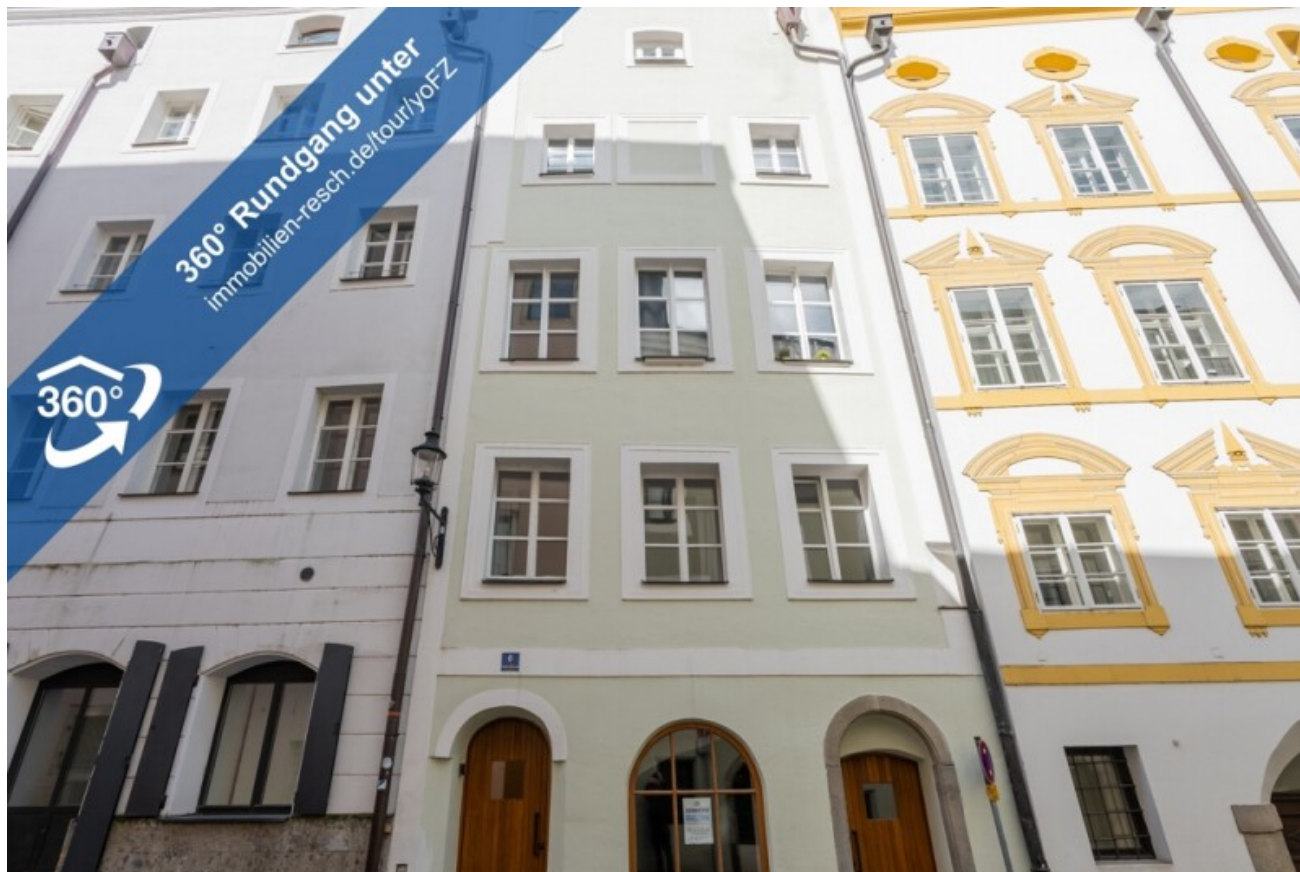


## Leben in der Passauer Altstadt 1-Zimmer-Appartement mit EBK, Duschbad und Balkon



|                  |            |
|------------------|------------|
| Nutzungsart:     | Wohnen     |
| Objektart:       | Wohnung    |
| Detail:          | Apartment  |
| Vermarktungsart: | Miete      |
| Verfügbar ab:    | 01.09.2026 |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Kaltmiete:</b>             | <b>590,00 EUR</b>                       |
| <b>Nebenkosten:</b>           | <b>100,00 EUR</b>                       |
| <b>Heizkosten in Nebenk.:</b> | <b>Ja</b>                               |
| <b>Warmmiete:</b>             | <b>690,00 EUR</b>                       |
| <b>Kaution:</b>               | <b>1.770,00 EUR</b> (3 Nettokaltmieten) |
| Wohnfläche:                   | ca. 35,15 m <sup>2</sup>                |
| Zimmer:                       | 1                                       |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Zustand Ausstattung:          | Gepflegt                                |
| Erschließung:                 | vollerschlossen                         |

