

# Exposé

## Wohnung in Regensburg

### Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Garage - perfekt für 3-er WG / WG-Neugründung



Objekt-Nr. OM-423377

#### Wohnung

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Larndorfer

Spandauer Straße 2  
93053 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	82,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	400 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> ist perfekt geeignet für die Neugründung einer WG. Die Vermietung erfolgt zimmerweise, bevorzugt jedoch an eine 3er-WG, die gemeinsam einzieht. Ein gemeinsames Mietverhältnis oder Einzelmietverträge sind nach Absprache möglich.

Alle drei Zimmer sind separat begehbar und eignen sich hervorragend als WG-Zimmer – ideal für Studierende, Doktoranden oder Berufseinsteiger. Durch den gut durchdachten Grundriss gibt es keine Durchgangszimmer, was ein entspanntes und gleichberechtigtes Zusammenleben ermöglicht.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand:

- neue Böden und Türen (Eichenoptik)
- neue, moderne Einbauküche (Eichenoptik)
- gepflegtes, modernes Bad

Noch zu erwähnen ist die eigene Garage, die in dieser Lage in Regensburg ein echter Pluspunkt ist (z. B. für Auto, E-Bike oder zusätzlichen Stauraum).

Gesucht werden zuverlässige Mieter:innen, die Lust haben, gemeinsam eine neue WG aufzubauen – entweder als komplette 3er-WG oder als einzelne Personen, die gut zusammenpassen.

Zimmer 1:

- ca. 13 m<sup>2</sup>
- Miete: 500 € zzgl. NK

Zimmer 2:

- ca. 17 m<sup>2</sup>
- Miete: 550 € zzgl. NK

Zimmer 3 mit Loggia:

- ca. 30m<sup>2</sup> (davon 4m<sup>2</sup> Loggia)
- Miete: 650 € zzgl. NK + 100 € Garage

## Ausstattung

- ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Neue Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- Neue Innentüren
- Neue, moderne Einbauküche (derzeit im Aufbau)
- Drei separat begehbare Zimmer – keine Durchgangszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates Gäste-WC (ideal für WGs)
- Loggia (zugehörig zu einem der Zimmer)
- Garage vorhanden

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Die Wohnung liegt in einer aufstrebenden Wohnlage in Regensburg, die bei Studierenden und jungen Berufstätigen sehr gefragt ist. Universität, OTH, Innenstadt sowie größere Arbeitgeber sind gut mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Cafés und weitere Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind schnell erreichbar – ideal für ein aktives WG-Leben in einer der beliebtesten Städte Bayerns.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3 mit Loggia

# Exposé - Galerie

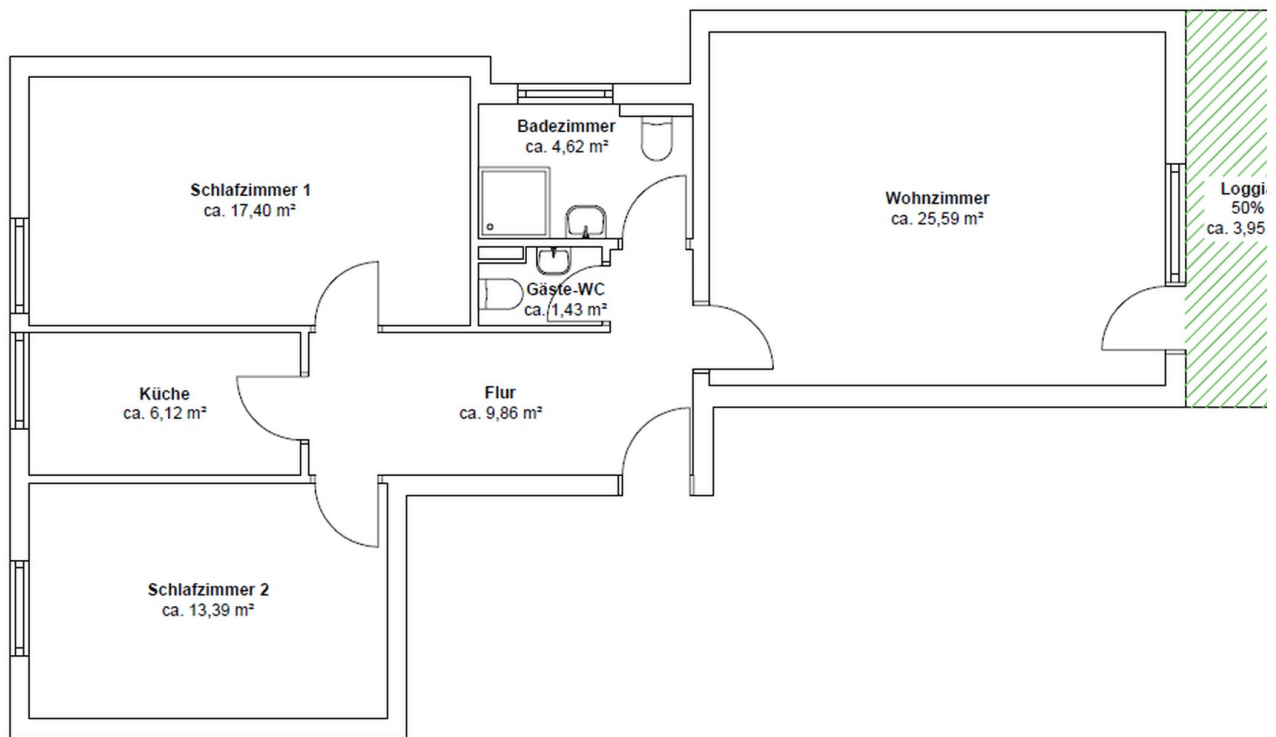


Hausansicht



Innenhof

# Exposé - Grundrisse



Grundriss