

DEGGENDORF

Erstbezug

Jetzt mieten!

0991 370 60-8882

Mietwohnungen in exklusiver Stadtlage



ERL

Deggendorf



Steckbrief

Einwohner ca. 38.200

Bundesland Bayern

Regierungsbezirk Niederbayern

Landkreis Deggendorf



Deggendorf: Ländlicher Charme trifft Stadtatmosphäre

Die Große Kreisstadt Deggendorf im niederbayerischen Landkreis Deggendorf hat sich in den letzten 20 Jahren zu einer der bedeutendsten Städte in Niederbayern entwickelt.



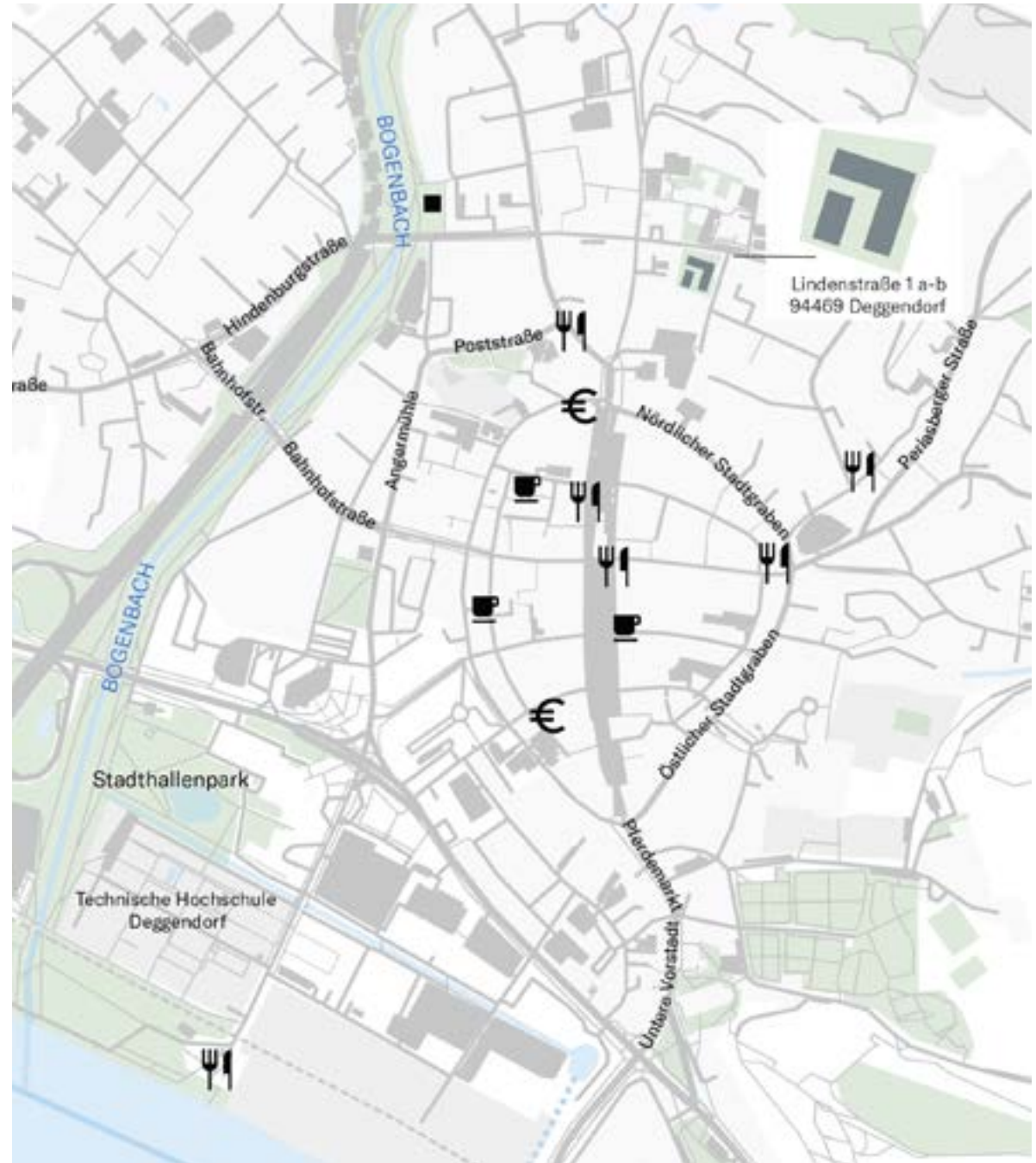
Kurze Wege

Bäckerei	30 m	Tankstelle	450 m
Imbiss	60 m	Busbahnhof	700 m
Geldautomat	80 m	Klinikum	1,0 km
Kindergarten	100 m	Technische Hochschule	1,0 km
Ärzte, Apotheken	100 m	Donaustrand	1,1 km
Stadtplatz	130 m	Bewegungsparcours	1,1 km
Restaurant	190 m	Bahnhof	1,2 km
Physiotherapie	200 m	Strandbar	1,9 km
Blumenladen	220 m	Erlebnisbad	5,7 km
Bushaltestelle	230 m	Golfplatz Rusel	11,6 km
Eisdiele	250 m	Sportzentrum Geißkopf	21 km
Kino	350 m		
Lebensmittelmarkt	330 m		
Grundschule	380 m		

