

## Dachgeschosswohnung zu vermieten! 2 Balkone, frei begehbare Dusche



ImmoNr	BI-25-07-M-W06
Straße	Böhmerwaldstraße
Hausnummer	8
Ort	Ingolstadt / Unterbrunnenreuth
Etage	DG
Außen-Provision	Keine Provisionskosten
Nebenkosten	170,00 €
Warmmiete	1.285,00 €
Kaution	3.135,00 €
Kaltmiete	1.115,00 €
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	9,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	07.01.2034
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

## Daten im Überblick

ImmoNr	BI-25-07-M-W06
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Wohnfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Baujahr	2024

Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	9,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	07.01.2034
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Außen-Provision	Keine Provisionskosten
Nebenkosten	170,00 €
Warmmiete	1.285,00 €
Kaution	3.135,00 €
Kaltmiete	1.115,00 €
Straße	Böhmerwaldstraße
Hausnummer	8
PLZ	85051
Ort	Ingolstadt / Unterbrunnenreuth
Etage	DG

### Blaimer Immobilien GmbH

## Beschreibung

Die moderne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 2024 errichteten Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien. Das Bad hat einen Doppelwaschtisch, eine frei begehbare Dusche und eine Badewanne. Es sind 2 Balkone mit Süd- und Ostausrichtung vorhanden. Der nach Süden ausgerichteten Balkon ist aus dem Wohn-Essbereich und aus dem Schlafzimmer zugänglich.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Unterbrunnenreuth und liegt auf der südlichen Donauseite, etwa 6 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Die Bushaltestelle Karlshulder Straße (Busse im 15-30-Minuten-Takt) erreichen Sie in nur 5 Gehminuten und können in 10 min den Hauptbahnhof und die Innenstadt in 15 min erreichen. In ebenfalls nur 5 Gehminuten gelangen Sie zur Bäckerei Lederer Karl & Michael, die nebenleckeren Backwaren auch einen kleinen Tante-Emma-Laden bietet. Für größere Einkäufe stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten entlang der Münchener Straße, Eriagstraße oder im Gewerbegebiet Ingopark (jeweils ca. 10 Autominuten entfernt) zur Verfügung. Die Anbindung an die Bundesstraße und die Autobahn ist ausgezeichnet.

## Ausstattung Beschreibung

Hochwertige Ausstattung, moderner Grundriss, Bodenbeläge aus strapazierfähigen Vinyl, exklusive Fliesen im Bad. Große Fensterfronten schaffen ein helles und einladendes Wohnklima. Für Ihren PKW steht Ihnen eine Einzelgarage und ein Stellplatz zur Verfügung. Ein Abstellraum im Außenbereich gehört ebenfalls zur Wohnung.

## Sonstige Angaben

Diese Wohnung bietet eine Kombination aus urbanem Wohnkomfort und naturnaher Entspannung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese schöne, exklusive Wohnung zu besichtigen

