

**TOPP LAGE NÄHE UNI | Neuwertiges 1-Zimmer-Appartement mit Duschbad und  
EBK**



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Appartement
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	01.04.2026

<b>Kaltmiete:</b>	<b>510,00 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>130,00 EUR</b>
<b>Heizkosten in Nebenk.:</b>	<b>Ja</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>640,00 EUR</b>
<b>Kaution:</b>	<b>1.530,00 EUR</b> (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 32,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Erstbezug
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 166,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Warmwasser: Ja

Energieeffizienzklasse: F

**Befeuerungsart:** Öl Städtische Stromversorgung  
Städtische Wasserversorgung

**Küche:** EBK offen

**Sanitär:** Dusche

**TV:** Kabelanschluss

**Kommunikation:** Glasfaser

**Zustand:** Erstbezug

**Sonstiges/Wohnen:** Wasch- Trockenraum Fahrradraum

**Möbliert:** nicht möbliert

**Fenster:** Aluminiumfenster

**Böden:** Fliesen Kunststoff

**Derzeitige Nutzung:** frei werdend

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Die neu erstellten Wohnungen befinden sich direkt im Zentrum Passaus. Zentraler geht nicht mehr. Alles was Sie benötigen befindet sich in unmittelbarer Nähe bzw. nur wenige Schritte entfernt. Zur UNI 10 Minuten zu Fuß.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Der ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof) liegt nur ein paar Gehminuten von der Wohnlage entfernt. Ebenso der Bahnhof und die Universität. Direkt vor der Haustüre befindet sich ein kleiner Einkaufsladen für den täglichen Bedarf.

### Beschreibung:

Sie erreichen Ihre Wohnetage über das großzügige Treppenhaus oder über den Aufzug. Der Zugang zur jeweiligen Wohnetage erfolgt durch große Glasfronten, welche auch diese vom Treppenhaus trennen. Über den zentralen Flur gelangt jeder zu seinem Appartement.

Das Appartement wurde mit einer Fußbodenheizung und modernen Wischböden versehen. Die Einbauküche wurde direkt nach Maß in das Appartement eingebaut. Das Bad ist in den Nassbereichen raumhoch und im übrigen Bereich auf einer Höhe von 1,20 Meter gefliest. Auch an einen Waschmaschinenanschluss wurde gedacht (45 cm Waschmaschine).

### Ausstattung:

- Barrierefreier Zugang mit großem Lift
- Bad mit Glaswänden
- Traumhafte Aussicht in die Stadt
- Klimaanlage
- 2,80 Meter hohe Räume mit großen Fensterelementen
- Glasfaserkabel im Haus
- Zeitlose Einbauküchen incl. Elektrogeräte

Wohn-Schlafbereich, Diele mit Küchenzeile, modernes Badezimmer.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 32 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Das Appartement kann ab dem 01.04.2026 bezogen werden.

An Gemeinschaftseinrichtungen steht Ihnen ein Fahrradraum zur Verfügung.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 166,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1958, Baujahr Anlagentechnik: 1958

Energieeffizienzklasse: F

**Kaution:** 3 Nettokaltmieten

### Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Exposé - Objekt-Nr.: M32310

510,00 € netto  
+ 130,00 € ZH/NK  
**640,00 € brutto**

---

## Ansprechpartner

---



### Michael Resch

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39  
Mobil: 0171 / 450 60 12  
eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

---

**Weitere Bilder**

---



---

## Grundrisse

---

