HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 2,5 ZIMMER WOHNUNG IN REGENSBURG WEST







Elisabethstraße 8
93049 Regensburg

269.995,- €
(provisionsfrei)

ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG: 2,5-ZIMMER-WOHNUNG MIT SÜD- UND OSTBALKON – NUR NOCH 3 VERFÜGBAR

Diese 2026 modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung im beliebten Regensburger Westenviertel ist ein ideales Zuhause für Paare und alle, die etwas mehr Platz suchen. Neuer Vinylboden in Eiche Natur, frisch gestrichene Räume und gleich zwei Balkone – nach Süden und nach Osten – sorgen für viel Licht und eine freundliche Atmosphäre. Die Wohnung wird leer übergeben und ist bereit für Ihren Einzug – Einkauf, Kliniken, Donau und Altstadt liegen nur wenige Minuten entfernt.

AUSSTATTUNG:

- ca. 59 m² Wohnfläche
- Erstbezug nach Modernisierung
- TG- oder Außenstellplatz optional
- 2,5 Zimmer
- Süd- & Ost-Balkon
- Altstadt in 8 Min. mit dem Rad
- Bad 2026 modernisiert, separates WC
- 3., 4. oder 5. OG mit Aufzug
- Autobahn A93 (3 Minuten)



WOHNZIMMER



SCHLAFZIMMER



ESSZIMMER

Die Wohnung

Der helle Wohnbereich ist nach Süden ausgerichtet und öffnet sich direkt zum Südbalkon – hier genießen Sie die Sonne bis zum Feierabend. Der separate Essbereich führt auf einen zweiten Balkon nach Osten, ideal für den Morgenkaffee; alternativ eignet er sich als Homeoffice.
Das separate Schlafzimmer liegt ruhig und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.



ABSTELLRAUM



BADEZIMMER



WC



KÜCHE

Die Wohnung

Die separate Küche mit Fenster bietet die besten Voraussetzungen, um Ihre Wunschküche ganz nach Ihren Vorstellungen zu planen. Ein praktischer Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer mit Badewanne wurde 2026 modernisiert: neuer Vinylboden, frisch lackierte Fliesen sowie neue Sanitärobjekte und Armaturen. Das WC befindet sich in einem separaten Raum.

2026 wurde die gesamte Wohnung modernisiert: neuer Vinylboden in Eiche Natur, Wände und Decken frisch gestrichen, neue Steckdosen und Lichtschalter, Türen und Heizkörper neu lackiert.



Das Haus



Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten auf 6 Etagen, Baujahr 1972. Ein Aufzug bringt Sie bequem in Ihre Etage, seine Modernisierung findet bereits statt – die Kosten wurden vom Verkäufer bereits vollständig beglichen.

2026 wurde viel in das Haus investiert: Die Fassade erhielt einen 6 cm starken Dämmputz, einen neuen Anstrich und neue Fensterbänke, das Treppenhaus wurde frisch gestrichen.

