

# Exposé

## Wohnung in Deggendorf

### Stilvoll wohnen in Deggendorf: 3-Zimmer-Erstbezug mit Süd-Loggia, EBK & Aufzug



Objekt-Nr. OM-448761

#### Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Günter Mayrhofer

Ruselbergstraße 63  
94469 Deggendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	220 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Deggendorf-Mietraching. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses mit insgesamt zehn Wohneinheiten und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Das Gebäude wird im energieeffizienten KfW-40-QNG-Standard errichtet und erfüllt höchste Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz: Eine sehr gute Dämmung, der Einsatz klimafreundlicher, ökologischer Baustoffe mit QNG-Gütesiegel sowie eine Photovoltaikanlage schaffen ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept. Ein nachhaltiges Energiekonzept sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima und niedrige Nebenkosten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus öffnet sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine helle, einladende Wohnatmosphäre.

Die hochwertige Einbauküche mit moderner Kochinsel fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und wird für eine monatliche Nutzungsgebühr von 70 € vermietet. Sie ist mit einem Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug sowie Markengeräten von Siemens ausgestattet, darunter eine hochgesetzte Geschirrspülmaschine für besonderen Bedienkomfort.

Direkt angrenzend befindet sich die verglaste Süd-Loggia, die den Wohnraum auf angenehme Weise erweitert und einen idealen Ort zum Entspannen schafft. Dank der Verglasung ist sie sowohl vor Witterung als auch vor Lärm geschützt und kann nahezu ganzjährig als zusätzlicher Aufenthaltsbereich genutzt werden.

Die weiteren Zimmer sind über den Flur erreichbar und zur ruhigen, von der Straße abgewandten Grünseite des Hauses ausgerichtet. Eine gepflegte Grünfläche mit Bachlauf und Baumbestand sorgt hier für eine besonders angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

Das Tageslichtbad überzeugt mit einer Badewanne sowie einer bodengleichen, abgemauerten Dusche mit Regendusche. Ein Waschtischunterschrank und ein Spiegelschrank bieten praktischen Stauraum, während Naturstein-Elemente (Nero Assoluto) stilvolle Akzente setzen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das großzügige Schlafzimmer befindet sich am Ende des Flures und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Außenstellplätze, ein privates Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradraum.

## Ausstattung

Design & Wohnqualität:

- Hochwertiger Vinylboden in edler Eichenholzoptik
- Fensterbänke aus Naturstein (Nero Assoluto)
- Matt-schwarze Lichtschalter und Steckdosen
- Moderne Wandlampen für ein angenehmes Lichtkonzept
- Elegante Türgriffe ohne Schlüsselloch
- Südlich ausgerichtete Loggia
- Dreifachverglaste Wärmeschutzfenster
- Elektrische Rollläden
- Aufzug sowie barrierefreier Zugang

- Privates Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

#### Sanitär:

- Großformatige, bodengleiche Regendusche
- Badewanne für zusätzlichen Komfort
- Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank
- Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Hochwertiges, modernes Fliesenkonzept

#### Einbauküche mit Kochinsel:

- Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug
- Hochwertige Markengeräte von Siemens (Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler)
- Praktisch angrenzender Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

#### Technik & Energie:

- Fußbodenheizung mit individueller Raumsteuerung
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW-40-QNG-Standard
- Zentrale Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energiegewinnung

#### Mobilität:

- Zwei Stellplätze (Wallbox möglich)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Kaltmiete: 1.050,00 €

Nebenkosten: 220,00 €

Einbauküche: 70,00 €

2 Stellplätze: je 40,00 €

Gesamtmiete: 1.420,00 €

Die Bezugsfertigkeit ist zum 01.07.2026 gegeben. Besichtigungstermine sind nach Absprache jederzeit möglich.

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Anfrage. Ich bitte um Verständnis, dass nur aussagekräftige Anfragen berücksichtigt werden können. Bitte geben Sie hierzu u.a. Ihren Namen, die Anzahl der einziehenden Personen, Ihre derzeitige berufliche Situation sowie eine Telefonnummer an, unter der ich Sie erreichen kann.

