

# Exposé

## Wohnung in Abensberg

**Exklusive Stadtwohnung: Neuwertige 2,5-Zimmer-Wohnung mit großem Innenhof im Stadtkern von Abensberg**



Objekt-Nr. OM-458757

### Wohnung

Vermietung: **930 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martin Pfaffeneder

Ulrichstr. 10  
93326 Abensberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	2.850 €
Zimmer	2,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.08.2026
Energieträger	Fernwärme	Zustand	Neuwertig
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights dieser wunderschönen Neubauwohnung:

- 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

Diese helle und neuwertige Wohnung bietet ein besonderes Wohlfühlambiente. Der sonnige Innenhof sowie das nach Süden ausgerichtete Wohnküchen laden zum Entspannen ein. Der Innenhof gehört ausschließlich zur Wohnung und wird nur von Ihnen genutzt. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Frei ab 15 August 2026 – evtl. auch etwas früher.

## Ausstattung

Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und ab 15.8. bezugsbereit.

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

Ein Garagenstellplatz kann für 55€ gemietet werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

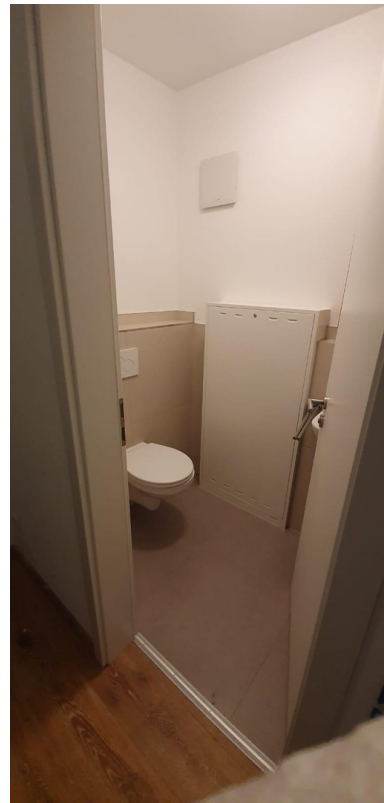
# Exposé - Galerie



Innenhof zur Alleinnutzung



Schlafzimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Esstisch



Hausansicht Garageneinfahrt

# Exposé - Grundrisse

