Regensburg

Ihre neuwertige Traumwohnung an einem bekannten Stadtplatz mit sonnigem Balkon und Brunnen-Gartenblick!

Objektnummer: 26119055



MIETPREIS: 1.295 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

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

Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119055
Wohnfläche	ca. 103 m²
Etage	2
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 80 EUR (Miete)

Mietpreis	1.295 EUR
Nebenkosten	230 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.07.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	41 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

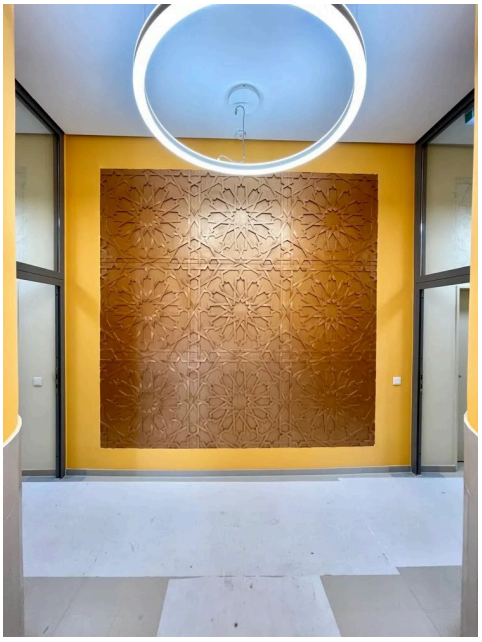
Die Immobilie

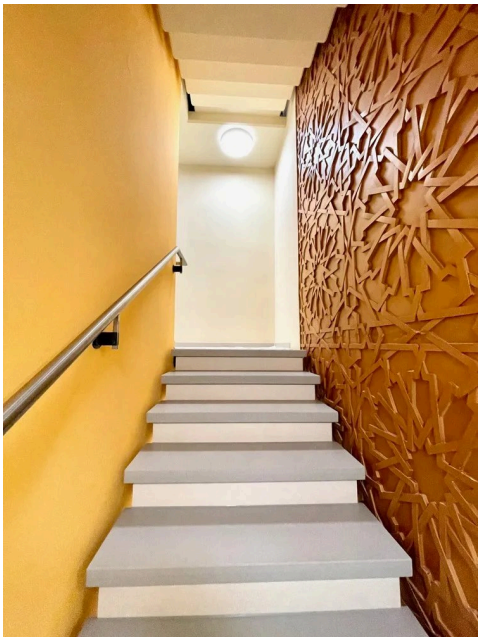




Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

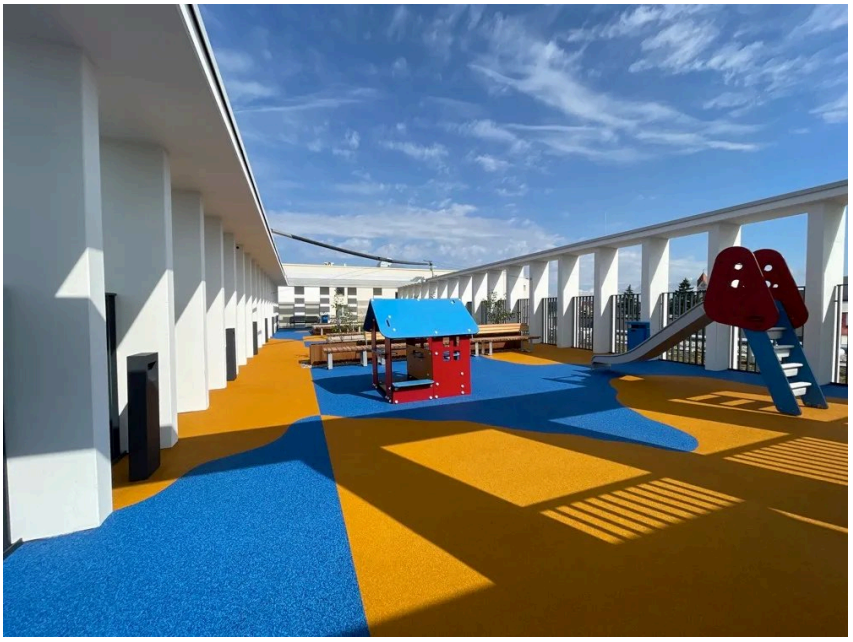
Die Immobilie





Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





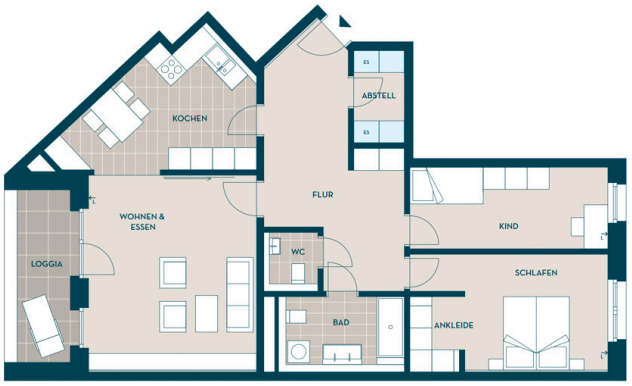
Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

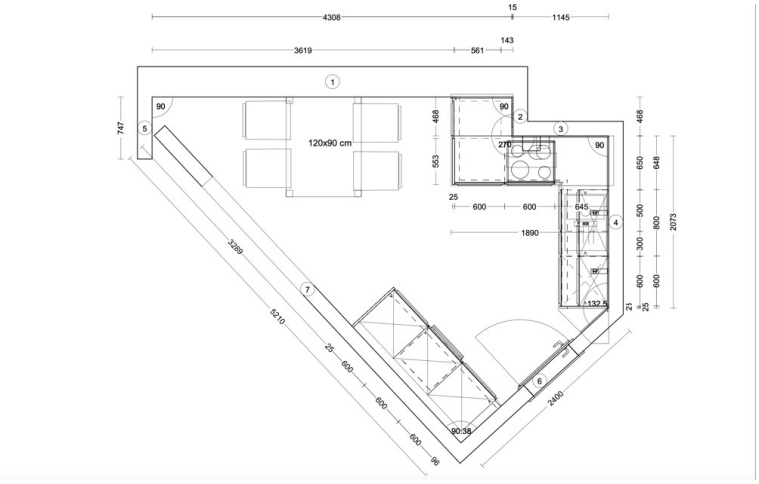
Die Immobilie



Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

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: 26119055 - 93047 Regensburg

Ein erster Eindruck

Besichtigungstermin: Freitag, 30.10.2026, um 16:00 Uhr. Keine Telefonanrufe bitte.

