

## ACHTUNG STUDENTEN! 2-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtduschbad und Einbauküche



|                  |            |
|------------------|------------|
| Nutzungsart:     | Wohnen     |
| Objektart:       | Wohnung    |
| Detail:          | Etage      |
| Vermarktungsart: | Miete      |
| Verfügbar ab:    | 01.08.2026 |

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Kaltmiete:</b>             | <b>675,00 EUR</b>                       |
| <b>Nebenkosten:</b>           | <b>200,00 EUR</b>                       |
| <b>Heizkosten in Nebenk.:</b> | <b>Ja</b>                               |
| <b>Warmmiete:</b>             | <b>875,00 EUR</b>                       |
| <b>Kaution:</b>               | <b>1.350,00 EUR</b> (2 Nettokaltmieten) |
| Wohnfläche:                   | ca. 59,00 m <sup>2</sup>                |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Baujahr:                      | 1900                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Zustand Ausstattung:          | Gepflegt                                |
| Erschließung:                 | vollerschlossen                         |

---

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Kennwert:   | 84,00 kWh/(m²*a) |
| Warmwasser: | Nein             |

---

|                         |                             |                            |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Energieeffizienzklasse: | C                           |                            |
| <b>Befeuerungsart:</b>  | Gas                         | Städtische Stromversorgung |
|                         | Städtische Wasserversorgung |                            |

---

|               |     |
|---------------|-----|
| <b>Küche:</b> | EBK |
|---------------|-----|

---

|                 |               |         |
|-----------------|---------------|---------|
| <b>Sanitär:</b> | Dusche        | Fenster |
|                 | Tageslichtbad |         |

---

|            |                |
|------------|----------------|
| <b>TV:</b> | Kabelanschluss |
|------------|----------------|

---

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| <b>Kommunikation:</b> | DSL |
|-----------------------|-----|

---

|                 |          |
|-----------------|----------|
| <b>Zustand:</b> | gepflegt |
|-----------------|----------|

---

|                  |                |
|------------------|----------------|
| <b>Möbliert:</b> | nicht möbliert |
|------------------|----------------|

---

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| <b>Fenster:</b> | Kunststofffenster |
|-----------------|-------------------|

---

|               |         |         |
|---------------|---------|---------|
| <b>Böden:</b> | Fliesen | Laminat |
|               | Parkett |         |

---

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>Derzeitige Nutzung:</b> | frei werdend |
|----------------------------|--------------|

---

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Grünaustraße einer der zentralsten Wohnlagen Passaus. Von hier aus erreichen Sie die Universität Passau, den Hauptbahnhof, den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), die Fußgängerzone sowie die Innenstadt bequem in wenigen Gehminuten. Auch Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Die hervorragende Infrastruktur macht den Alltag besonders komfortabel: Ob Studium oder Freizeit sämtliche wichtigen Ziele sind fußläufig erreichbar. Ein Auto wird hier praktisch nicht benötigt. Die Grünaustraße verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr eine ideale Wohnlage für Studierende, die das Leben im Zentrum Passaus genießen möchten.

### Beschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses. Über die Eingangsdiele erreichen Sie alle Räume. Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind miteinander verbunden. Es wurden neue Kunststofffenster mit Schallschutz in der gesamten Wohnung eingebaut. Die Küche bietet Platz für einen Essbereich und es ist ausreichend Arbeitsfläche vorhanden. Auch die Spülmaschine wurde nicht vergessen. Das Duschbad wurde auf einer Höhe von 1.20 m gefliest. Der hell-dunkel Kontrast rundet das ganze ab.

### Ausstattung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit EBK, Tageslichtduschbad, Diele.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 59 m²

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung kann ab dem 01.09.2026 bezogen werden.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 84 kWh/(m²a)

Energieträger: Erdgas

Baujahr Wohngebäude: 1900, Baujahr Anlagentechnik: 2012

Energieeffizienzklasse: C

**Kaution:** 2 Nettokaltmieten

### Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

675,00 € netto  
+ 200,00 € ZH/NK  
**875,00 € brutto**

**Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.**

---

## **Ansprechpartner**

---



### **Michael Resch**

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil.: 0171 / 450 60 12  
eMail: [michael.resch@immobilien-resch.de](mailto:michael.resch@immobilien-resch.de)

## Weitere Bilder







---

## Grundrisse

---

