

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Regensburg

### 2-Zimmer EG-Wohnung mit Terrasse + Garten



Objekt-Nr. OM-463315

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Neumeier

Unterislinger Weg 18  
93053 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	55,56 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.520 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer angenehmen Wohnfläche, mit ca. 55m<sup>2</sup> bietet sie einen großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit offener Raumgestaltung. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Das Schlafzimmer verfügt über ausreichend Platz für ein Doppelbett und zusätzlichen Stauraummöglichkeiten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit direktem Zugang zum Gemeinschaftsgarten. Die gepflegte Gartenanlage erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine attraktive Verbindung zwischen Wohnen und Natur.

Zusätzlich Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Für komfortables Parken steht zudem ein Stellplatz in der Tiefgarage in Form eines Duplexparkers zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Energieausweis wird bei der Besichtigung nachgereicht.

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich im Regensburger Stadtosten am Unterislinger Weg, einer gefragten Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Die Universität Regensburg und das Universitätsklinikum sind nur etwa 450-800 Meter entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereiein, Restaurants, Cafés sowie Einrichtungen des täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Regensburger Altstadt. Auch die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Der nahegelegene Universitätspark sowie zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten bieten einen hohen Erholungswert. Die Wohnanlage selbst verfügt über einen großzügigen Gemeinschaftsgarten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



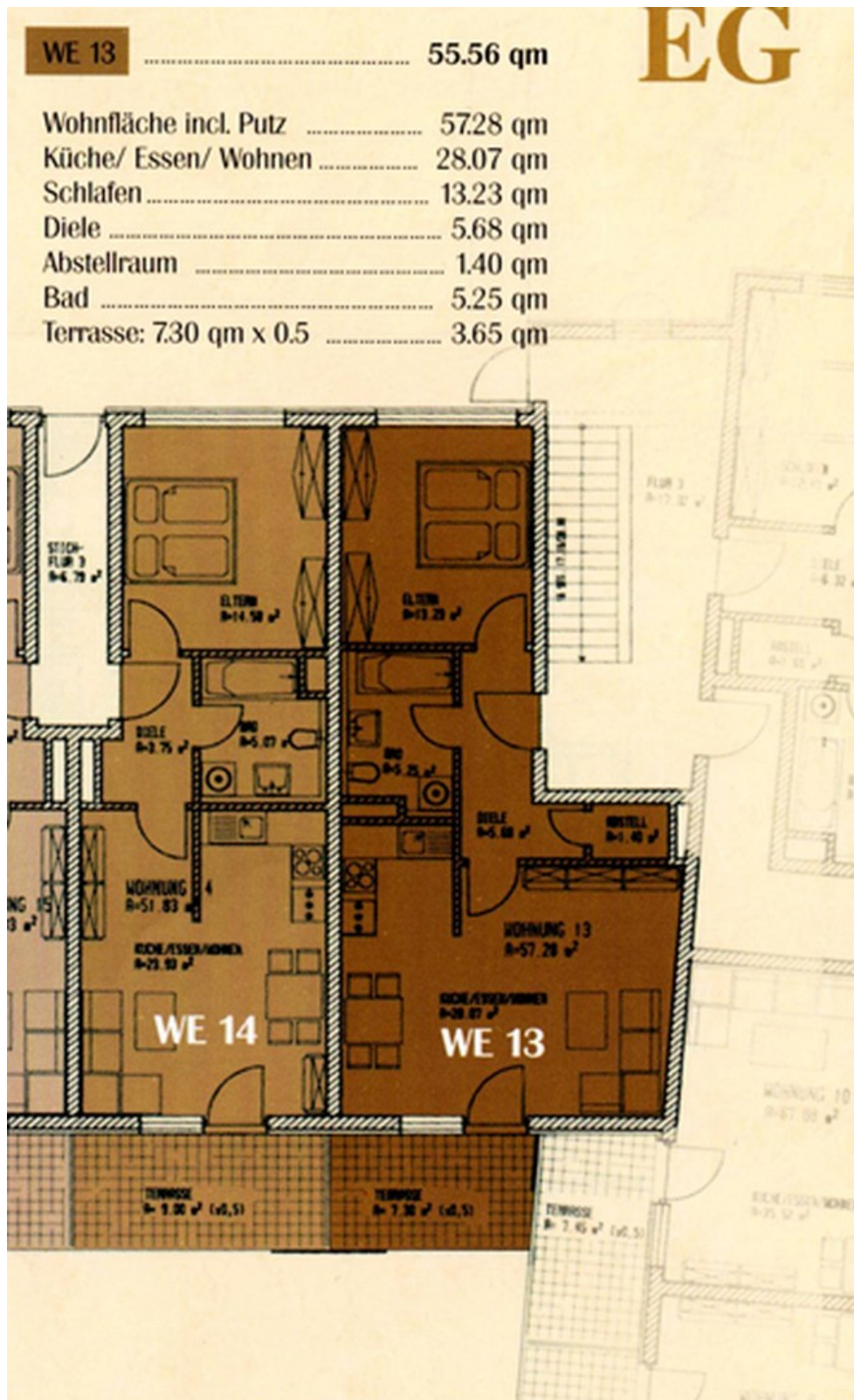
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