Aufgrund der erwarteten hohen Nachfrage bitten wir um eine aussagekräftige Bewerbung ausschließlich über das Kontaktformular.

Urban wohnen. Ruhig leben. Großzügig ankommen.

Diese außergewöhnlich schöne und nahezu neuwertige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 103 m² Wohnfläche verbindet modernes Stadtleben mit überraschend viel Ruhe und Wohnqualität.

Schon beim Betreten vermittelt die Wohnung ein großzügiges und hochwertiges Raumgefühl. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Echtholzparkett und großen Fensterflächen bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet viel Platz für Wohnen, Essen und gemeinsame Abende.

Ein besonderes Highlight ist der große sonnige Westbalkon mit Blick auf den Stobäusplatz und den historischen Brunnen. Hier lässt sich die Nachmittag- und Abendsonne wunderbar genießen.

Gleichzeitig zeigt sich die Wohnung auf ihrer zweiten Seite vollkommen ruhig: Schlafzimmer und Arbeits-/Kinderzimmer sind zum geschützten, begrünten Innenbereich der Wohnanlage ausgerichtet und bieten damit eine ausgesprochen angenehme Rückzugsmöglichkeit mitten in der Stadt.

Die moderne Einbauküche überzeugt mit klarer Gestaltung, viel Stauraum und hochwertiger technischer Ausstattung. Ein zusätzlicher Essbereich lässt sich hier hervorragend integrieren.

