

Passau - Innenstadt

Großzügige 5-Zi.-Wohnung im Grünen - Separates Büro mit eigenem Eingang möglich

Codice oggetto: 26345018



PREZZO D'AFFITTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172,7 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26345018
Superficie netta	ca. 172,7 m ²
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Garage, 40 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	Su richiesta
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	24.06.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	320.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La proprietà



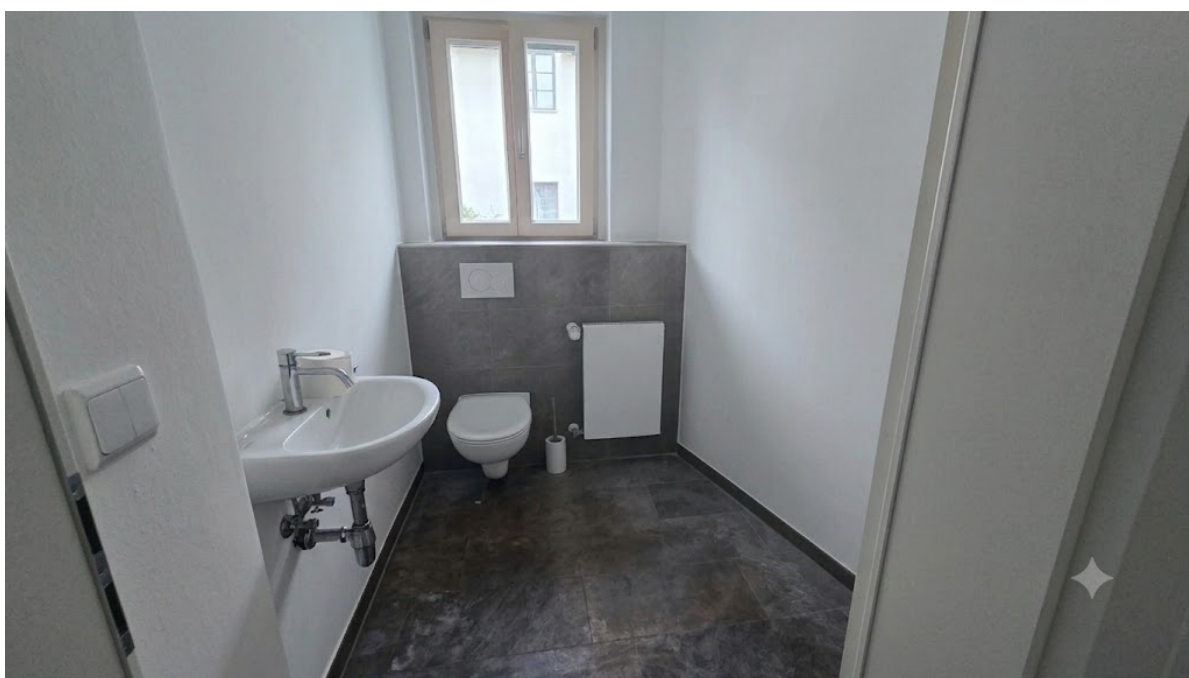
Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Una prima impressione

Zur Vermietung steht eine großzügige 5 Zimmer Wohnung.

Die Miete von 1.990 € zuzüglich 40 € für die Garage beinhaltet bereits alle Nebenkosten bis auf den Strom. Eine separate Abrechnung erfolgt nicht.

Ein großer Raum, der durch eine Treppe von der Hauptwohnung getrennt ist, könnte auch als Büroraum mit separatem Eingang genutzt werden.

Dieser Raum eignet sich aber auch als großzügiges Wohnzimmer oder auf Grund der beidseitigen Fensterfront auch als Wintergarten.

Im Hauptteil der Wohnung befinden sich die beiden Schlafzimmer, eines davon mit Ankleide. Sowie ein großzügiges Esszimmer mit integrierter Küche und ein Wohnzimmer mit Kaminofen.

Küche ist möbliert.

Vor dem Haus geht alle 2 Stunden ein Bus direkt bis zum ZOB, täglich ab 7.00 Uhr.

Zusätzlich steht ein großzügiger Waldgarten zur Verfügung der von allen Mietern der 3 Häuser genutzt werden kann.

Haustiere sind ausdrücklich willkommen.

Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Dettagli dei servizi

- 5 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- Großes Wohnzimmer oder Büro oder Wintergarten mit separatem Eingang
- Küche möbliert
- Waldgarten
- Haustiere willkommen

Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Tutto sulla posizione

Passau besticht als lebenswerte Stadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Ruhe. Die stabile Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und die solide wirtschaftliche Basis schaffen ein sicheres Umfeld für Familien, die Wert auf eine langfristige und hochwertige Lebensqualität legen. Die Stadt überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, die sowohl den Alltag erleichtert als auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet. Hier verbinden sich Tradition und Moderne zu einem harmonischen Wohngefühl, das besonders Familien mit Kindern ein behagliches Zuhause verspricht.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein besonders familienfreundliches Ambiente, geprägt von sicheren Wohnstraßen und einer lebendigen Gemeinschaft. Die Nähe zu zahlreichen Spielplätzen wie dem beliebten Spielplatz Mariahilf, der in nur acht Minuten zu Fuß erreichbar ist, lädt Kinder zu unbeschwertem Spielen und Entdecken ein. Sportbegeisterte Familien finden in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten, sich aktiv zu betätigen – sei es im Batavia Fitnessstudio oder auf den nahegelegenen Sportanlagen, die in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die ruhigen Parks und Grünflächen wie die Innwiese bieten Raum für entspannte Spaziergänge und gemeinsame Familienausflüge.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein besonderer Pluspunkt. Grundschulen und Kindergärten sind bequem in etwa zwölf bis vierzehn Minuten zu Fuß erreichbar, darunter die Grundschule Passau-Innstadt und verschiedene Kindertagesstätten, die eine liebevolle Betreuung und Förderung gewährleisten. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium Leopoldinum sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung, was den Schulweg sicher und stressfrei gestaltet. Die Nähe zur Universität Passau, die in etwa 21 Minuten zu Fuß erreichbar ist, rundet das Bildungsangebot ab und schafft ein inspirierendes Umfeld für junge Menschen.

Gesundheitliche Versorgung ist in dieser Lage ebenfalls vorbildlich gewährleistet. Kliniken, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe, so sind die Klinik Jesuitenschlößl und mehrere Facharztpraxen in nur zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Dies sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit und schnellen Hilfe im Bedarfsfall. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und NORMA sind in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine breite Auswahl an frischen und hochwertigen Produkten für den täglichen Bedarf.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Passau, Saming/Zollamt und Passau, Mühlthal in nur drei Minuten Fußweg, ermöglicht es

Familien, flexibel und umweltbewusst mobil zu sein. Auch der Bahnhof Passau-Rosenau ist in zwölf Minuten zu Fuß erreichbar, was Pendlern und Ausflüglern gleichermaßen zugutekommt.

Diese Lage in Passau vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und erfülltes Familienleben. Hier finden Sie ein Zuhause, das Raum für Wachstum, Gemeinschaft und Lebensfreude bietet – ein Ort, an dem Familien ihre Zukunft mit Zuversicht und Geborgenheit gestalten können.

Codice oggetto: 26345018 - 94032 Passau - Innstadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com