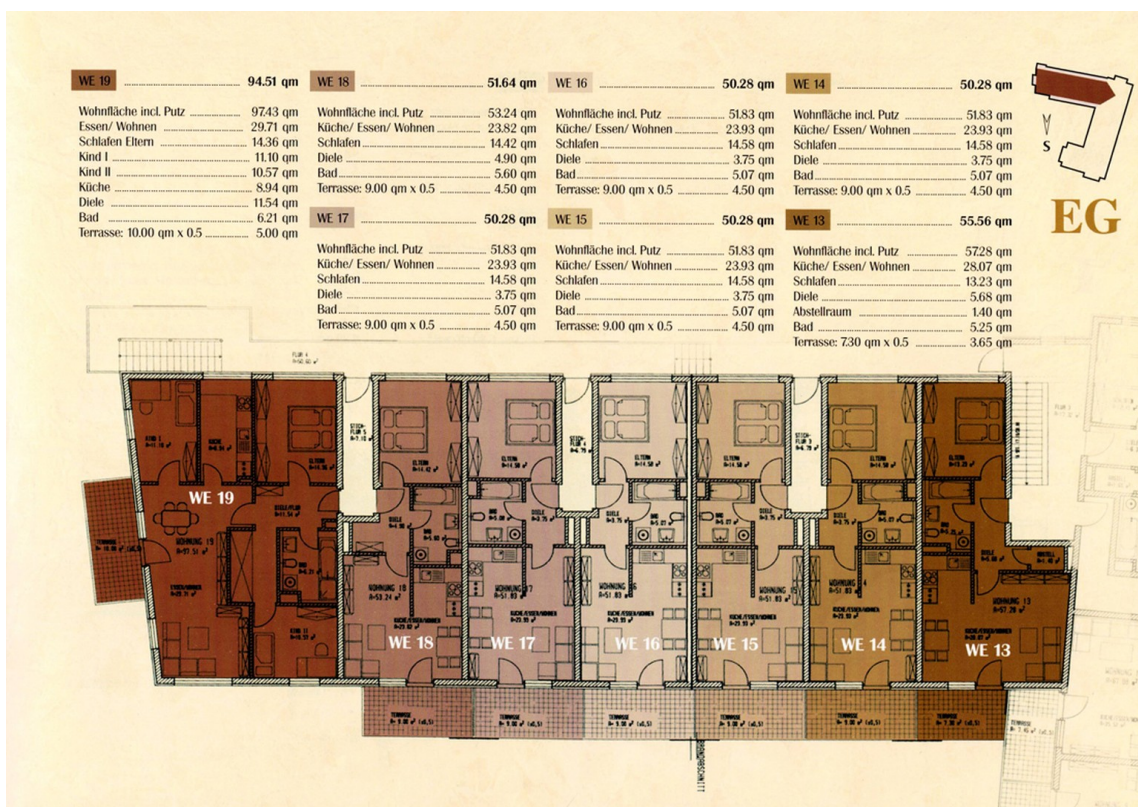


# Exposé - Grundrisse



Grundriss WE13

# Exposé - Grundrisse



Lage WE13