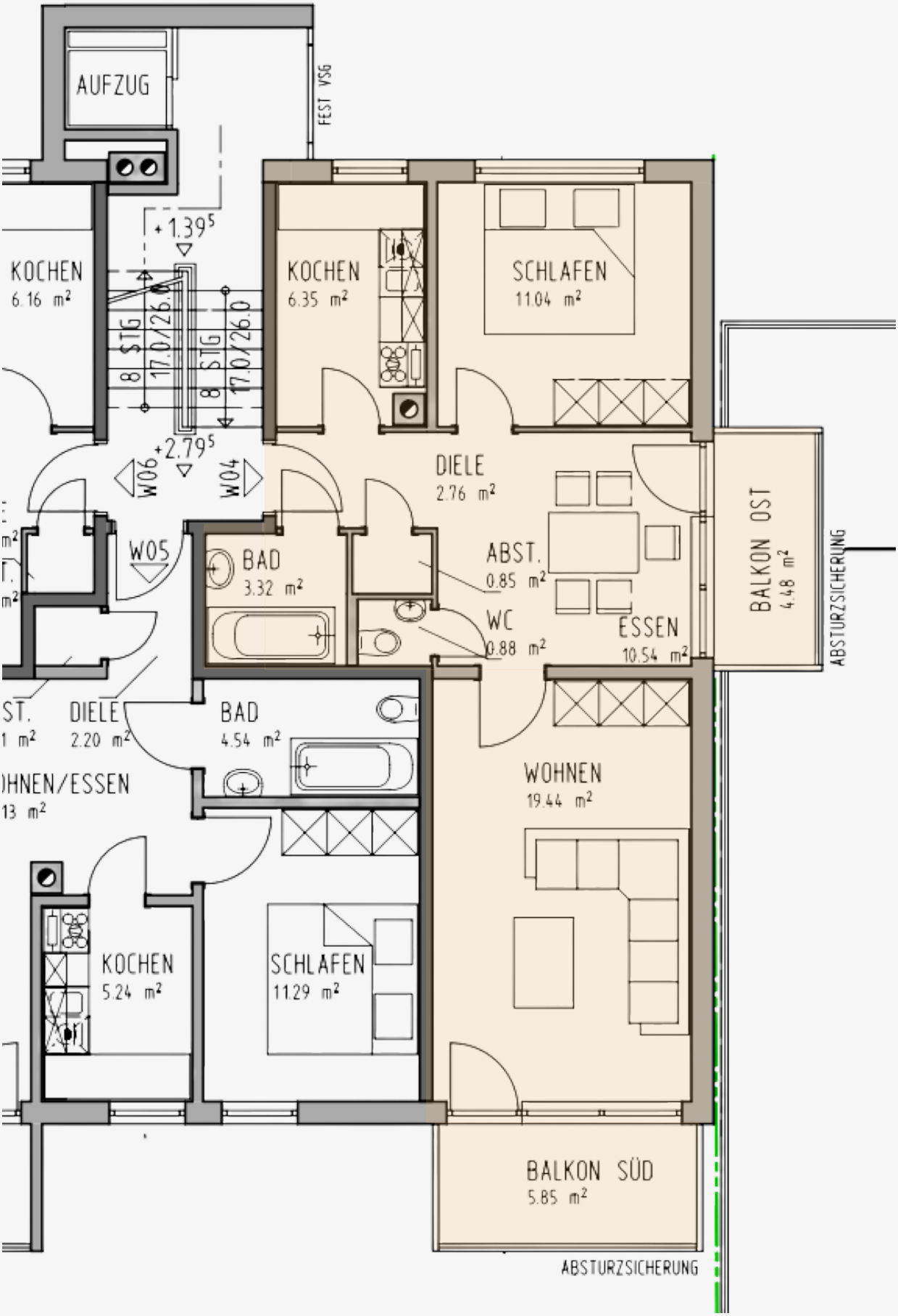
Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung, der Verbrauchsausweis weist 115,3 kWh/(m²·a) aus (Klasse D).

Optional können Sie einen Tiefgaragenstellplatz für 15.000 € oder einen Außenstellplatz für 10.000 € dazu erwerben.



