HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 3,5 ZIMMER WOHNUNG IN REGENSBURG WEST







Elisabethstraße 8
93049 Regensburg

299.995,- €
(provisionsfrei)

ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG: 3,5-ZIMMER-WOHNUNG MIT SÜDBALKON – NUR NOCH 3 VERFÜGBAR

Diese 2026 modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung im beliebten Regensburger Westenviertel ist ein ideales Zuhause für Paare und Familien. Neuer Vinylboden in Eiche Natur, frisch gestrichene Räume und ein Südbalkon direkt am Wohnzimmer sorgen für eine helle, 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. 70,6 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Bad 2021 saniert, Armaturen 2026 neu
- Erstbezug nach Modernisierung
- Süd-Balkon
- 1., 2. oder 5. OG mit Aufzug
- TG- oder Außenstellplatz optional
- Altstadt in 8 Min. mit dem Rad
- 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 vom Frühstück bis zum Feierabend. Das halbe Zimmer in der Mitte der Wohnung dient als Essbereich und verbindet die Räume miteinander, alternativ ist hier Platz für einen ruhigen Arbeitsplatz.
Zwei weitere Zimmer auf der ruhigen Nordseite eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.



KINDERZIMMER



BADEZIMMER



WC



KÜCHE

Die Wohnung

Die separate Küche mit Fenster bietet die besten Voraussetzungen, um Ihre Wunschküche ganz nach Ihren Vorstellungen zu planen.
Das Badezimmer mit Badewanne wurde 2021 saniert, Sanitärobjekte und Armaturen sind 2026 neu. Das WC befindet sich in einem separaten Raum – praktisch, wenn morgens alle gleichzeitig aus dem Haus müssen.
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.

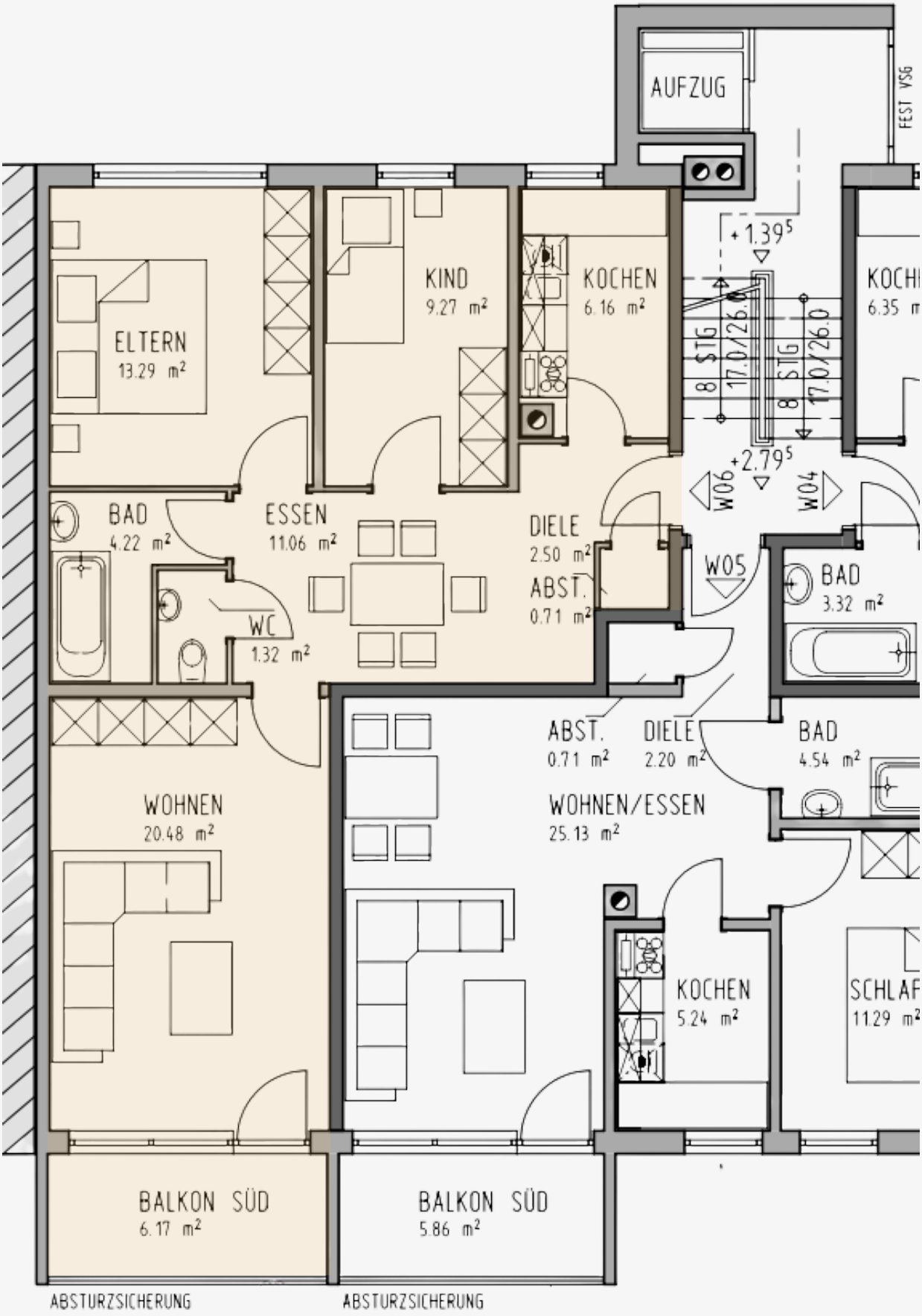
Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung, der Verbrauchsausweis weist 115,3 kWh/(m²·a) aus (Klasse D).

