

Exposé

Dachgeschosswohnung in Passau

Wohnen mit Waldblick im begehrten Wohngebiet PA-Hacklberg



Objekt-Nr. OM-439714

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:
Sebastian Körner

Am Wimhof 35
94034 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Mietsicherheit	2.400 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	76,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	175 €	Etage	3. OG
Heizkosten	75 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

„Eine Rarität im begehrten Wohngebiet!“ – und genau das erwartet Sie bei dieser besonderen Eigentumswohnung mit traumhaftem Blick ins Grüne.

In absolut ruhiger und gefragter Lage genießen Sie hier ein Wohnambiente, das Naturverbundenheit und Komfort ideal verbindet. Der unverbaubare Blick in den Wald sorgt zu jeder Jahreszeit für eine außergewöhnliche Wohnqualität – ob frisches Frühlingsgrün, sommerliche Idylle oder farbenprächtiger Herbst.

Highlights der Wohnung:

- Wunderschöner, freier Blick in den Wald
- Sonnige Dachterrasse mit herrlichem Ausblick
- Zusätzlicher Balkon für weitere Freifläche und flexible Nutzung
- Helle, freundliche Räume
- Gepflegtes Wohnumfeld
- Tiefgaragenstellplatz inklusive komfortabler Parksituation
- Neue Einbauküchenzeile wird eingebaut – individuelle Gestaltung nach Mieterwunsch möglich

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Wohnbereiche. Große Fensterflächen holen die Natur direkt ins Zuhause und schaffen eine angenehme, entspannte Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Außenbereiche: Die großzügige, sonnige Dachterrasse lädt zum Entspannen mit Blick ins Grüne ein, während der zusätzliche Balkon weiteren Raum für Frühstück an der frischen Luft oder einen gemütlichen Feierabend bietet.

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz bietet zusätzlichen Komfort und schützt Ihr Fahrzeug bei jeder Witterung.

Ausstattung

Zusätzlich wird eine moderne Einbauküchenzeile eingebaut. Diese kann noch nach individuellen Wünschen und Bedürfnissen des zukünftigen Mieters mitgestaltet werden – eine seltene Gelegenheit, die eigene Küche aktiv mitzuplanen.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	97,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Ausblick von Dachterrasse



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum



Visualisierung Küche

Exposé - Galerie



Visualisierung Küche



Visualisierung Küche

Exposé - Grundrisse

