PASSAUER IMMOBILIEN RESCH & SÖHNE
Ihr Familienbetrieb seit 1968

Neubauwohnung in Passau-Neustift! Attraktives Investment für Anleger – 5 % degressive Afa –



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Dachgeschoss
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	nach Fertigstellung

Kaufpreis:	**Auf Anfrage**
Wohnfläche:	ca. 55,23 m²
Zimmer:	2
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Zustand Ausstattung:	Erstbezug
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	5,70 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	A+

Befeuerungsart:	Luft / Wasser Wärmepumpe Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Haustyp:	KFW40	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	Glasfaser	
Zustand:	Erstbezug	gehoben
Sonstiges/Wohnen:	Dachboden WG-geeignet	Haustiere erlaubt Fahrradraum
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen Parkett	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Wohnen in der Wohnanlage Neustift Panorama bedeutet zentrales Leben mit viel Raum für Erholung und Lebensqualität: Kurze Wege in die Innenstadt, ein Café am Inn oder eine Radtour durch die niederbayrische Landschaft hier genießen Sie Vielfalt und Lebensqualität.
Mit Ärzten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfes inunmittelbarer Nähe wird das Neustift Panorama zu einem Zuhause, das Weitblick und Geborgenheit vereint.

Verkehrsanbindung / Versorgungseinrichtungen:

In unmittelbarer Nähe hält der öffentliche Stadtbus der im 30 Minuten Rhythmus in die Innenstadt fährt. (15 Minuten zur Stadtmitte).
Das Einkaufszentrum Neustift-Mitte liegt in direkter Nachbarschaft. In ca. 3 km erreichen Sie die Auffahrt zur BAB 3.

Beschreibung:

Perfekt aufgeteilte 2 Zimmer Dachgeschoßwohnung mit großem Duschband, gemütlichen Balkon, offener Küche, Tageslichtbad und toller Aussicht.
Die Wohnanlage Neustift Panorama beherbergt insgesamt 17 Einheiten verteilt auf 3 Häuser. Die Gebäude werden in KfW-40-Standard errichtet. Neben der degressiven Afa kann somit ein zinsgünstiges Darlehen bei der KfW beantragt werden.
Jede Wohnung begeistert mit einem großzügigen Balkon oder einer Terrasse. Die Gartengeschoßwohnungen bieten zusätzlich einen eigenen Gartenanteil perfekt für sonnige Stunden im Freien.
Für Ihren Alltag ebenso komfortabel: Eine geräumige Fahrradgarage für Fahrradtouren oder die Fahrt mit dem Auto. Dank 14 Garagen und 11 Stellplätzen im Freien findet hier jeder ober Bewohner oder Gast bequem Platz.

Ausstattung:

- KfW 40 Bauweise
- Photovoltaikanlage zur Gewinnung von Strom für die Allgemeinflächen im Gebäude
- Kleine Häuser mit 9 bzw. 4 Wohneinheiten
- 3-fach-Isolierverglaste Fenster
- Durchgehend Kunststoff-Rollläden in elektrischer Ausführung soweit zulässig
- Wärmegedämmte Ziegel-Rollladenkasten
- Hochwertige Bodenbeläge
- Fußbodenheizung in allen Räumen (außer WM-Raum und Speis)
- Luft-Wärmepumpe mit Außenmodul
- Hygienische Warmwasseraufbereitung mittels Wohnungsstationen mit Frischwasser-Wärmetauscher
- Dezentrale Lüftungsanlagen in den Wohn.- und Schlafräumen mit Wärmerückgewinnung
- Abluftanlage im Bad und WM-Raum
- Jede Garage erhält einen Lichtauslass und 1 Steckdose
- In der Garage, Vorbereitung für spätere Lademöglichkeit
- Großzügige, lichtdurchflutete Räume

. und noch viel mehr.

Raumaufteilung:

Wohn-Koch-Essbereich 27,00 m², Schlafzimmer 11,96 m², Tageslichtduschbad 5,99 m², Diele 5,90 m², Balkon 8,76 m² /2 = 4,38 m².

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 55,23 m².

Sonstige Angaben:

Der Rohbau ist bereits fertiggestellt Sie sehen, was Sie kaufen.

Für Kapitalanleger: Bei der Vermietung Ihrer Wohnung haben Sie die Möglichkeit die degressive Afa in Höhe von 5 % anzuwenden. Darüber hinaus können Sie beim Kauf einer Wohnung (egal ob Anleger oder Eigennutzer) in diesem klimafreundlichen Wohngebäude einen zinsgünstigen Kredit in Höhe von bis zu 100.000,- € bei der KfW beantragen.

Optional kann eine große Einzelgarage mit 7 Metern Länge für 24.000,- € oder ein PKW-Stellplatz für 8.000,- € dazugekauft werden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Energiebedarf: 5,7 kWh/(m2a)
Energieträger: Luftwärmepumpe
Baujahr Wohngebäude: 2026
Baujahr Anlagentechnik: 2026
Energieeffizienzklasse: A+

Maklercourtage: Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Kaufpreis: 0,- €

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



Thomas Resch
Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 / 673 26 59
eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder



Grundrisse



Wohnung 1.07

Wohnfläche:

Diele	5,90 m²
Kochen/Essen/Wohnen	27,00 m²
Schlafen	11,96 m²
Bad	5,99 m²
Wohnung	50,85 m²
+ Balkon (50%)	4,38 m²
Wohnfläche Gesamt	55,23 m²