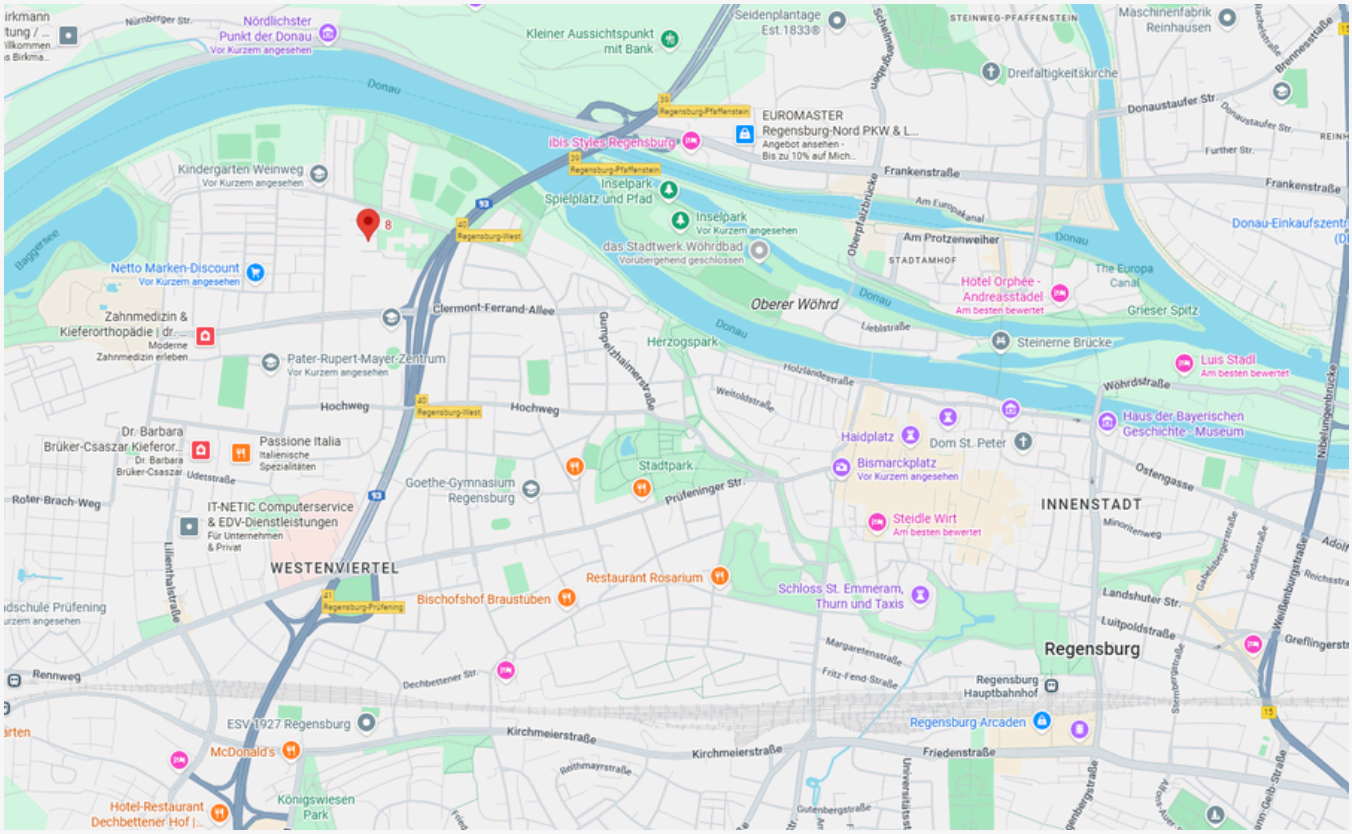
Grundriss links

59 M² - 2,5 ZIMMER



Die Lage

ELISABETHSTRASSE 8
93049 REGENSBURG



Die Elisabethstraße 8 liegt im Westenviertel, einem der gefragtesten und wertstabilsten Stadtteile Regensburgs. Die Mikrolage überzeugt durch Innenstadtnähe, eine sehr gute Nahversorgung sowie kurze Wege zur Donau und zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Dank guter ÖPNV-Anbindung und schnellem Anschluss an die A93 ist die Lage ideal für Familien, Paare und Berufstätige.

Täglicher Bedarf

Supermärkte, Drogerie, Bäcker
ca. 3 Min. mit dem Fahrrad

Medizinische Versorgung

Krankenhaus Barmherzige Brüder und Klinik St. Hedwig
beide ca. 7 Min. mit dem Fahrrad

Bildung & Betreuung

Schulen
ca. 3–7 Min. mit dem Auto
Kindergarten / Kita
ca. 5 Min. mit dem Auto

Freizeit & Naherholung

Westbad / Donaupark / Stadtpark
ca. 4–5 Min. mit dem Fahrrad
Sportanlage am Weinweg
ca. 7 Min. zu Fuß
Donau
ca. 7 Min. zu Fuß

ÖPNV & Anbindung

Bushaltestelle „Weinweg“
ca. 5 Min. zu Fuß
Autobahn A93
ca. 3 Min. mit dem Auto
Innenstadt Regensburg
ca. 8 Min. mit dem Fahrrad



Basisinformationen

- Kaufpreis 269.995,- € – provisionsfrei
- Optional: TG-Stellplatz 15.000,- € oder Außenstellplatz 10.000,- €
- 2,5 Zimmer, Wohnfläche ca. 59 m², Süd- und Ostbalkon
- Verfügbar im 3., 4. und 5.OG, Aufzug im Haus
- Keller
- Wohnung 2026 modernisiert: Vinylboden Eiche Natur, Wände und Decken, Steckdosen und Schalter, Türen und Heizkörper lackiert
- Bad 2026 modernisiert (Vinylboden, Fliesen lackiert, neue Objekte und Armaturen), separates WC
- Fassade 2026: 6 cm Dämmputz, Anstrich, neue Fensterbänke; Treppenhaus 2026 gestrichen
- Aufzug-Modernisierung 2026
- Baujahr 1972, 18 Wohneinheiten, 6 Etagen
- Öl-Zentralheizung, Verbrauchsausweis 115,3 kWh/(m²·a), Klasse D
- Hausgeld voraussichtlich ca. 240,- € monatlich (inkl. Hausverwaltung, Rücklage und Nebenkosten; Annahme auf Basis der Werte 2024)
- Frei und bezugsfertig

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 2,5 ZIMMER WOHNUNG IN REGENSBURG WEST







Elisabethstraße 8
93049 Regensburg

269.995,- €
(provisionsfrei)

...interessiert?

Gerne kann nach Terminvereinbarung die Wohnung auch kurzfristig besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

verkauf@bernardino-immo.de
oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:
+49 176 459 26798
Familie Bernardino