

Exposé

Wohnung in Abensberg

Wunderschöne, neuwertige Wohnung mit Balkon im Stadtkern, 3 ZKB, Aufzug



Objekt-Nr. OM-445217

Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin Pfaffeneder

Ulrichstr. 10
93326 Abensberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	2.850 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	83,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Highlights dieser wunderschönen Stadtwohnung:

Diese helle und neuwertige Wohnung bietet ein besonderes Wohlfühlambiente. Der sonnige Balkon sowie das nach Süden ausgerichtete Wohnküchen laden zum Entspannen ein. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der Aufzug im Haus Komfort und Barrierefreiheit gewährleistet.

Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und somit sofort bezugsbereit.

Die moderne Küche kann für eine Verhandlungsbasis von 2000 € übernommen werden.

Ein Garagenstellplatz kann für 55€ gemietet werden, sofern verfügbar.

Frei ab 1. Juli 2026 – oder nach Absprache auch früher.

Ausstattung

Ausstattung – Highlights:

- Energieeffizienter KfW-55-Standard für niedrige Betriebskosten
- Moderne Lüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima
- Schallgedämmte Fenster sorgen für Ruhe und Komfort
- Hochwertige Bauweise und Ausstattung auf hohem Standard
- Dezentrale Warmwasserbereitung mit innovativem Hochhygienekonzept
- Bequemer Treppenhaus-Reinigungsservice inklusive

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt im Herzen von Abensberg, direkt im Stadtzentrum. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die charmante Innenstadt mit ihrem wunderschönen mittelalterlichen Stadtkern lädt zum Flanieren ein. In den gemütlichen Cafés können Sie entspannt den Feierabend genießen und sich mit Freunden treffen.

Für Pendler und Reisende bietet die Lage eine hervorragende Verkehrsanbindung: Der Bahnhof ist nur 400 Meter entfernt, und über die Autobahn A93 (Regensburg-München), die B16 nach Ingolstadt und die B299 nach Landshut erreichen Sie schnell die wichtigsten Wirtschaftsstandorte der Region. Egal, ob mit Auto oder Bahn – hier sind Sie bestens angebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnküche Bild 2

Exposé - Galerie



Bad



Balkon

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 2



Flur 3

Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Bild1



Kinderzimmer Bild2

Exposé - Galerie



Wohnküche Bild 1



Wohnküche Bild 3

Exposé - Galerie



Wohnküche Bild 4



Hausansicht Garageneinfahrt

Exposé - Grundrisse

