

Passau

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

Objektnummer: 24166039



MIETPREIS: 2.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 219 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24166039 - 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: 24166039 - 94032 Passau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24166039	Wohnung	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 219 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Etage	5		
Baujahr	1958		

Objektnummer: 24166039 - 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: 24166039 - 94032 Passau

## Die Immobilie



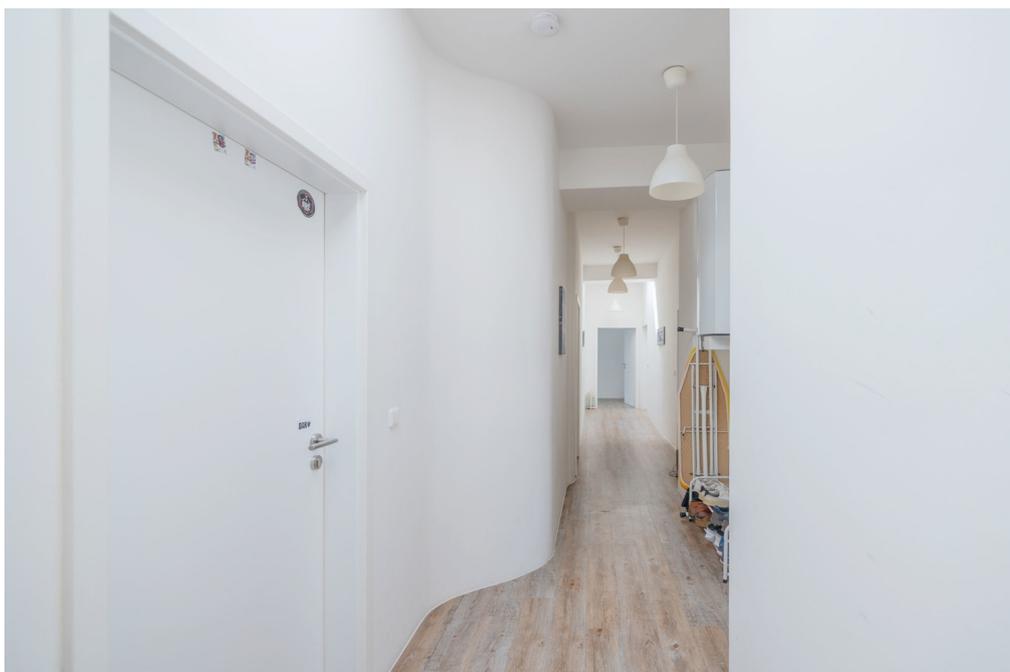
Objektnummer: 24166039 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166039 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166039 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166039 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166039 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166039 - 94032 Passau

## Die Immobilie



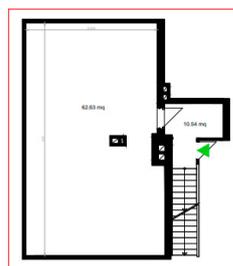
Objektnummer: 24166039 - 94032 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24166039 - 94032 Passau

## Grundrisse



4. Obergeschoss



Spitalhofstraße 23  
5. Obergeschoss  
Nutzfläche inklusive 4. OG = 268 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche inklusive 4. OG = 237 m<sup>2</sup>  
Gemeinschaftsfläche (4. OG+5. OG) = 115 m<sup>2</sup>  
Schlafen = 122 m<sup>2</sup>

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: 24166039 - 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. 219 m<sup>2</sup> Wohnung eignet sich hervorragend für eine Wohngemeinschaft. Die großzügigen Räume bieten viel natürliches Licht und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Eine Einbauküche ist vorhanden. Das Highlight dieser Wohnung ist nicht nur der Blick über die Dächer von Passau, sondern auch die große Dachterrasse, welche zum Entspannen einlädt. Ein Kellerabteil ist auch vorhanden. Die Mietkonditionen sind wie folgt: Nettokaltmiete Wohnung 2000,- EUR Betriebskostenvorauszahlung pauschal 675,- EUR Gesamt-Bruttomiete somit 2675,- 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 der Mietkautionskonto, somit 2000,- EUR x 2 = Gesamt: 4000- EUR. Ein Ansprechpartner/Hauptmieter muss den Mietvertrag vereinbaren. Bei Studenten bitten wir um eine Bürgschaft der Eltern. Die Zimmer können dann selbständig untervermietet werden. Aktuell ist ein Mieter noch in einem Zimmer in einem Mietverhältnis. Die Wohnung ist ab sofort beziehbar. Ein Aufzug ist im Gebäude vorhanden.

Objektnummer: 24166039 - 94032 Passau

## Ausstattung und Details

- Top-Lage
- Wohngemeinschaft
- Saniert
- Sofort beziehbar
- Einbauküche
- Große Dachterrasse
- Kellerabteil

Objektnummer: 24166039 - 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: 24166039 - 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: 24166039 - 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)