

---

**Baubeginn erfolgt! Spannendes Investment für Anleger - 5 % degressive Afa -  
günstiges Kfz-Darlehen möglich!**

---



---

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Erdgeschoss
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

---

<b>Kaufpreis:</b>	<b>317.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 67,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Garage/Stellplatz:	24.000,00 EUR
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Zustand Ausstattung:	Neuwertig
Erschließung:	vollerschlossen

---

Kennwert: 5,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energieeffizienzklasse: A+

<b>Befeuerungsart:</b>	Luft / Wasser Wärmepumpe	
<b>Stellplatz:</b>	Garage	Freiplatz
<b>Haustyp:</b>	Neubaustandard	
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Terrasse	
<b>Kommunikation:</b>	Glasfaser	
<b>Zustand:</b>	gehoben	Neubau
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Gartenanteil WG-geeignet	Haustiere erlaubt Fahrradraum
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen Parkett	Laminat

---

## 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 Schulen, Ärzten, Kindergärten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfes in unmittelbarer Nähe wird das Neustift Panorama zu einem Zuhause, das Weitblick und Geborgenheit vereint.

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:

Baubeginn erfolgt! Spannendes Investment für Anleger 5 % degressive Afa günstiges KfW-Darlehen möglich!  
Barrierefreie 2 Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Privatgarten in Passau-Neustift

Gelungene 2 Zimmer-Wohnung mit großen Tageslichtbad, offenen Wohn.-Ess.-Kochbereich, zentraler Diele, geräumigen Schlafzimmer sowie geschützter Terrasse und vorgelagerten Privatgarten. Der Zugang zur Wohnung erfolgt vollkommen barrierefrei.

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
- Wärmedämmte 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:

## Exposé - Objekt-Nr.: 200078

Wohn-Koch-Essbereich 29,80 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 15,28m<sup>2</sup>, Tageslichtduschbad 8,28 m<sup>2</sup>,  
Diele 7,78 m<sup>2</sup>, Terrasse 10,32 m<sup>2</sup> /2 = 5,16 m<sup>2</sup>.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 67,27 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Der Baubeginn ist bereits erfolgt.

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/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Luftwärmepumpe

Baujahr Wohngebäude: 2026

Baujahr Anlagentechnik: 2026

Energieeffizienzklasse: A+

Maklercourtage: Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Kaufpreis: 317.000,- €

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



### Thomas Resch

Verkauf: Eigentumswohnungen

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

---

## Grundrisse

---

