

# WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN PASSAUS

## LICHTDURCHFLUTETE 4-ZIMMER-WOHNUNG

94032 PASSAU (ZENTRUM), LUDWIGSPLATZ 3 - RENOVIERT, SANIERT, PERSONENAUFZUG, ZENTRALHEIZUNG

OBJEKTNUMMER: 57/012



Katholisches Wohnbauwerk  
für die Diözese Passau GmbH

Ludwigsplatz 3

94032 Passau

Telefon: 0851 490 593-0 (Fax-11)

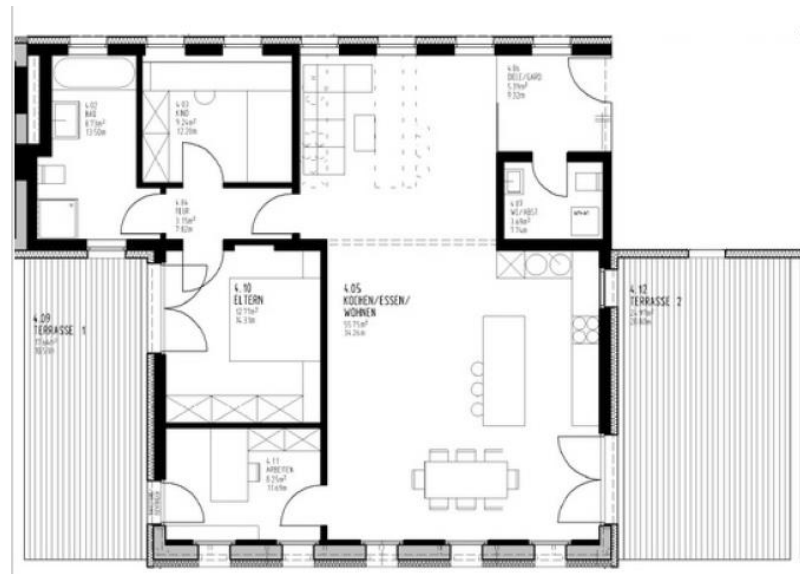
info@wohnbauwerk-passau.de

[www.wohnbauwerk-passau.de](http://www.wohnbauwerk-passau.de)

### IMMOBILIE

Größe der Wohnung	128,28 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer	4 Zimmer
Bezug ab:	sofort

Dachgeschoss  
4-Zimmer-Wohnung  
Fertigparkett, Fliesenboden  
kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage  
gepflegt, renoviert, saniert  
Personenaufzug  
Gaszentralheizung  
2 Dachterrassen



### PREISE & KOSTEN

Kaltmiete	1.150,00 €
Vorauszahlung Betriebskosten	256,00 €
<u>Vorauszahlung Heizung/ Warmwasser</u>	<u>65,00 €</u>
<b>Warmmiete</b>	<b>1.471,00 €</b>
Kaution	2.942,00 €

### OBJEKTBSCHREIBUNG

Wohnen im Herzen der Neuen Mitte Passaus mit Blick auf die wunderschöne Altstadt (Dom St. Stephan, Oberhaus, Rathaus, Mariahilf) bis nach Österreich. Die lichtdurchflutete Wohnung wurde Ende 2011 bezugsfertig.

Das Objekt befinden sich einige Verkaufsflächen, wie z.B. Bäckerei, Friseur sowie Büro- und Praxisflächen (EG, 1.OG und 2.OG). Im 3.OG sowie im DG wurden Apartments ausgebaut. Das gesamte Objekt wurde 2010 vollständig modernisiert/saniert.

## AUSSTATTUNG

Die hellen 4-Zimmer-Wohnung verfügt über zwei großen Dachterrassen (17,64 und 24,97 qm). Die schön geschnittene Wohnung liegt direkt in der Neuen Mitte. Hier wurde auf 128,28 qm eine lichtdurchflutete Wohnung geschaffen. Die Fensterfronten sowie die hochwertige Ausstattung vermitteln der Wohnung einen ansprechenden Eindruck.

Der schöne Parkettboden in einem warmen Eichenton hebt sich von der sonst modern in weiß gehaltenen Wohnung harmonisch ab. Die Wohnung ist über eine Diele begehbar.

Der große Koch/Ess/Wohnbereich (55,75 qm) ist lichtdurchflutet und mit Parkettboden ausgestattet. Ein Lichtband (Glasfront) und ovale Rundfenster auf der einen Seite sowie vier Fenster an der gegenüberliegenden Seite erhellen den gesamten Wohnraum.

Die Decken sind in der gesamten Wohnung mit hellem Holz verkleidet.

Das Tageslichtbad verfügt sowohl über Badewanne, als auch Dusche und ist mit hellen Fliesen ausgestattet (8,73 qm). Im Eingangsbereich befindet sich zusätzlich ein Gäste-WC bzw. Waschraum für Waschmaschine (3,69 qm).

Der Arbeitsraum ist 8,25 qm groß (Zugang zur Terrasse).

Das 12,77 qm große Schlafzimmer verfügt ebenfalls über direktem Zugang zur Dachterrasse.

Das gegenüberliegende Kinderzimmer/Ankleidezimmer ist 9,24 qm groß und ebenfalls mit Parkettboden verlegt.

Das Haus hat einen Personenlift.



## LAGEBESCHREIBUNG

Die Dachterrassenwohnung befindet sich einer zentralen Lage. Die Infrastruktur ist als sehr gut zu bezeichnen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen. Die öffentlichen Verkehrsmittel stehen ebenfalls in wenigen Gehminuten zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Stadtgalerie), öffentliche Einrichtungen und die Fußgängerzone sind in direkter Umgebung.

An der Donaulände befinden sich einige Parkhäuser und Tiefgaragen, bei denen man bezüglich Parkmöglichkeiten anfragen könnte. Außerdem ist die Zentralgarage sowie das Cityparkhaus in der Umgebung.



Katholisches Wohnbauwerk  
für die Diözese Passau GmbH

Ludwigsplatz 3

94032 Passau

Telefon: 0851 490 593-0 (Fax-11)

info@wohnbauwerk-passau.de

[www.wohnbauwerk-passau.de](http://www.wohnbauwerk-passau.de)