

Passau

# Schöne 3-Zi.-Whg. mit EBK, Balkon, TG-Platz und Fernblick

Objektnummer: 25166001



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

MIETPREIS: 700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

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

Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25166001	Mietpreis	700 EUR
Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Etage	3	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1973		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 40 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	22.01.2028	Endenergieverbrauch	104.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

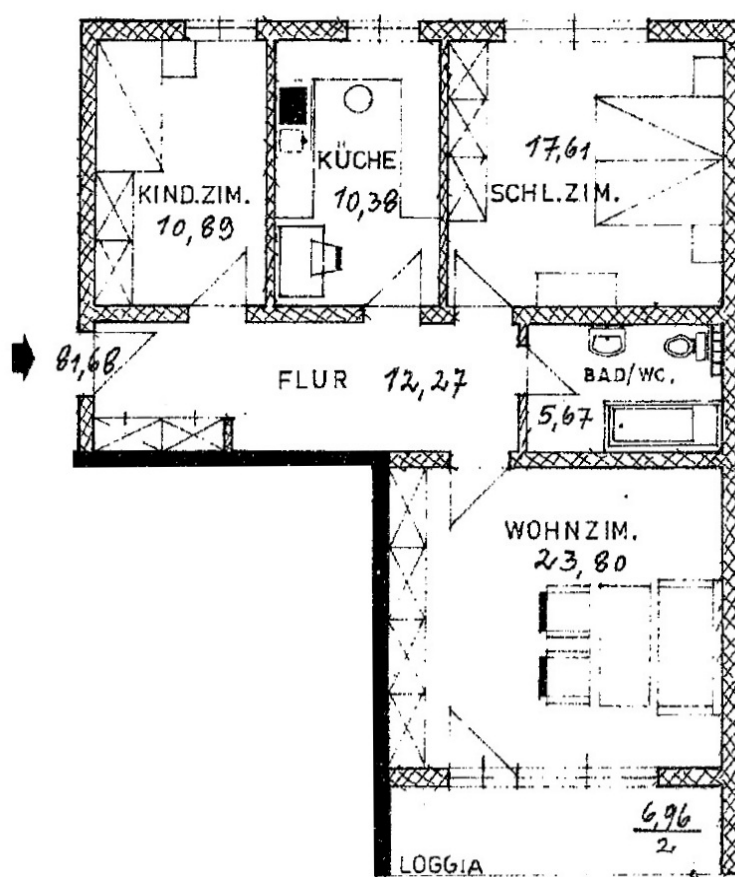
## Die Immobilie





Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

## Grundrisse



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: 25166001 - 94034 Passau**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 3. OG (Lift vorhanden) eines 15-Parteienhauses und besteht aus einem Flur mit praktischem Einbauschränk, 3 Zimmern, Küche und Bad welche auf 82m<sup>2</sup> aufgeteilt sind. Die Wohnung ist mit einer schicken Einbauküche ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Südbalkon. Hier hat man einen wunderschönen Blick auf die Veste Oberhaus. Das moderne Bad besteht aus einer Duschwanne, WC, Waschbecken und Handtuchheizung. Ein beleuchteter Spiegelschränk und viele weitere nützliche Dinge runden das positive Bild ab. Das gesamte Haus ist in einem ordentlichen Zustand und befindet sich in ruhiger Lage im schönen Stadtteil Grubweg, nahelegen an allen Einkaufsmöglichkeiten und der Passauer Innenstadt. (ca. 5 PKW Minuten entfernt). Eine Busverbindung direkt vor der Tür ist auch vorhanden. Ein Kellerabteil steht nicht zur Verfügung. Die Kaltmiete beträgt € 700. Die Nebenkosten betragen € 250 inkl. Heizung. Für einen Tiefgaragenstellplatz beträgt die Miete € 40. Somit beträgt die monatliche Gesamtmiete inkl. NK € 990. Mietkaution € 1.400.

Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage in PA-Grubweg
- 3. Obergeschoss mit Lift
- 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Flur, Küche mit Einbauküche und modernes Bad
- Eichenparkett im Flur und Wohnzimmer, Vinylboden in den übrigen Zimmern
- modernes Bad mit Handtuchheizung und Spiegelschrank, weiß gefliest
- praktische Einbauten
- Südbalkon mit toller Sicht zur Veste Oberhaus
- eigener Tiefgaragenstellplatz
- kein Kellerabteil vorhanden

Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

## Alles zum Standort

Ruhig gelegen. Dennoch hält der Bus in unmittelbarer Nähe. Mit dem PKW benötigt man ca. 5 Minuten in die City.

Objektnummer: 25166001 - 94034 Passau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 104.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25166001 - 94034 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)