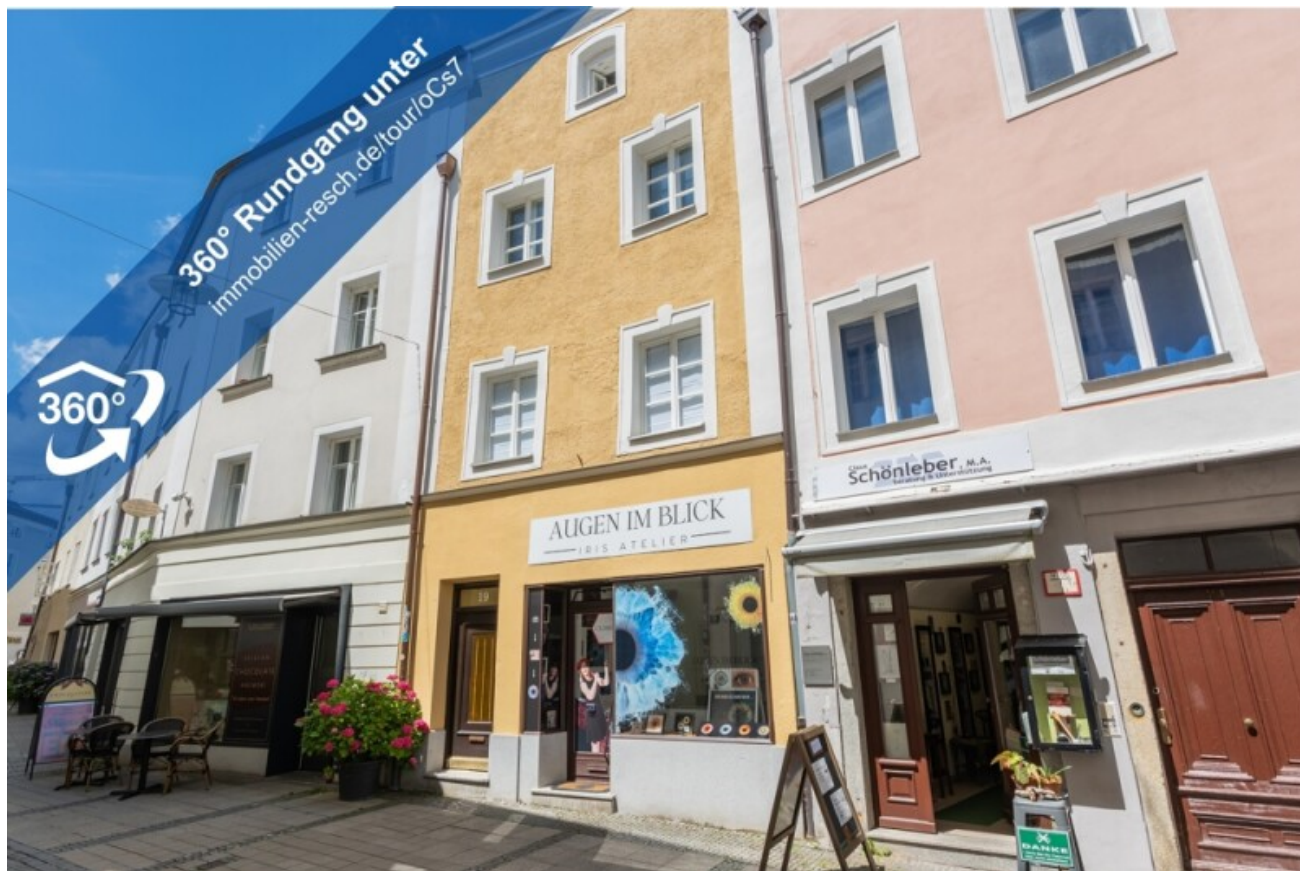


Perfekte Raumaufteilung 2-Zimmer-Wohnung mit Küchenzeile und Duschbad



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	01.09.2026

Kaltmiete:	720,00 EUR
Nebenkosten:	150,00 EUR
Heizkosten in Nebenk.:	Ja
Warmmiete:	870,00 EUR
Kaution:	2.160,00 EUR (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 46,28 m ²
Zimmer:	2
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Sanitär:	Dusche	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	Glasfaser	
Zustand:	gepflegt Kein Energiepass erforderlich	renoviert
Sonstiges/Wohnen:	Fahrradraum	
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei werdend	

Beschreibung

Lage:

Sie wohnen in einer einzigartigen Lage mitten im historischen Stadtkern von Passau. Die Grabengasse geht auf einen Graben zwischen Donau und Inn zurück der als Vorwerk der Römerwehr diente und beim Bau der neuen Wehrmauer 1209 aufgefüllt wurde. Sein südlicher Abschnitt ist seit 1318 als Graben oder im Graben belegt. Die ziemlich einheitliche Bebauung entstand durch den Wiederaufbau nach dem Stadtbrand von 1680. Die Vorschussmauern gleichen drei und viergeschossigen Bauten einander an. Sie werden von dieser Lage immer wieder aufs Neue begeistert sein.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Die Universität, das Stadtzentrum der ZOB bzw. der Hauptbahnhof liegen in einem 10-Gehminuten-Radius.

Beschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 2 Obergeschoss des Wohnhauses. Über das Treppenhaus gelangen Sie auf Ihre Etage. Die kleine Eingangsdiele trennt den Wohn-Kochbereich und das Badezimmer ab. Vom Wohnbereich aus Blicken Sie direkt runter in die Grabengasse. Hier ist auch eine Küchenzeile mit Mikrowelle und 2 Plattenherd verbaut. Das Schlafzimmer ist Richtung Innenhof orientiert und somit sehr ruhig gelegen.

Ausstattung:

Wohn-Kochbereich (24,02 m²), Schlafzimmer (16,09 m²), Diele (2,31 m²), Duschbad (3,45 m²).

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 46,28 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung kann ab dem 01.09.2026 bezogen werden

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten ist die Einbauküche.

Energiekennwerte:

Es handelt sich hier um ein Einzelbaudenkmal. Somit wird kein Energieausweis benötigt.

Kautions: 3 Nettokaltmieten

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

720,00 € netto
+ 150,00 € ZH/NK
870,00 € 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

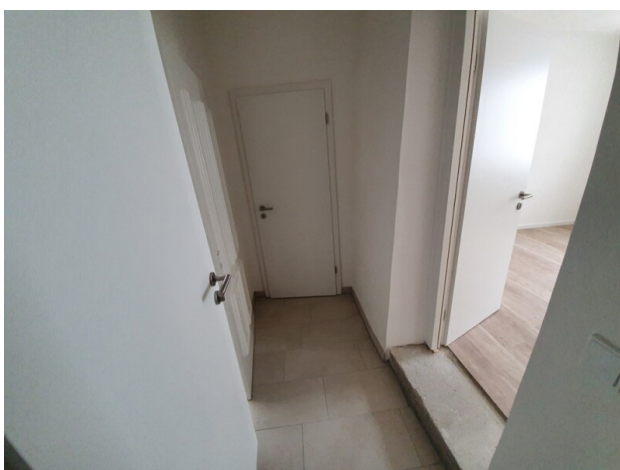
Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 450 60 12

eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder



Grundrisse

