

Exposé

Wohnung in Passau

Erstbezug mit Traumblick über Passau



Objekt-Nr. OM-426223

Wohnung

Vermietung: **1.149 € + NK**

Ansprechpartner:
Stefan Schropp

Vornholzstraße 38
94036 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Höher als 5. OG
Summe Nebenkosten	244 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.800 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung wurde frisch saniert und ist bereit für den Erstbezug. Das absolute Highlight ist der Blick: Vom Wohnzimmer und vom Balkon aus schauen Sie direkt über Passau bis zum Dom.

Die Wohnung ist durch die Sanierung hell und modern geworden. Wir haben hier neue Heizkörper eingebaut und im Wohn- sowie Schlafzimmer bereits LED-Spots installiert. Ein großer Vorteil ist der barrierefreie Zugang: Über den Aufzug gelangen Sie ohne Treppensteigen direkt zur Wohnung.

Ausstattung

Bei der Sanierung wurde nicht nur Wert auf Ästhetik, sondern auch auf modernste Technik und Wohnkomfort gelegt:

Lichtkonzept: In Wohn- und Schlafzimmer sind bereits hochwertige LED-Spots integriert, die für eine stimmungsvolle Beleuchtung sorgen.

Bad & WC: Freuen Sie sich auf ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Badmöbeln. Besonders praktisch: Das separate WC sorgt für zusätzliche Privatsphäre.

Cleverer Raumnutzung: Eine separate Speisekammer direkt in der Wohnung bietet nicht nur Stauraum, sondern verfügt auch über einen eigenen Waschmaschinenanschluss.

Effizienz: Die gesamte Wohnung wurde mit neuen Heizkörpern ausgestattet, was für ein angenehmes Raumklima und optimierte Energiekosten sorgt.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein durchdachtes Gemeinschaftskonzept:

Ein separat abschließbarer Fahrradkeller bietet Sicherheit für Ihre hochwertigen E-Bikes oder Fahrräder.

Zusätzlich zur Waschmöglichkeit in der Wohnung stehen Ihnen eine gemeinsam nutzbare Waschküche sowie ein Trocknungsraum zur Verfügung. Die vor dem Haus ausreichend vorhandenen Stellplätze können von den Mietern ohne zusätzliche Kosten genutzt werden.

Hinweis für Interessenten:

Da es sich um einen Erstbezug nach Sanierung handelt, ist die Wohnung ab sofort bezugsfertig. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von der Qualität der Sanierung und diesem einmaligen Ausblick!

Lage

Urbanes Leben in Haidenhof – Alles direkt vor der Haustür

Die Lage in der Vornholzstraße bietet die perfekte Balance zwischen hervorragender Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt.

Versorgung: Discounter, Drogeriemarkt und ein Elektrofachmarkt sind fußläufig erreichbar.

Familienfreundlich: Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe

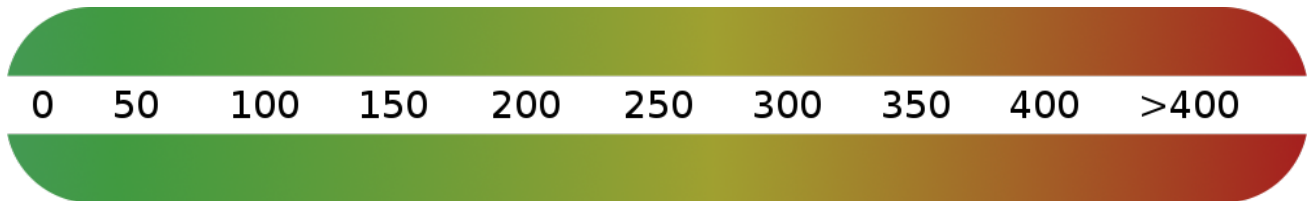
Anbindung: Mit dem ÖPNV sind sie in maximal 10 Minuten in der Innenstadt. Durch die gut gelegene Lage erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn A3. Ideal für Pendler oder die ausschließliche Nutzung des ÖPNVs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,70 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Büro

Exposé - Galerie



Büro



Büro

Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

Exposé - Galerie



Küche



WC

Exposé - Galerie



WC



Badezimmer

Exposé - Galerie

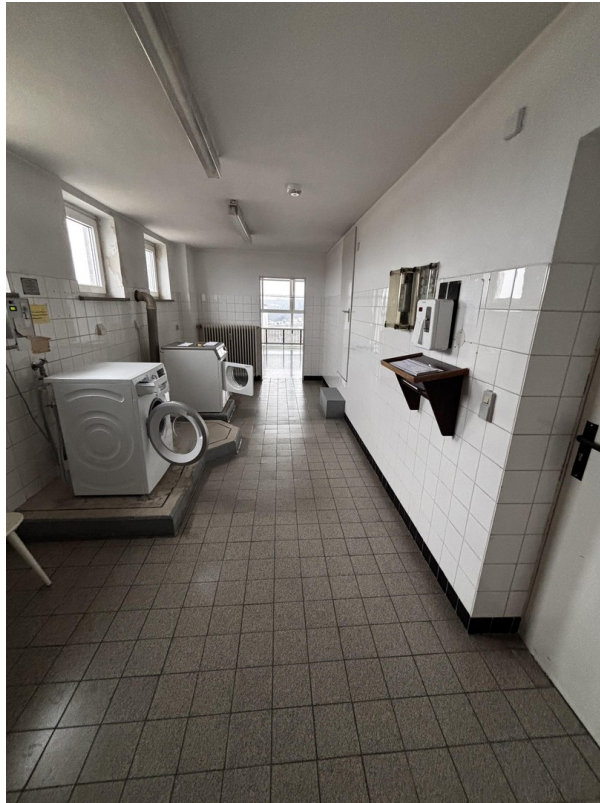


Bad



Ausblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Waschküche



Fahrradkeller

Exposé - Galerie



abschl. Kellerraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss