

Exposé

Wohnung in Abensberg

Moderne Penthouse-Wohnung mit großer Sonnenterrasse und schönem Ausblick im Herzen von Abensberg



Objekt-Nr. OM-463088

Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin Pfaffeneder

Ulrichstr. 10
93326 Abensberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	3.750 €
Zimmer	3,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	109,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2026
Energieträger	Fernwärme	Zustand	Neuwertig
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Penthouse-Wohnung mit ca. 109 m² Wohnfläche inklusive großzügiger Terrasse befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2018 und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, helle Räume und einen schönen Ausblick.

Highlights der Wohnung:

- Stromversorgung teilweise über Dach PV Anlage mit günstigen Konditionen
- Energieeffizienter KfW-55-Standard mit niedrigen Betriebskosten
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima
- Schallgedämmte Fenster für hohen Wohnkomfort
- Hochwertige Bauweise und moderne Ausstattung
- Dezentrale Warmwasserbereitung mit hygienischem Versorgungskonzept
- Treppenhausreinigung inklusive
- Großzügige Sonnenterrasse
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung

Die lichtdurchflutete Wohnung bietet ein besonderes Wohnambiente. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Südausrichtung lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Die große Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand und ist ab dem 01.09.2026 bezugsfrei.

Ausstattung

- Bezugsfrei ab 01.09.2026
- Moderne Einbauküche kann gegen eine Ablöse von 1.000 € übernommen werden, evtl. auch noch weitere Einrichtungsgegenstände.
- Garagenstellplatz optional für 55 € monatlich anmietbar
- Wohnung in sehr gepflegtem, neuwertigem Zustand

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Abensberg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die historische Altstadt mit ihrem charmanten mittelalterlichen Stadtkern, zahlreichen Cafés und Restaurants bietet eine hohe Lebensqualität und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Auch verkehrstechnisch ist die Wohnung hervorragend angebunden: Der Bahnhof liegt nur etwa 400 Meter entfernt. Über die A93 (Regensburg-München), die B16 Richtung Ingolstadt sowie die B299 Richtung Landshut erreichen Sie die wichtigsten Wirtschaftsstandorte der Region schnell und bequem.

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



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Bad



Badewanne

Exposé - Galerie



Dusche



Flur

Exposé - Galerie



Flur mit Blick in Zimmer



Flur Eingangsbereich



Gerdarobe

Exposé - Galerie



Gäste_WC



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



TV Wand

Exposé - Galerie



Waschbecken



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



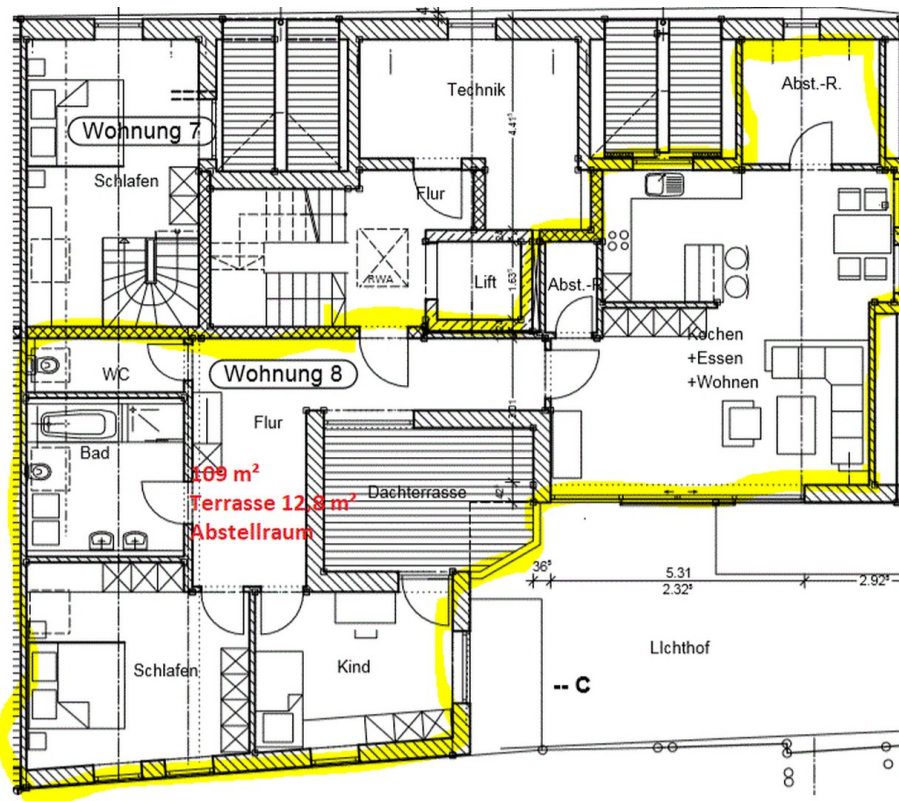
Hausansicht

Exposé - Galerie



Abstellraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss Whg 8