Auch das Schlafzimmer bietet viel Platz und verfügt über einen integrierten Ankleidebereich beziehungsweise begehbaren Kleiderschrank.

Das großzügige Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne und hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet. Ergänzt wird die Wohnung durch ein separates Gäste-WC sowie praktische Einbauschränke im Eingangsbereich.

Für hohen Wohnkomfort sorgen Fußbodenheizung, dreifachverglaste Fenster und eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Mit einem Endenergiebedarf von nur 41 kWh/(m²·a) und der Energieeffizienzklasse A verfügt die Wohnung über einen sehr guten energetischen Standard.

Ein Personenaufzug verbindet die Etagen komfortabel. Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiger Einzelstellplatz in der Parkgarage – kein Duplexstellplatz.

Die moderne Wohnanlage selbst überzeugt durch hochwertige Architektur, stilvoll gestaltete Treppenhäuser, einen begrünten Innenbereich sowie eine große gemeinschaftliche Dachterrasse.

Ausstattungshighlights:

* ca. 103 m² Wohnfläche
* 3,5 großzügige Zimmer
* großer sonniger Westbalkon
* Blick auf den Stobäusplatz und Brunnen
* ruhige Schlafräume zum Innenhof
* hochwertige Einbauküche
* Echtholzparkett
* Schlafzimmer mit Ankleidebereich
* großes Badezimmer mit Badewanne
* separates Gäste-WC
* Einbauschränke
* Fußbodenheizung
* dreifachverglaste Fenster
* Lüftung mit Wärmerückgewinnung
* Aufzug
* Einzelstellplatz in der Parkgarage
* gemeinschaftliche Dachterrasse
* Energieeffizienzklasse A

Eine außergewöhnlich attraktive Stadtwohnung für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Berufstätige, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine zentrale Lage miteinander verbinden möchten.

Besichtigungstermin: Freitag, 30.10.2026, um 16:00 Uhr. Keine Telefonanrufe bitte.

Bitte senden Sie uns über das Kontaktformular eine kurze Bewerbung mit Angaben zu Ihrer Person, Ihrer beruflichen Situation und zum gewünschten Mietbeginn. Telefonische Anfragen können aus organisatorischen Gründen leider nicht berücksichtigt werden.

Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Ausstattung und Details

Besichtigungstermin: Freitag, 30.10.2026, um 16:00 Uhr. Keine Telefonanrufe bitte. Aufgrund der erwarteten hohen Nachfrage bitten wir um eine aussagekräftige Bewerbung ausschließlich über das Kontaktformular.
Urbanität, Wohnqualität und moderner Komfort
Die hochwertige Wohnanlage am Stobäusplatz verbindet modernes, urbanes Wohnen mit einem durchdachten architektonischen Konzept und einem angenehm geschützten Wohnumfeld.
Die Wohnung selbst überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Materialien und zahlreiche Komfortdetails.
Ausstattungshighlights auf einen Blick:
* nahezu neuwertiger Zustand
* sonniger Westbalkon mit schönem Blick auf den Stobäusplatz
* Schlafzimmer sowie Kinder-/Arbeitszimmer zum ruhigen Gartenbereich
* moderne Design-Einbauküche mit Induktionskochfeld, Kühlschrank und Geschirrspüler
* praktische Einbauschränke mit viel Stauraum
* hochwertiger Echtholz-Parkettboden
* Fußbodenheizung
* dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
* dreifachverglaste Fenster
* großzügiges Badezimmer mit Badewanne
* separates Gäste-WC
* großer Einzelstellplatz in der Parkgarage für 80 € monatlich
* große gemeinschaftliche Dachterrasse mit Sonnensegel und Spielbereich im Haus A
* hochwertig gestaltete Treppenhäuser mit architektonischen Betonmatrizen
* Energieeffizienzklasse A
* Endenergiebedarf nur 41 kWh/(m²·a)

