

## Ganz oben wohnen - Außergewöhnliche Wohnung!



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Dachgeschoss
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	01.07.2026

<b>Kaufpreis:</b>	<b>199.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 82,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Garage/Stellplatz:	20.000,00 EUR
Hausgeld:	525,00 EUR
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 116,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Warmwasser: Ja

Energieeffizienzklasse: D

**Befeuerungsart:** Gas Städtische Stromversorgung  
Städtische Wasserversorgung

**Küche:** EBK offen  
Speisekammer

**Stellplatz:** Tiefgarage

**Sanitär:** Fenster Wanne  
Gäste-WC Tageslichtbad

**TV:** Kabelanschluss

**Kommunikation:** DSL

**Zustand:** gepflegt

**Sonstiges/Wohnen:** WG-geeignet Fahrradraum

**Möbliert:** teilweise möbliert

**Fenster:** Kunststofffenster

**Böden:** Fliesen Laminat

**Derzeitige Nutzung:** frei werdend

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Nur wenige 100 m vom Zentrum Passau-Neustift in vollkommen ruhiger Lage befindet sich Ihre neue Wohnung.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Unmittelbar vor der Wohnanlage hält der öffentliche Stadtbus, der in 30 Minuten Rhythmus in die Innenstadt fährt (15 Minuten zur Stadtmitte). Das Einkaufszentrum Neustift Mitte (Entfernung ca. 1 ebenerdiger km) mit Discounter, Bäcker, Metzger, Ärzten etc. sowie ein großer Realmarkt (Entfernung ca. 1.400 Meter) sind sehr schnell erreichbar. In nächster Umgebung befinden sich zwei Kindergärten, eine Grundschule und viele weitere öffentliche Einrichtungen. In ca. 3 Kilometer erreichen Sie die Auffahrt zur BAB 3.

### Beschreibung:

Diese interessante Dachetage könnte Ihre neue Adresse sein. Das markante Gebäude wurde Mitte der 90er Jahre errichtet. Trotz der Größe des Gebäudes wirkt das Drum Herum sehr sauber, ein Zeichen dafür, dass die Hausgemeinschaft, sowie der Hausmeister gut miteinander harmonieren.

Diese Immobilie ist nicht für jeden geeignet, hier ist ein Individualist gesucht, für den besonderes Wohnen zum Lifestyle gehört. Diese Raumaufteilung werden Sie so kein zweites Mal finden. Das Schlafzimmer hat trotz der Mansarde eine angenehme Größe und bietet Platz für Ihren Schlafzimmerschrank. Das Arbeitszimmer ist praktisch gehalten und mit allen Anschlüssen ausgestattet. Der Wohn-/Koch-/Essbereich liegt perfekt zueinander, so dass keine lästigen Wege entstehen. Von der Küche und dem Gästezimmer haben Sie einen besonderen Weitblick auf die Passauer Hügellandschaft. Das Badezimmer ist raumhoch gefliest und mit einem Fenster ausgestattet. Auch ein Gäste-WC, einen Abstellraum, sowie Platz für die Waschmaschine wurden nicht vergessen! Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Wichtig: Die Immobilie hat keinen Balkon und das Haus verfügt über keinen Lift von der Ebene 0 bis zu Ihrer Wohnung sind es 82 Stufen!

### Ausstattung:

#### Raumaufteilung:

Wohnküche mit EBK und Dachfenster, offenes Wohnzimmer, Gäste-WC, Abstellraum, Arbeitszimmer, zentrale Diele, Tageslichtbad, Schlafzimmer mit abgetrennten Waschmaschinenplatz.

Die Wohnfläche beträgt ca. 82 m<sup>2</sup>.

- Mobile Anbauküche mitsamt Elektrogeräten
- Großteils moderne Wischböden
- Raumhoch gefliestes Bad mit Fenster
- Helle Wohnküche mit mehreren Dachfenstern
- Extra Gäste-WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Letzte Wohneinheit ohne Nachbarn
- 2 Tiefgaragenplätze
- Eingangsdiele mit Abstellfläche im Dachgiebel
- Extravagante Glasausschnitte im Wohn- und Schlafzimmer mit Beschattung

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist seit 01.05.2024 für 710,00 € netto zzgl. 40,00 € TG-Stellplätze zzgl. 180,00 € ZH/NK = gesamt 930,00 € brutto vermietet. Der 2te Stellplatz ist aktuell nicht vermietet. Die Mieter haben das Mietverhältnis zum 31.07.2026 gekündigt.

## Exposé - Objekt-Nr.: 331000

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer 248.00 € (Wohnung 1) bzw. 213,- € (Wohnung 2) + TG-Stellplatz á 32,00 €.

Der Rücklagenstand (IST) betrug zum 31.12.2025 / 86.369,4) € für die WEG bzw. 440.701.60 € für die Tiefgarage.

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis  
Endenergieverbrauch: 116,4 kWh/(m²a)  
Energieträger: Gas  
Baujahr Wohngebäude: 1993, Baujahr Anlagentechnik: 1993  
Energieeffizienzklasse: D

**Maklercourtage:** 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

### **Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:**

199.000,00 €  
+ 10.000,00 € TG-Stellplatz 1  
+ 10.000,00 € TG-Stellplatz 2  
**219.000,00 €**

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

## **Ansprechpartner**



### **Michael Resch**

Geschäftsführung, IT-Management

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

**Weitere Bilder**



---

## Grundrisse

---

