

Passau

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

????????? ??????????: 24166039



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

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

???????? ??????????: 24166039 - 94032 Passau

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

???????? ??????????: 24166039 - 94032 Passau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24166039	?????????????	???????
?????????????	ca. 219 m <sup>2</sup>	?????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	???????	
????????	5		
????? ??????????????	1958		

???????? ??????????: 24166039 - 94032 Passau

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

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

???????? ??????????: 24166039 - 94032 Passau

?? ?????????





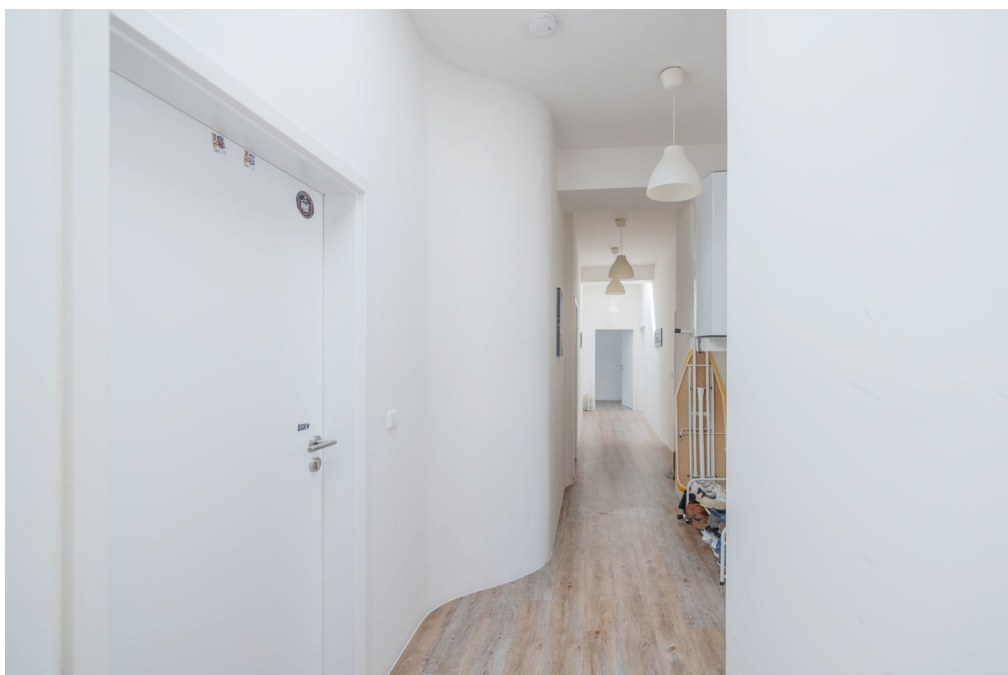
???????? ??????????: 24166039 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 24166039 - 94032 Passau

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



???????? ??????????: 24166039 - 94032 Passau

?? ?????????





???????? ??????????: 24166039 - 94032 Passau

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



???????? ??????????: 24166039 - 94032 Passau

?? ?????????



???????? ??????????: 24166039 - 94032 Passau

?? ?????????





???????? ??????????: 24166039 - 94032 Passau

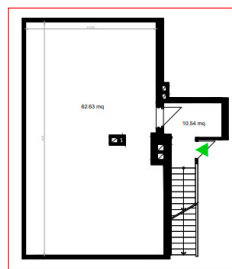
?? ?????????



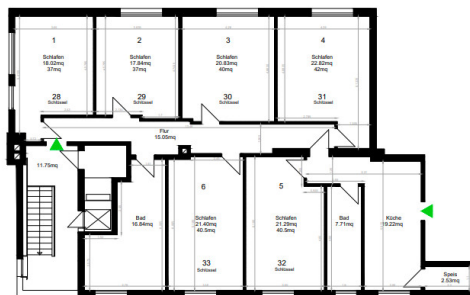


???????? ?????????: 24166039 - 94032 Passau

???????



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

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

??????? ????????: 24166039 - 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. 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 Mietkautionkonto, 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.

???????? ??????????: 24166039 - 94032 Passau

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

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

???????? ??????????: 24166039 - 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



??????? ???????: 24166039 - 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.

???????? ??????????: 24166039 - 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)