|                            |   |                            |
|----------------------------|---|----------------------------|
| <b>Befeuerungsart:</b>     | Gas<br>Städtische Wasserversorgung        | Städtische Stromversorgung |
| <b>Küche:</b>              | EBK                                       |                            |
| <b>Sanitär:</b>            | Dusche                                    |                            |
| <b>Balkon/Terrasse:</b>    | Balkon                                    |                            |
| <b>TV:</b>                 | Kabelanschluss                            |                            |
| <b>Kommunikation:</b>      | DSL                                       |                            |
| <b>Zustand:</b>            | gepflegt<br>Kein Energiepass erforderlich | saniert                    |
| <b>Sonstiges/Wohnen:</b>   | Fahrradraum                               |                            |
| <b>Möbliert:</b>           | nicht möbliert                            |                            |
| <b>Fenster:</b>            | Holzfenster                               |                            |
| <b>Böden:</b>              | Fliesen                                   | Laminat                    |
| <b>Derzeitige Nutzung:</b> | frei werdend                              |                            |

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Im Herzen der Passauer Altstadt (Schrottgasse) in einem historischen Gebäude. Das Stadtzentrum (Fußgängerzone) sowie die Universität sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle des Citybusnetzes (Pendelbus durch das Passauer Zentrum) befindet sich in unmittelbarer Nähe. Weiter ist eine öffentliche Bushaltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft. Ein Edeka Laden für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants etc. sind fußläufig erreichbar. Die nähere Umgebung bietet mit der Donaulände, Innradweg, Passauer Altstadt und vielen anderen Freizeitmöglichkeiten sehr viel Abwechslung.

### Beschreibung:

Das historische, denkmalgeschützte Gebäude wurde 2021 komplett kernsaniert und erstrahlt im neuen Glanz. Bei der Sanierung wurde größter Wert auf den Erhalt der alten Bausubstanz gelegt und gleichzeitig moderne Wohnelemente eingefügt. Schon beim betreten des Hauses spüren Sie die historische Bausubstanz. Durch einen langen, mit LED Lichtbänder ausgestatteten Flur, gelangen Sie in den Innenhof, das Treppenhaus dieses besonderen Gebäudes. Die Mauervorsprünge, Treppengeländer, verschiedenen Gewölbe, versetzten Treppen usw. werden Sie immer wieder aufs Neue begeistern. Unterstrichen wird der offene Gemeinschaftsbereich mit einem besonderen Lichtkonzept. Die zur Vermietung stehende Wohnung liegt im 1. OG. In der Wohnung angekommen wird Sie dieser offene Bereich direkt überzeugen. Ca. 3 Meter hohe decken, verschnörkelte Wände und Zugang zum Balkon mit Teil Blick auf die Feste Oberhaus. Dieser Raum lässt sich bestens mit Ihrem Mobiliar ausstatteten. Ebenso ist eine Einbauküche mit Spülmaschine Vorhanden. Das Duschbad bietet zudem einen Waschmaschinenanschluss.

### Ausstattung:

- Einbauküche
- hochwertig Bio Vinylböden, modernes Duschbad etc.
- EDV-Dose Vorhanden. Beste Verteilung für Ihr Netzwerk.
- Glasfaserkabel von der Telepark im Haus leistungsstarkes Internet
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Wunderschönes Treppenhaus mit besonderen Beleuchtungskonzept
- Im Eingangsflyer mit 2 Deckenleuchten und einem LED Band im Boden

### Raumaufteilung:

Wohn-Koch-Schlafbereich mit EBK, Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, Flur

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 35,15 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung kann ab dem 01.09.2026 bezogen werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten ist die Einbauküche.

### Energiekennwerte:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz somit ist kein Energieausweis erforderlich.

**Kaution:** 3 Nettokaltmieten

**Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:**

590,00 € netto  
+ 100,00 € ZH/NK  
**690,00 € 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

**Weitere Bilder**

