
Passau-Grubweg:Hochwertig kernsanierte Wohnung in ruhiger Lage



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Erdgeschoss
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	01.06.2026

Kaltmiete:	935,00 EUR
Nebenkosten:	150,00 EUR
Garage/Stellplatz:	50,00 EUR
Warmmiete:	1.135,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 85,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 35,00 m ²
Zimmer:	4
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil-/Vollsanziert

Kennwert:	165,70 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Nein

Energieeffizienzklasse:	F	
Befeuerungsart:	Öl	
<hr/>		
Küche:	EBK	
<hr/>		
Stellplatz:	Garage	
<hr/>		
Balkon/Terrasse:	Balkon	
<hr/>		
Zustand:	gehoben	
<hr/>		
Sonstiges/Wohnen:	Gartenmitbenutzung	WG-geeignet
<hr/>		
Böden:	Fliesen	Laminat
<hr/>		

Beschreibung

Lage:

Die angebotene Wohnung befindet sich in der Unteren Schneckenbergstraße in Passau, einer gefragten Wohnlage mit angenehmer Kombination aus Ruhe und Stadtnähe. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und kurze Wege aus:

Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung
Schulen und Kindergärten gut erreichbar
Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
Schnelle Anbindung an die Passauer Innenstadt
Naherholungsmöglichkeiten wie die Donau, Grünflächen und Radwege in der Nähe

Die Lage eignet sich ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine öffentliche Busverbindung (Stadtbus) besteht ab der Haltestelle unmittelbar vor der Anlage. Der Hauptbahnhof Passau ist ca. 5 km entfernt. Im Stadtteil selbst gibt es einen Nahversorger für den Einkauf des täglichen Bedarfs. Das Stadtzentrum von Passau kann über den öffentlichen Fahrradweg nahezu ebenerdig erreicht werden.

Beschreibung:

Zur Vermietung steht eine hochwertig kernsanierte Wohnung in ruhiger Wohnlage von Passau. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen modernen und zeitgemäßen Wohnstandard. Im Zuge der Kernsaniierung wurde die Wohnung umfassend modernisiert, sodass sie sich in einem sehr guten Zustand befindet und modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

Eckdaten:

Objektart: Wohnung
Zimmer: 5 (inkl. Wohnzimmer)
Aufteilung: Flur, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer
Außenfläche: Balkon

Highlights der Immobilie:

Kernsanierter Zustand mit modernem Wohnkomfort
Ruhige Wohnlage in Passau
Praktische und familienfreundliche Raumaufteilung
Zwei separate Kinderzimmer oder flexibel nutzbare Räume (z. B. Büro, Gästezimmer)
Balkon mit Platz zum Entspannen
Helle und modern gestaltete Wohnräume
Garage

Ausstattung:

Raumaufteilung:

Flur / Eingangsbereich
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Zwei Kinderzimmer
Küche

Exposé - Objekt-Nr.: 2010

Badezimmer
Balkon

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca.85 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung kann ab dem 01.06.2026 bezogen werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten sind die Einbauküche und ein Kellerabteil sowie die Garage

Zustand & Nutzungsmöglichkeiten

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert und präsentiert sich daher in einem sehr gepflegten und modernen Zustand. Sie bietet eine ideale Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort und funktionaler Raumaufteilung. Dank der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare oder Wohngemeinschaften mit entsprechendem Platzbedarf.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 165,7 kWh/(m²a)

Energieträger: Öl

Baujahr Wohngebäude: 1970, Baujahr Anlagentechnik: 2003

Energieeffizienzklasse: F

Kaution: 2 Bruttomonatsmieten

Miete: 935,00 € netto + 150,00 € ZH/NK + 50,00 € Küche+ 50,00 € Garage = 1.185,00 € brutto

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



Patrick Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0160 / 183 18 48
eMail: patrick.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder



Grundrisse

