

## Großzügig Wohnen mit Blick ins Grüne 2-Zimmer-Wohnung mit EBK, Tageslichtbad und Balkon



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	01.07.2026

<b>Kaltmiete:</b>	<b>600,00 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>150,00 EUR</b>
<b>Heizkosten in Nebenk.:</b>	<b>Ja</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>750,00 EUR</b>
<b>Kaution:</b>	<b>1.500,00 EUR</b> (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 55,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

<b>Kennwert:</b>	145,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	
<b>Warmwasser:</b>	Ja	
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	E	
<b>Befeuerungsart:</b>	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Freiplatz	
<b>Sanitär:</b>	Fenster Tageslichtbad	Wanne
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Kelleranteil	Fahrradraum
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen Laminat	Kunststoff
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei werdend	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Passau-Karlsbader Straße diese Wohnlage ist als angenehme Gegend bekannt. Zum Gewerbe- und Messezentrum Kohlbruck mit neuen innovativen Arbeitsplätzen sind es nur wenige 100 Meter die Wohnlage hat Zukunftspotential.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle ist in Sichtweite. Die nächste Autobahnauffahrt sowie das Stadtzentrum von Passau können Sie in wenigen Autominuten erreichen. Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten sowie viele Freizeitangebote, u. a. Hallenbad mit Saunalandschaft, Freibad, Eisarena, Messehalle usw. finden Sie in fußläufiger Entfernung.

### Beschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses. Über den Zentralen Flur, welcher auch Platz für eine Garderobe bietet, gelangen Sie in alle Räumlichkeiten. Das Wohnzimmer eine angenehme Größe und lässt sich gut Möblieren. Von hier aus gelangen Sie auch auf den großzügigen Balkon, welcher zum teil Blick ins grüne bietet. Im Schlafzimmer ist bereits ein Kleiderschrank mit Flügeltüren vorhanden. Auch hier haben wir ausreichend Platz. Die Küche ist mit einer Einbauküche und einem Esstisch ausgestattet. Das Tageslichtbad ist in den Nassbereichen fast raumhoch und in den übrigen Bereichen auf einer Höhe von ca. 1,40 Meter gefliest. Auch an einen Abstellraum wurde gedacht.

### Ausstattung:

Wohnzimmer (17,90 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (14,95 m<sup>2</sup>), Küche mit EBK (7,98 m<sup>2</sup>), Tageslichtbad (6,24 m<sup>2</sup>), Flur (5,68 m<sup>2</sup>), Diele (1,43 m<sup>2</sup>), Balkon, Abstellraum (1,57 m<sup>2</sup>).

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 55,51 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung kann ab dem 01.07.2026 bezogen werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten sind ein die Einbauküche und ein Kellerabteil.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 145,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1966, Baujahr Anlagentechnik: 2006

Energieeffizienzklasse: E

**Kaution:** 3 Nettokaltmieten

### Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

600,00 € netto  
+ 150,00 € ZH/NK  
**750,00 € brutto**

**Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m<sup>2</sup> 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

---

