

Exposé

Wohnung in Passau

Möblierte provisionsfreie 2-Zimmerwohnung direkt am Inn



Objekt-Nr. OM-445519

Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Jaud
Telefon: +43 677 62681003

94036 Passau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	renoviert
Etagen	6	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,00 m ²	Etage	3. OG
Nutzfläche	58,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	503 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollmöblierte 2-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Terrassenhauses in Passau-Haidenhof-Süd wurde Ende 2024 vollständig renoviert und ist seither durchgehend an denselben Mieter vermietet. Für Kapitalanleger bedeutet das: keine Leerstandsphase, kein Suchaufwand, sofortige Mieteinnahmen ab dem ersten Tag.

Die Miete wurde seit der Renovierung bewusst nicht angepasst – eine Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ist ausdrücklich möglich und wäre marktgerecht. Hier liegt ein konkretes Wertsteigerungspotenzial, das Sie als neuer Eigentümer unmittelbar nutzen können.

Die strukturellen Grundlagen für eine langfristig stabile Vermietbarkeit sind ausgezeichnet: An der Universität Passau sind rund 12.000 Studierende eingeschrieben – bei gleichzeitig anhaltender Wohnungsknappheit in der Stadt. Das Klinikum Passau ist als zweiter großer Arbeitsplatzmagneten in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen und wird weiter ausgebaut. Wer hier vermietet, vermietet in einen Markt mit dauerhafter Nachfrage.

Die Wohnung selbst präsentiert sich in tadellosem Zustand: Die Wohnküche wurde komplett neu gestaltet und ist mit einer Einbauküche inklusive Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet. Sie öffnet sich direkt auf die großzügige, rund 11 m² große Terrasse mit neu verlegten Holzdielen und neuen Markisen – ein echter Mehrwert, der bei Mietern für Begeisterung sorgt. Auch das Schlafzimmer gewährt direkten Terrassenzugang, sodass beide Zimmer unabhängig voneinander ins Freie führen.

Das Badezimmer wurde vollständig erneuert: neue Badewanne, neue Armaturen, modernes Erscheinungsbild. Im Vorzimmer bietet ein großzügiger Einbau-Kleiderschrank reichlich Stauraum. Das Wohnzimmer ist komplett möbliert mit Couch, Couchtisch sowie TV-Möbel und Fernseher – die Wohnung ist bezugsfähig und für Mieter sofort attraktiv.

Der obligatorische Tiefgaragenstellplatz wird zum Preis von 12.000 € zusätzlich mitverkauft und stärkt die Vermietbarkeit der Einheit weiter. Die Heizungsanlage der gesamten Wohnanlage wurde 2017 erneuert, die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt solide 22.649 € (Stand 31.12.2024).

Kein Makler – Sie sparen die Provision vollständig.

Ausstattung

Die Wohnung wurde Ende 2024 umfassend renoviert und ist vollständig möbliert. Alle wesentlichen Bereiche wurden erneuert oder neu ausgestattet – es besteht kein unmittelbarer Investitionsbedarf.

Küche: Neue Einbauküche mit Kühlschrank und Geschirrspüler. Moderne, funktionale Gestaltung, direkt zugänglich zur Terrasse.

Wohnzimmer: Vollmöbliert mit Couch, Couchtisch, TV-Möbel und Fernseher. Direkter Zugang zur Terrasse.

Schlafzimmer: Möbliert mit Doppelbett und Nachtkästen. Ebenfalls direkter Zugang zur Terrasse.

Vorzimmer: Geräumiger Einbau-Kleiderschrank.

Badezimmer: Vollständig erneuert. Badewanne, neue Armaturen, moderner Zustand.

Terrasse: Ca. 11 m², mit neuen Holzdielen und neuen Markisen. Zugang sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer.

Gebäude & Gemeinschaft: Aufzug vorhanden, barrierefreier Zugang direkt von der Tiefgarage. Gemeinschaftlicher Waschraum mit Münzwaschmaschinen. Gemeinschaftlicher Fahrradraum. Kellerabteil im Kaufpreis enthalten. Heizungsanlage der Wohnanlage wurde 2017 erneuert.

Stellplatz: Tiefgaragenstellplatz obligatorisch, Preis 12.000 € (zusätzlich zum Wohnungspreis).

Energieausweis: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 174 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse C, Zentralheizung Gas.

Provision: Keine – Direktverkauf vom Eigentümer.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Komplett-Miet-Preis für die Wohnung beträgt € 940,00 Euro monatlich inkl. Betriebskosten, Einrichtung & Strom seit dem Einzug des Mieters 11/2024.

Eine Mietpreisanpassung ist demnach sofort möglich.

Lage

Haidenhof-Süd ist einer der ruhigsten und zugleich bestangebundenen Stadtteile Passaus. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Terrassenhaus direkt zwischen dem Inn und der Neuburger Straße – einer reinen Anwohnerlage, die für ruhiges Wohnen steht, ohne dass man auf die Nähe zur Stadt verzichten muss.

Der Inn ist zu Fuß in rund 450 Metern erreichbar – ein echter Standortvorteil, der im Alltag spürbar ist und bei der Vermietung überzeugt. Die Altstadt Passaus liegt in etwa 2,5 km Entfernung, ideal mit dem Fahrrad oder entspannt zu Fuß in rund 30 Minuten erreichbar.

Die Versorgungsinfrastruktur in der unmittelbaren Umgebung ist sehr gut: Supermärkte und Lebensmittelhändler sind in unter 10 Gehminuten (ca. 1 km) erreichbar. Das Klinikum Passau, einer der größten Arbeitgeber der Region, liegt nur 1,6 km entfernt. Die Universität Passau mit ihren rund 12.000 Studierenden ist 2,2 km entfernt – und direkt mit dem Bus erreichbar, dessen Haltestelle sich in lediglich 950 Metern befindet.

