

Passau

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

Property ID: 24166039



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

**RENT PRICE: 2.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 219 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24166039 - 94032 Passau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## At a glance

Property ID	24166039	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Living Space	ca. 219 m <sup>2</sup>		
Available from	According to the arrangement		
Floor	5		
Year of construction	1958		

Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	26.09.2029	Final energy consumption	96.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	C

Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## The property



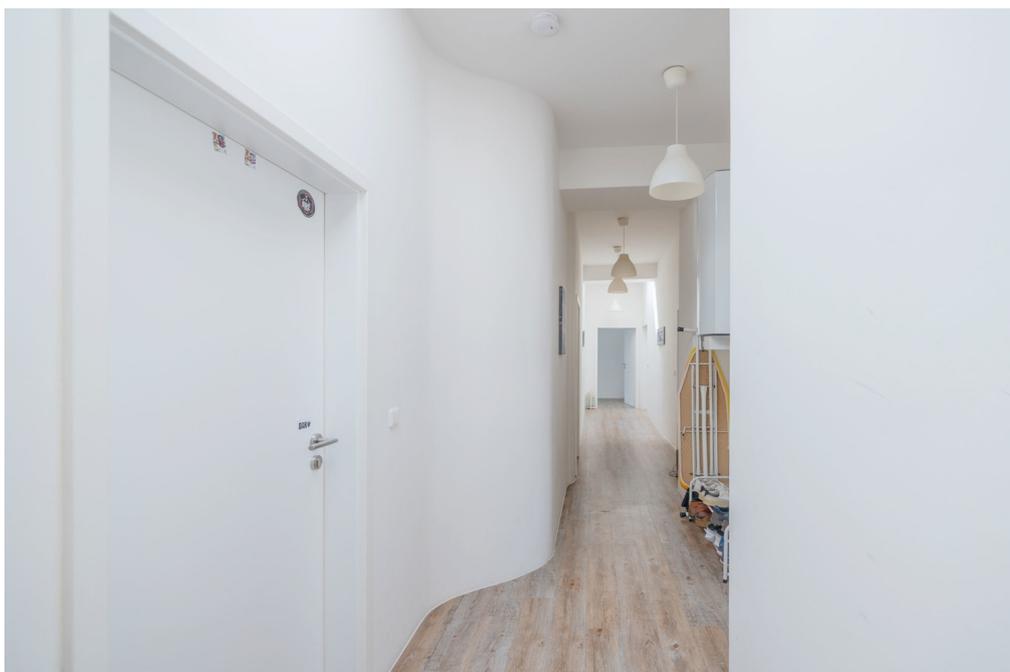
Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## The property



Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## The property



Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## The property



Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## The property



Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## The property



Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## The property



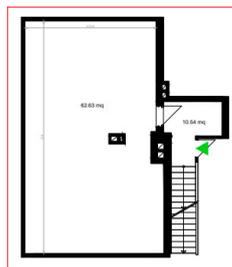
Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## The property



Property ID: 24166039 - 94032 Passau

# Floor plans



4. Obergeschoss



Spitalhofstraße 23  
5. Obergeschoss  
Nutzfläche inklusive 4. OG = 268 m²  
Wohnfläche inklusive 4. OG = 237 m²  
Gemeinschaftsfläche (4. OG+5. OG) = 115 m²  
Schlafen = 122 m²

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## A first impression

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.

Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## Details of amenities

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

Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## All about the location

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

Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## Other information

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.

Property ID: 24166039 - 94032 Passau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)