



---

## Beschreibung

---

### Lage:

Bestlage in Passau. Die gegenständige Immobilie befindet sich an der Ortspitze in Passau Altstadt. Aufgrund der Inn-nahen Lage der Immobilie ist ein freier und unverbauter Blick auf den Fluss und die Passauer Innstadt möglich. Hier handelt sich um ein einmaliges Angebot da vergleichbare Immobilienangebote in dieser Top-Lage nur selten am Markt und mit viel Glück alle fünf Jahre angeboten werden.

Leben in der Stadtmitte und doch ein wenig außerhalb ein Traum für Stadtmenschen, Singles oder Studenten. Alles was Sie brauchen ist in unmittelbarer Nähe und doch laden der schöne Passauer Altstadtflair und die Grünflächen rund um die Passauer Ortspitze zum entspannen ein. Über einen kleinen Spaziergang entlang am Inn zu Ihrer Linken und dem Passauer Markenbild der Altstadt zu ihrer Rechten gelangen Sie zu allen wichtigen Knotenpunkten im Passauer Stadtleben.

### Beschreibung:

Komplette Etage in historischem Altbau an der Ortspitze Passau Zwei Eigentumswohnungen zum Entkernen, Sanieren und Ausbauen mit freiem Innblick

Das Gesamtgebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es wurde über die Jahre laufend instandgehalten und bei Bedarf saniert. Der Baustil des Gebäudes sowie die Innenarchitektur sind im typischen Passauer Altbauflair gehalten und unterliegen dem Einzeldenkmalschutz. Im vergangenen Jahr wurde das komplette Dach des Gesamtgebäudes von zwei regionalen Fachfirmen komplett erneuert. Die angefallenen Kosten wurden vom Verkäufer bzw. der WEG in Form von einer Sonderumlage bezahlt.

Angeboten wird die 4. Etage die sich auf zwei Eigentumswohnungen erstreckt. Der Eigentumsanteil der zwei Eigentumswohnungen am Gesamtgebäude liegt bei 149,57, / 1000 Tsdl. Es ist kein Lift vorhanden.

### Ausstattung:

Wenn die 4.Etage komplett ausgebaut werden würde, beträgt die Wohnfläche für beide Eigentumswohnungen zusammen ca. 151,81 m<sup>2</sup>. Die Aus- und Umbaugenehmigungen liegen bereits vor.

Beide Wohnungen stehen derzeit leer.

Wohnung-Nr. 10/ 4.Etage

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC, Diele.

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt 300,00 € inkl. Rücklage und Elementarversicherung.

Die Wohnfläche der Wohnung-Nr. 10 beträgt nach dem Aus-und Umbau ca. 113,27 m<sup>2</sup> gesamt.

Wohnung-Nr. 3/ 4.Etage

Wohnzimmer, Küche, Dusche/ WC.

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt 120,00 € inkl. Rücklage und Elementarversicherung.

Die Wohnfläche beträgt ca. 38,54 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, wird kein Energieausweis benötigt.

Exposé - Objekt-Nr.: 421321

Maklercourtage: Der Verkauf erfolgt Provisionsfrei.

Kaufpreis:399.000,00 € gesamt

---

## **Ansprechpartner**

---



### **Philipp Resch**

Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0170 / 82 020 69

eMail: philipp.resch@immobilien-resch.de

---

**Weitere Bilder**

---