Das Wohnensemble steht für moderne Stadtarchitektur mit klaren Linien, hochwertiger Ausstattung und vielseitigen Wohnformen. Der begrünte Innenbereich schafft einen ruhigen Gegenpol zur zentralen Stadtlage und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.
Besonders attraktiv ist die Kombination aus urbanem Leben und geschützter Privatsphäre: Während der Westbalkon den Blick auf den Stobäusplatz öffnet, sind Schlaf- und Arbeitsbereiche zum ruhigen Innenbereich orientiert.
Die gemeinschaftliche Dachterrasse erweitert das Wohnangebot zusätzlich und bietet einen besonderen Aufenthaltsbereich über den Dächern der Anlage.
Bitte nutzen Sie für die Kontaktaufnahme ausschließlich das Anfrageformular und senden Sie uns bereits einige kurze Angaben zu Ihrer Person, Ihrer beruflichen beziehungsweise studentischen Situation sowie zum gewünschten Mietbeginn. Telefonische Anfragen können aus organisatorischen Gründen leider nicht berücksichtigt werden.

Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Alles zum Standort

Zwei Jahrtausende Geschichte der Stadt sind an allen Ecken und Enden erlebbar. Die sichtbare Silhouette der Türme des berühmten Doms prägt den Blick vom Stobäusplatz Richtung Altstadt. Doch Regensburg punktet nicht nur mit einem großen Angebot an kulturellen Stätten, Sehenswürdigkeiten und Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch mit einem vielfältigen Naherholungsangebot. Fußläufig zur Altstadt gelegen, ist der Stobäusplatz – benannt nach dem zu Ehren des ehemaligen Bürgermeisters Oskar Ritter von Stobäus errichteten Brunnendenkmal – zentral angebunden. Der neu gestaltete Stadtplatz an der historischen Brunnenanlage lädt direkt vor der Haustür zum Verweilen ein.

Freizeit:
Öffentliche Parkanlagen sind z.B. der „Villapark“ am Donauufer oder die Parkanlage „Fürst-Anselm-Allee“ am Fürstlichen Schloss St. Emmeram.
Wer noch mehr Erholung sucht, findet diese an den drei Flüssen Donau, Regen und Naab – bei sportlichen Aktivitäten oder für einen Rückzug in die Ruhe der Natur.

Altstadt:
Die fußläufig zu erreichende Altstadt ist ein Paradies für Flaneure. Sei es für einen Besuch der vielfältigen Sehenswürdigkeiten und Museen, zum Einkauf oder zum Ausgehen. Restaurants und Cafés sind ebenso schnell zu erreichen wie die Geschäfte zur täglichen Nahversorgung mit frischen Produkten

Infrastruktur:
Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sowie eine Musikschule sind in nächster Umgebung angesiedelt. Die medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken im Umfeld ist gewährleistet.

Mobilität:
Der nahe gelegene Hauptbahnhof und diverse Bushaltestellen stehen für kurze Wege und die optimale Anbindung an den Nah- und Fernverkehr. Ausreichend Stellplätze in der hauseigenen Parkgarage garantieren die notwendige Flexibilität.

Shopping:
Die fußläufig oder mit dem öffentlichen Nahverkehr leicht zu erreichenden Regensburg Arcaden oder das Donaueinkaufszentrum bieten neben den alteingesessenen Geschäften in der Altstadt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Bitte nutzen Sie für die schnelle Kontaktaufnahme mit einer aussagekräftigen Bewerbung zu der angebotenen Wohnung nur das Anfrageformular. Aufgrund der erhöhten Anfrage bitte keine Telefonanrufe. Vielen Dank!

Besichtigungstermin: Freitag, 30.10.2026, um 16:00 Uhr. Keine Telefonanrufe bitte.

Bitte senden Sie uns über das Kontaktformular eine kurze Bewerbung mit Angaben zu Ihrer Person, Ihrer beruflichen Situation und zum gewünschten Mietbeginn. Telefonische Anfragen können aus organisatorischen Gründen leider nicht berücksichtigt werden.

Objektnummer: 26119055 - 93047 Regensburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com