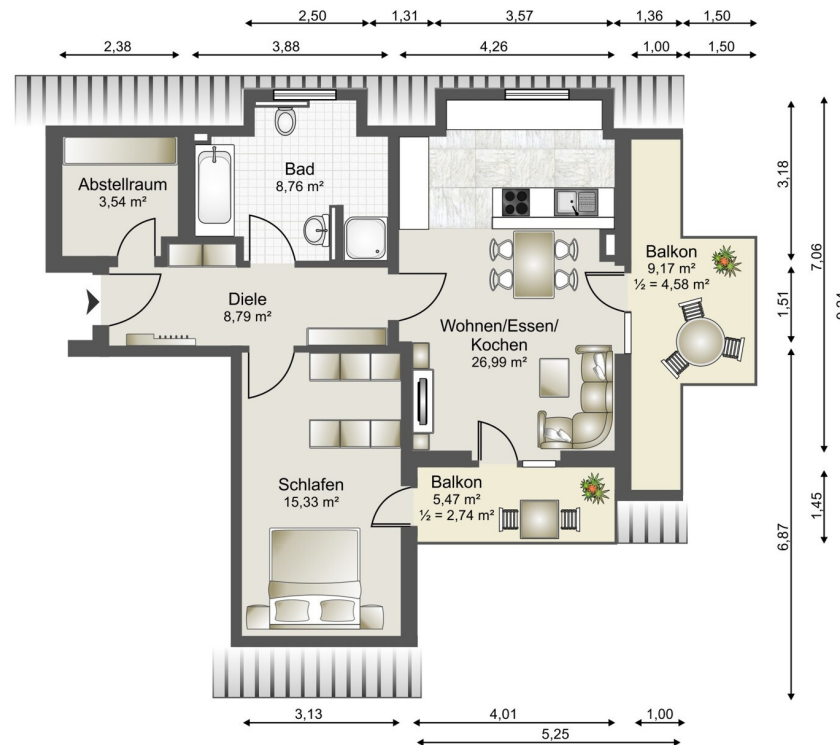
Bezugstermin 01.01.2025



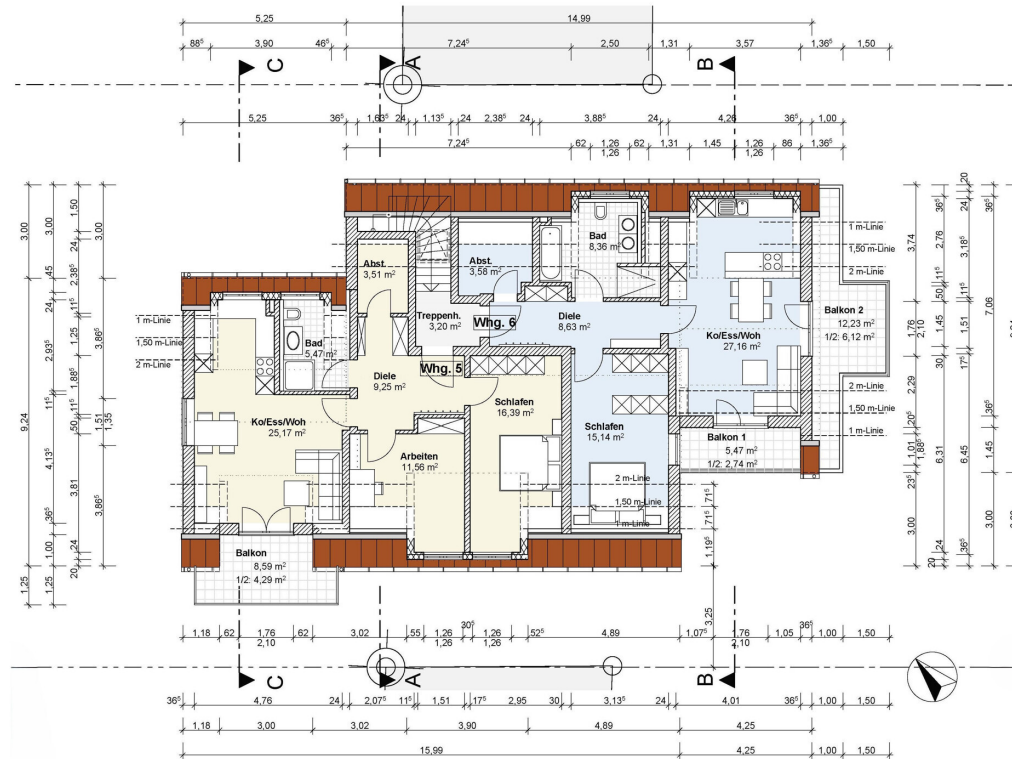
24-06-W6-Ostansicht



24-06-W6-Nord-Ostansicht



24-06-W6-Grundriss



**DACHGESCHOSS**

24-06-W6-Plan-Dachgeschoss



24-06-W6-Wohn-Essbereich



24-06-W6-Wohn-Essbereich Zugang 2 Balkone



24-06-W6-Schlafzimmer1



24-06-W6-Badezimmer1



24-06-W6-Badezimmer2-frei begehbare Dusche

## Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

### **BLAIMER Immobilien GmbH**

Regensburger Str. 297  
85055 Ingolstadt

Email: [info@blaimer-immobilien.de](mailto:info@blaimer-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

#### **Wolfgang Blaimer**

Blaimer Immobilien GmbH  
Regensburger Str. 297  
85055 Ingolstadt

Mobil: +49 160 4497 040  
Email: [info@blaimer-immobilien.de](mailto:info@blaimer-immobilien.de)  
Website: [www.blaimer-immobilien.de](http://www.blaimer-immobilien.de)



### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### **Blaimer Immobilien GmbH**

Regensburger Str. 297  
85055 Ingolstadt

[info@blaimer-immobilien.de](mailto:info@blaimer-immobilien.de)