

Passau

# Urbanes Wohnen: Erstbezug nach Renovierung inkl. EBK mitten in Passau

Objektnummer: 24166038



MIETPREIS: 600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24166038	Wohnung	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Etage	4		
Baujahr	1958		

Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	26.09.2029	Endenergieverbrauch	96.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau

## Grundrisse



Spitalhofstraße 23A  
4.Obergeschoss rechts

Fläche = 60.33 mq

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau**

## Ein erster Eindruck

Erleben Sie urbanes Leben in dieser frisch sanierten Mietwohnung im Herzen von Passau. Diese moderne Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine ausgezeichnete Lage, sondern auch höchsten Wohnkomfort. Die ca. 60m<sup>2</sup> große Wohnung wurde kürzlich saniert und erstrahlt nun in neuem Glanz mit einer hochwertigen Einbauküche, welche zum Kochen und Genießen einlädt. Die großzügigen Räume bieten viel natürliches Licht und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung hat einen schönen Balkon sowie ein Kellerabteil und eignet sich hervorragend für Familien, Paare oder Alleinstehende Personen. Die Mietkonditionen sind wie folgt: Nettokaltmiete Wohnung 600,- EUR, Betriebskostenvorauszahlung pauschal 200,- EUR, Gesamt-Bruttomiete somit 800,- EUR. Heiz- und Wasserkosten sind in der Nebenkostenvorauszahlung bereits enthalten. Wohnungsstrom, Telefon, Internet meldet der Mieter selbst auf eigene Kosten an. Die Mietkaution (Mietsicherheit) beträgt zwei Monatsnettokaltmieten inkl. 25 EUR für die Eröffnung des Mietkautionsskontos, somit 600,- EUR x 2 = Gesamt: 1200,- EUR. Die Wohnung ist ab sofort beziehbar. Ein Aufzug ist im Gebäude vorhanden.

Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau

## Ausstattung und Details

- Top-Lage
- Saniert
- Sofort beziehbar
- Einbauküche
- Balkon
- Kellerabteil

Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau

## Alles zum Standort

10 Meter: Bäckerei Müller 25 Meter: Bushaltestelle (Linie 5, 6 und 7) 500 Meter: EDEKA  
Stadtmarkt 1000 Meter: PA-Zentrum, Bahnhof, Arztpraxen, Klinikum, Universität

**Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 96.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Objektnummer: 24166038 - 94032 Passau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)