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



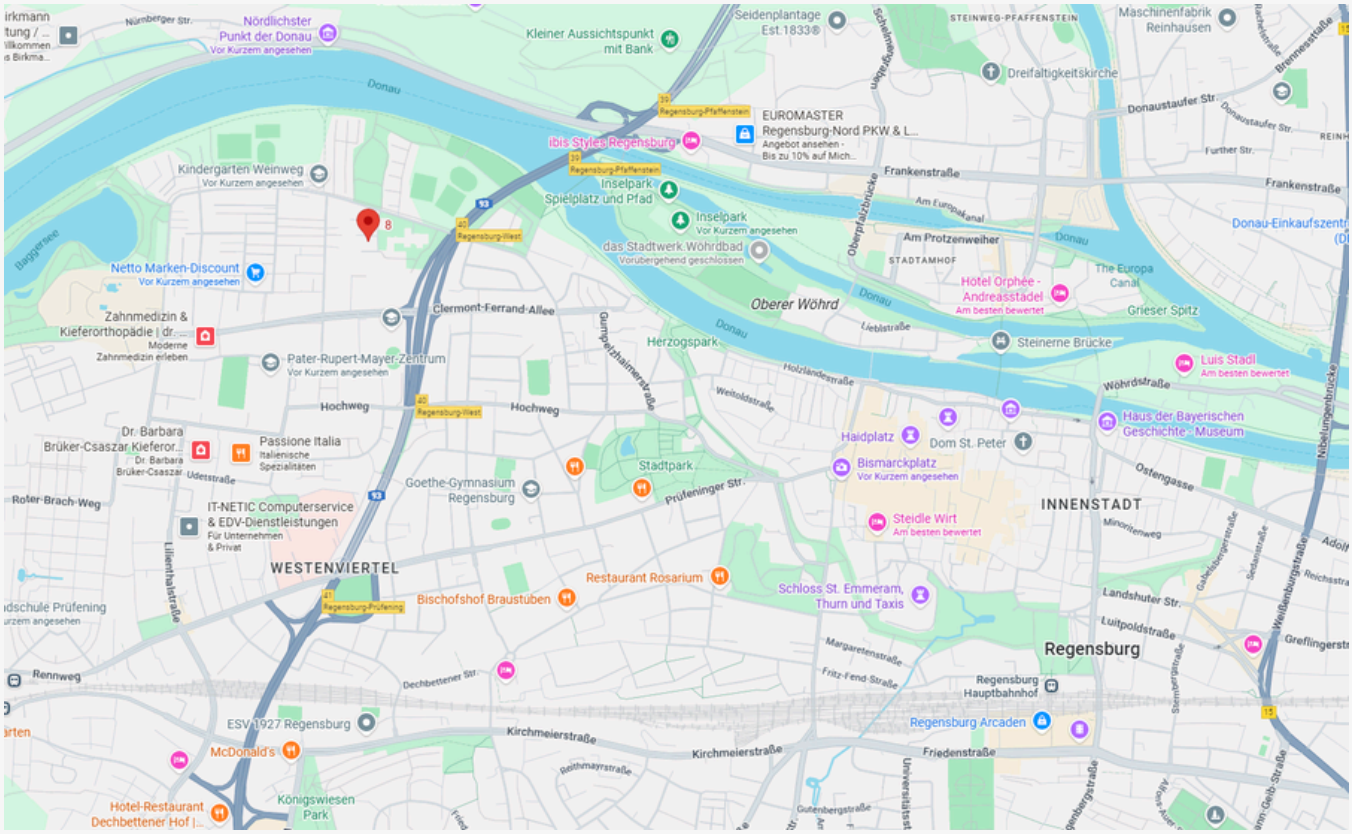
Grundriss rechts

70,6 M² - 3,5 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 299.995,- € – provisionsfrei
- Optional: TG-Stellplatz 15.000,- € oder Außenstellplatz 10.000,- €
- 3,5 Zimmer, Wohnfläche ca. 70,6 m², Südbalkon
- Verfügbar im 1., 2. und 5. OG, Aufzug im Haus
- Keller
- Wohnung 2026 modernisiert: Vinylboden Eiche Natur, Wände und Decken, Steckdosen und Schalter, Türen und Heizkörper lackiert
- Bad 2021 saniert, Sanitärobjekte und Armaturen 2026 neu
- 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. 280,- € monatlich (inkl. Hausverwaltung, Rücklage und Nebenkosten; Annahme auf Basis der Werte 2024)
- Frei und bezugsfertig

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 3,5 ZIMMER WOHNUNG IN REGENSBURG WEST







Elisabethstraße 8
93049 Regensburg

299.995,- €
(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