

Landshut

Modern wohnen in einer 3-Zimmer-Wohnung über den Dächern Landshuts

Objektnummer: 25085054

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 1.595 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,53 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	25085054
Wohnfläche	ca. 127,53 m ²
Bezugsfrei ab	01.08.2025
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Freiplatz, 45 EUR (Miete), 2 x Tiefgarage, 65 EUR (Miete)

Mietpreis	1.595 EUR
Nebenkosten	335 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	17.08.2033	Endenergiebedarf	33.90 kWh/m²a
Befeuerung	Blockheizkraftwerk	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2020

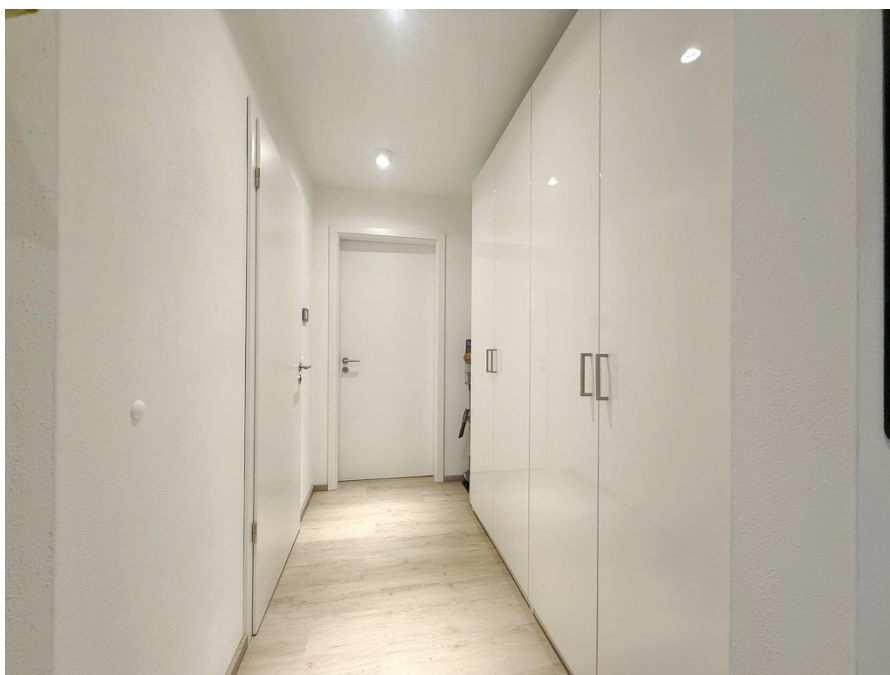
Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Die Immobilie





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Patryk Kelm
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Ein erster Eindruck

Diese exklusive, 2022 fertiggestellte Wohnung überzeugt durch modernes Design, lichtdurchflutete Räume und eine großzügige Wohnfläche von ca. 128 m². Die stilvolle Ausstattung und die zwei großen Dachterrassen machen sie zu einem besonderen Zuhause über den Dächern der Stadt. Das Herzstück der Wohnung ist das helle, großzügige Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur sonnigen Westterrasse sowie einem weiteren Balkon an der Südseite. Eine zusätzliche, weitläufige Ostterrasse bietet Rückzugsraum und beeindruckende Ausblicke – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Die offene Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet: integrierter Dunstabzug im Kochfeld, Mikrowelle, großer Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen und Geschirrspüler. Raffrollos an fast allen Fenstern und 3-fachverglaste Schiebefenster sorgen für Komfort und Energieeffizienz. Ein stilvolles Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss ergänzt das Raumangebot. Das großzügige Badezimmer ist ein echtes Highlight: freistehende Badewanne, große bodengleiche Dusche mit Sitzgelegenheit sowie ein modernes Waschbecken mit eleganter Holzablage bieten höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, darunter ein helles Arbeits- oder Kinderzimmer. Der repräsentative Dielenbereich rundet das stimmige Raumkonzept ab. Ein Aufzug führt direkt bis vor die Wohnungstür, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein Außenstellplatz stehen zur Miete zur Verfügung. Eine dezentrale Raumbelüftung sorgt für angenehmes Raumklima in allen Bereichen. Diese Wohnung vereint stilvolles Wohnen, moderne Ausstattung und einzigartige Außenflächen – ideal für anspruchsvolle Paare oder kleine Familien.

Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Ausstattung und Details

****Highlights der Wohnung****

- * Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 128?m² Wohnfläche (Baujahr 2020)
- * Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit viel Tageslicht
- * Offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- * Zwei große Dachterrassen (Ost- und Westausrichtung) plus Südbalkon
- * Bodentiefe Fenster in fast allen Räumen
- * 3-fach verglaste Schiebefenster mit Raffrollos
- * Dezentrale Raumbelüftung für optimales Raumklima
- * Aufzug bis vor die Wohnungstür
- * Stilvoller Dielenbereich
- * Großes modernes Badezimmer mit freistehender Badewanne, großer Dusche und Waschtisch mit Holzablage
- * Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss
- * Helles Arbeits- oder Kinderzimmer
- * Kellerabteil und Fahrradraum
- * Zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein Außenstellplatz zur Miete verfügbar

Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Alles zum Standort

Attraktive Wohnlage in Landshut – Urbanes Leben mit höchstem Wohnkomfort Diese Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts und kombiniert die Vorzüge eines urbanen Lebensstils mit einer angenehmen Wohnqualität. Landshut ist bekannt für seine malerische Altstadt, die reiche Geschichte und die ausgezeichnete Infrastruktur, die höchsten Wohnkomfort bietet. Dank der zentralen Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen schnell erreichbar. Die historische Altstadt lädt zum Flanieren ein und bietet ein einzigartiges Ambiente mit ihren charmanten Gassen und beeindruckenden Sehenswürdigkeiten. Gleichzeitig überzeugt die Stadt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung – der Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie die Autobahn A92, die eine schnelle Verbindung nach München und zum Flughafen ermöglicht. Die Wohngegend bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Schulen, Kindergärten, Ärzte und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Erholung sorgen weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege entlang der Isar sowie zahlreiche Parks, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Landshut vereint Tradition mit Moderne und zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Die Stadt ist ein aufstrebender Wirtschaftsstandort mit erstklassigen Bildungseinrichtungen und einem vielseitigen Freizeitangebot. Ob kulturelle Veranstaltungen, Shopping oder Naturerlebnisse – hier genießen Sie alle Vorzüge einer lebendigen und zugleich entspannten Wohnlage. Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität – ein idealer Wohnort für Familien, Berufstätige und alle, die das Stadtleben mit allen Annehmlichkeiten genießen möchten.

Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 33.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25085054 - 84034 Landshut

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com