insgesamt zehn Wohneinheiten.

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 gelangen Sie in den Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus öffnet sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der den zentralen Mittelpunkt der Wohnung bildet. Er bietet ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft sowie einen Esstisch und schafft durch große Fensterflächen eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und wird für eine monatliche Nutzungsgebühr von 50 € vermietet. Sie ist mit Markengeräten von Siemens ausgestattet, darunter eine hochgesetzte Geschirrspülmaschine für zusätzlichen Bedienkomfort.

Vom Wohnbereich 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 genutzt werden. Von hier aus besteht zudem Zugang zu einem kleinen privaten Garten, der zusätzlichen Außenraum bietet.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und lässt sich flexibel möblieren. Es bietet ausreichend Platz für ein Bett sowie einen Kleiderschrank.

Das Badezimmer verfügt über eine bodengleiche, abgemauerte Dusche mit Regendusche, ein WC sowie einen Waschtischunterschrank. Ablageflächen aus Naturstein (Nero Assoluto) setzen dezente, hochwertige Akzente.

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
- Elegante Türgriffe ohne Schlüsselloch
- Süd-Loggia
- Elektrische Rollläden an Fenstern und Balkon-/Loggiaelementen
- Kleiner Gartenanteil
- Dreifachverglaste Wärmeschutzfenster
- Personenaufzug
- Privates Kellerabteil
- Fahrradraum

Sanitär:

- Großformatige, bodengleiche Regendusche
- Waschtischunterschrank

- Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Modernes Fliesenkonzept

Einbauküche:

- Siemens-Geräte: Backofen, Herd, 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: 670 €

Nebenkostenvorauszahlung: 150 € / Monat

Einbauküche: 50 € / Monat

Zwei Außenstellplätze: je 40 € / Monat

Gesamtmieta: 950 € / 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 Mietraching 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



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Küche



Visualisierung EBK

Exposé - Galerie



Visualisierung EBK



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Bad



Windfang

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Visualisierung Außen 1



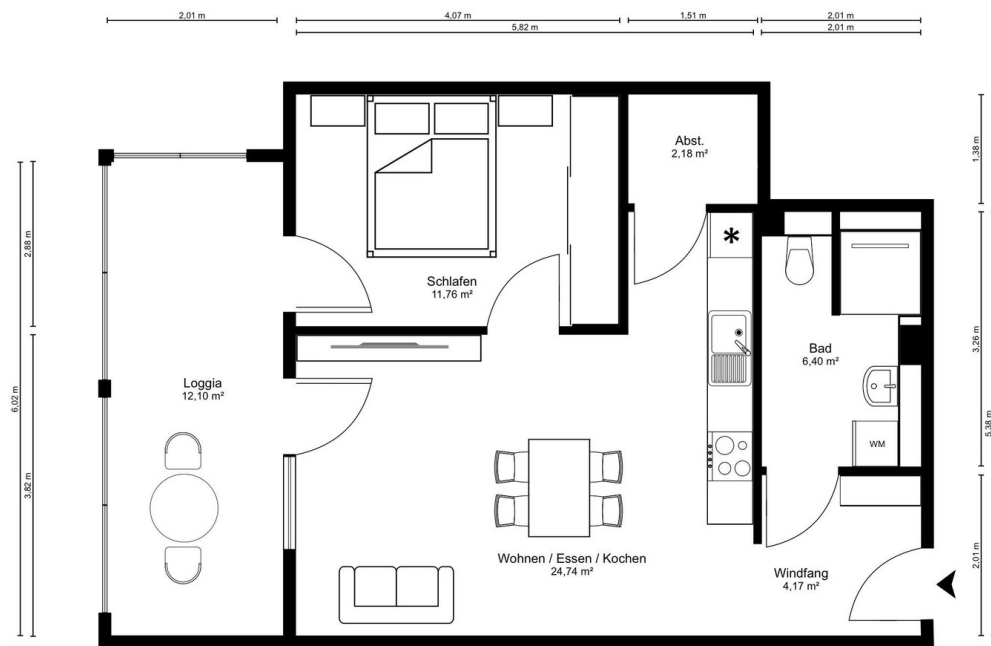
Visualisierung Außen 2

Exposé - Galerie



Visualisierung Stellplätze

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