## **Lage**

Die Wohnanlage befindet sich im Deggendorfer Stadtteil Mietraching, einer etablierten und gefragten Wohnlage. Die Umgebung verbindet eine hohe Wohnqualität mit naturnahem Wohnen und gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum.

Die Deggendorfer Innenstadt ist nur etwa 4 km entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Autobahnanbindung ist mit rund 4,8 km Entfernung komfortabel zu erreichen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Ärzte, Zahnärzte, Friseure und Banken – befinden sich in kurzer Distanz und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar.

Familien profitieren besonders von der guten Infrastruktur: Ein Kindergarten liegt nur ca. 500 m entfernt, die Grundschule etwa 700 m. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut angebunden, darunter eine Realschule (ca. 4,9 km) sowie ein Gymnasium (ca. 3,6 km).

Die Umgebung von Mietraching überzeugt zudem durch ihre landschaftliche Attraktivität. Die Nähe zum Bayerischen Wald sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung in der Natur.

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohnen/Essen/Kochen

# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Kochen



Visualisierung EBK

# Exposé - Galerie



Visualisierung EBK



Visualisierung EBK

# Exposé - Galerie



Visualisierung Bad



Einrichtungsbeispiel Loggia

# Exposé - Galerie



Loggia



Einrichtungsbeispiel Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel Kind

# Exposé - Galerie



Kind/Büro



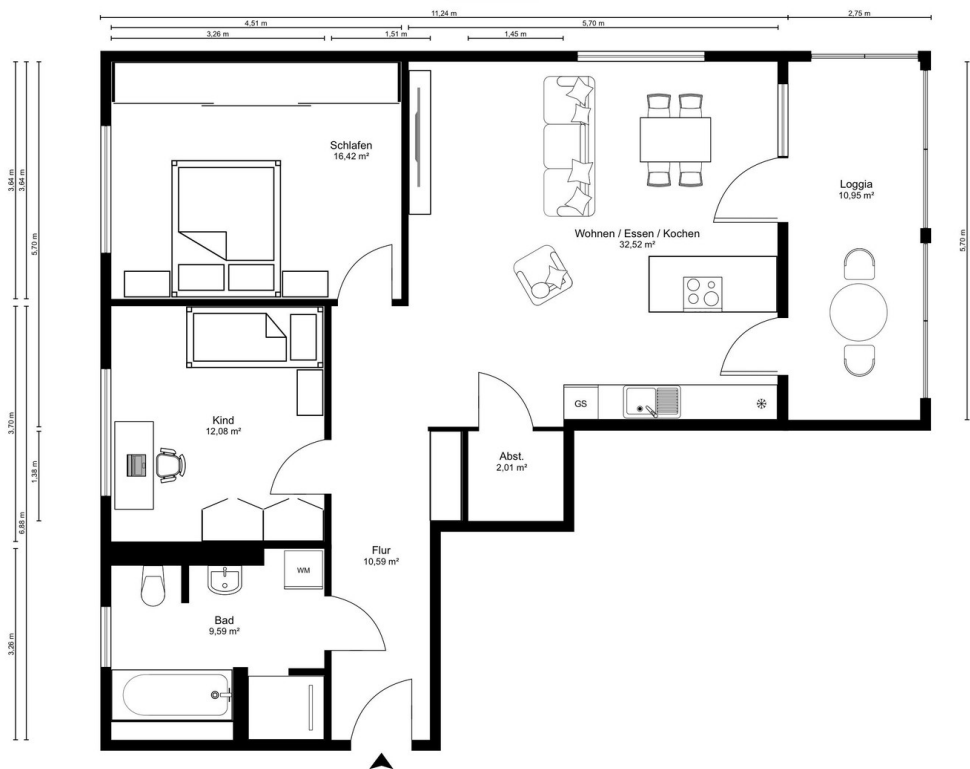
Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