Ein besonderes Standortmerkmal: Die österreichische Grenze liegt fußläufig in unter 1,5 km Entfernung. Für Pendler nach Österreich, grenznahe Arbeitnehmer oder Mieter mit familiären Bezügen ins Nachbarland ist das ein klares Argument. Mit dem Auto sind es über die Autobahn nur rund 5 km – staufrei und direkt.

Der Hauptbahnhof Passau ist knapp 4 km entfernt, das Passauer Erlebnisbad (PEB) mit seiner Sauna- und Badelandschaft ebenfalls. Freizeitwert, Infrastruktur und Anbindung ergeben in Summe ein Profil, das sowohl Studenten, Klinikmitarbeiter als auch Berufspendler gleichermaßen anspricht – beste Voraussetzungen für eine dauerhaft hohe Nachfrage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	174,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Blick nach draußen

Exposé - Galerie



Großzügige Terrasse



Großzügige Terrasse

Exposé - Galerie



Großzügige Terrasse



Vorraum vor dem Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Vorraum vor dem Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche + Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit optionaler Einr.

Exposé - Anhänge

1. Wirtschaftsplan 2025

Schreiben vom 29.08.2025

Wirtschaftsplan 2025

Objekt: WEG - Eduard-Hamm-Str. 12, Passau

Wirtschaftsperiode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Vertrag: 0321.016.0002

Name: Jaud, Thomas

Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- relevante Beträge in €	Verteiler- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag in €
-------	-----	-------------	---	-------------------------	----------------------	------------	--------------------

Kosten

1. umlagefähige Kosten							
4020	0	Müllgebühren	5.326,20	Quadratmeter	1563,88	52,74	179,62
4060	0	Straßenreinigung	92,80	Quadratmeter	1563,88	52,74	3,13
4080	0	Allgemeinstrom	1.500,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	50,59
4081	0	Strom Appartement und Wohnungen	12.522,21	Strom f. Appartement+Woh- nungen			168,54
4090	0	Strom Tiefgarage	2.000,00	Tiefgarage	92,00	1,00	21,74
4100	0	Kosten f. Löschwasser	350,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	11,80
4160	0	Niederschlagsw.Gebühr	730,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	24,62
4180	0	Aufzug Wartung und Strom	2.500,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	84,31
4200	0	Aufzug Notruf	750,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	25,29
4280	0	Tiefgarage Wartung	350,00	Tiefgarage	92,00	1,00	3,80
4371	0	Wartung RWA-Anlage	330,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	11,13
4400	0	Gebäudeversicherung WE+Appartement	18.000,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	607,03
4401	0	Gebäudeversicherung Tiefgarage	6.500,00	Tiefgarage	92,00	1,00	70,65
4420	0	Haftpflichtversicherung	380,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	12,82
4540	0	Hausmeister Firma	11.600,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	391,20
4600	0	Treppenreinigung Firma	5.020,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	169,29
4750	0	Außenanlagen	700,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	23,61
4780	0	Streusalz	200,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	6,74
4990	0	Heizkosten/Wasser/Kanal	57.000,00	Heizkosten lt. Abr.Firma	51034,58	1854,93	2.071,75
Kosten umlagefähig			125.851,21				3.937,66

2. nicht umlagefähige Kosten							
6000	0	Reparaturen Allgemein Wohnungen/Appartement	15.000,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	505,86
6011	0	Kosten Legionellenbeseitigung	2.000,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	67,45
6040	0	Reparaturen Garagen	4.000,00	Tiefgarage	92,00	1,00	43,48
6080	0	Reparaturen Aufzug	3.500,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	118,03
6104	0	Rauchmelder Gerätemiete	600,00	Rauchwarnmelder	105	3	17,14
6170	0	Repar.Waschm/Trockn.	700,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	23,61
6400	0	Verwalterhonorar WE /Appartement	13.473,24	Einheiten	51,00	1,00	264,18
6450	0	Verwalterhonorar Tiefgarage	1.463,76	Verwalterhonorar Tiefgarage	41,00	0,00	0,00
6550	0	Bankgebühren	430,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	14,50
Kosten nicht umlagefähig			41.167,00				1.054,25

Zufuhr zur Erhaltungsrücklage

6110	0	Beschlossene Reparaturrücklage Wohnungen/Appartement	30.000,00	Quadratmeter	1563,88	52,74	1.011,71
6111	0	Beschlossene Reparaturrücklage Tiefgarage	3.000,00	Tiefgarage	92,00	1,00	32,61
Beiträge zur Rücklage			33.000,00				1.044,32

Jahresbeträge Wirtschaftsplan

200.018,21

6.036,23

Ihr monatlicher Kostenanteil

503,00

Davon Anteil für Kosten und Lasten

415,97

Schreiben vom 29.08.2025

Davon Anteil für Rücklage

87,03

Das neue Wohngeld für Ihre Einheit beträgt, soweit der Wirtschaftsplan auf der nächsten Wohnungseigentümerversammlung beschlossen wird, **503,00 €**. Der Wirtschaftsplan ist ab dem nächsten Monatsersten nach der Eigentümerversammlung gültig.

Bei Vorlage der Lastschriftvollmacht erfolgt die Anpassung durch uns. Falls Sie per Dauerauftrag bezahlen, bitte wir um Änderung desselben zum nächsten Monatsersten nach dem Beschluss des Wirtschaftsplanes auf der Eigentümerversammlung. Der Wirtschaftsplan gilt auch im nächsten Jahr weiter bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes.