

Passau

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

????????? ??????????: 24166036



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

????? ??????????: 600 EUR • ??????????: ca. 58 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24166036 - 94032 Passau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24166036 - 94032 Passau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24166036	?????????????	???????
?????????????	ca. 58 m <sup>2</sup>	?????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	??????	
????????	3		
????? ??????????????	1958		

???????? ??????????: 24166036 - 94032 Passau

?????????????? ????????????

???? ????????????	?????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	26.09.2029	??????????????	
??????????????????		???????	96.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		??????????????	C
		??????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24166036 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 24166036 - 94032 Passau

?? ?????????



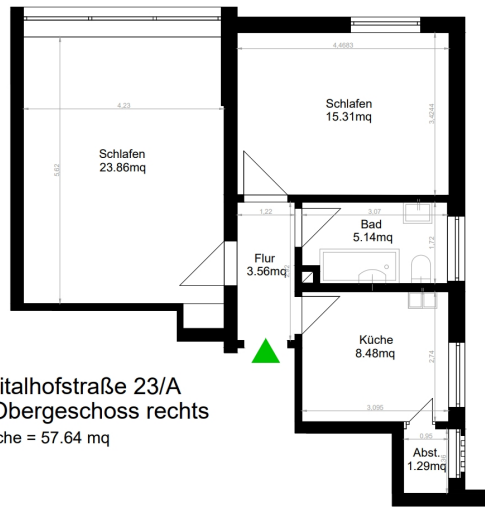
???????? ??????????: 24166036 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 24166036 - 94032 Passau

???????



Spitalhofstraße 23/A  
3.Obergeschoss rechts  
Fläche = 57.64 mq

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????



???????? ??????????: 24166036 - 94032 Passau

??? ?????? ???????????

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. 58m<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 Kellerabteil und eignet sich hervorragend für Familien, Paare oder Alleinstehende Personen. Die Mietkonditionen sind wie folgt: Nettokaltmiete Wohnung 600,- EUR. Betriebskostenvorauszahlung pauschal 170,- EUR. Gesamt-Bruttomiete somit 770,- 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.

???????? ??????????: 24166036 - 94032 Passau

????????????????? ??? ???? ?????

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

???????? ??????????: 24166036 - 94032 Passau  
??? ??? ??? ????????????

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

??????? ???????: 24166036 - 94032 Passau

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24166036 - 94032 Passau

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)