Mitverantwortlich für diesen positiven Trend ist die Eröffnung der Technischen Hochschule 1994, die nicht nur junge Menschen in die Region zieht, sondern auch talentierte Fachkräfte hervorbringt, so dass Deggendorf immer mehr zum beliebten Wirtschaftsstandort wird.

Einzigartig ist wohl auch die zentrale Lage Deggendorfs direkt an der A3 und A92, die ideale Anbindungen ermöglichen. So sind beispielsweise der Unistandort Passau und das Ballungszentrum München schnell zu erreichen. Außerdem liegt Deggendorf inmitten des Dreiländerecks, so dass sowohl Österreich als auch Tschechien jeweils nur knapp eine Stunde Fahrzeit entfernt liegt. Ein Hauptbahnhof und vier verschiedene Stadtbuslinien bieten zusätzliche Anbindungsmöglichkeiten.

Dennoch hat die Stadt ihren ländlichen Charme nie verloren. Das Donautal bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowohl für Ruhesuchende, die die Idylle der Natur lieben, als auch für Actionfans, die gerne was erleben. Bewegungsfreunde können im Fitnessparcours im Kleinen Stadtpark in unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden sporteln. Der Golfplatz Rusel zählt nicht nur zu den höchstgelegenen Golfplätzen Südbayerns, sondern bietet auch einen Eindruck von der malerischen Landschaft des Bayerischen Waldes. Die Donau hat vom schön ange-



legten Donaustrand mit Strandbar über Kreuzfahrt-Angebote bis hin zum Ruderverein einiges zu bieten.

Zahlreiche Wander- und Radwege sorgen für Erholung in der heimischen Natur. Und sogar für Wintersportler ist mit einem Skilift, einem Loipennetz und einer Eishalle ein vielfältiges Angebot vorhanden.

Deggendorf – eine perfekte Kombination aus Stadtleben und ländlichem Charme.

Perfekte Anbindung

Metten	6 km	Straubing	36 km
Grafling	8 km	Passau	55 km
Hengersberg	10 km	Regensburg	72 km
Niederalteich	11 km	Landshut	74 km
Plattling	11 km	Flughafen München	110 km
Stephansposching	14 km	Linz	140 km
Bischofsmais	17 km	München	150 km
Moos	19 km		



Sommerliche Donaupromenade





Bautenstand im Juli 2023

Mietwohnungen in exklusiver Stadtlage in Deggendorf

In top Lage mitten in Deggendorf entstehen zwei Gebäude mit modernen Mietwohnungen. Die 78 barrierefreien Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 30 m² bis ca. 117 m² werden stilvoll und ökologisch im KfW-40-Plus-Standard gebaut. Die künftigen Mieter profitieren dank dieser besonders nachhaltigen und energiesparenden Bauweise mit hochwertiger Dämmung, modernen Fenstern und einer sparsamen Heizung von einem deutlich reduzierten Energieverbrauch und niedrigen Heizkosten.

Sicherheit verspricht eine Dreifachverriegelung bei der Wohnungseingangstüre. Ausgestattet sind die Wohnungen mit barrierefreien Bädern, die ebenerdiges Duschen ohne Stolperkante ermöglichen.





Lindenstraße 1b

Lindenstraße 1a

Lindenstraße 1a

Außenvisualisierung des Projekts –
Änderungen vorbehalten

Elektrische Rollos an den Fenstern sowie teilweise praktische Schiebetüren in einem Teil der Räume erhöhen die Wohnqualität noch weiter. Großzügige (Dach-)Terrassen, Loggien und Balkone bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Alle 1-Zimmer-Wohnungen sind vollmöbliert. Die 2-Zimmer-Wohnungen sind zudem teilweise mit hochwertigen Einbauküchen ausgestattet.

Alle Wohnungen verfügen über einen Abstell- oder Kellerraum und werden alle barrierefrei und bequem mit den Aufzügen erreichbar sein. Im Untergeschoss befinden sich Fahrradräume sowie ein Wasch- und Trockenraum.

Eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit stufenlosen Wegen und Fahrradstellplätzen rundet das Erscheinungsbild weiter ab. Das Objekt sowie die Außenanlagen sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen barrierefrei. Jeder Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz fest zugeordnet, der bereits im Mietpreis inkludiert ist. Rollstuhlgerechte Tiefgaragenstellplätze sind auf Anfrage und gegen Aufpreis möglich. Die Anmietung weiterer Stellplätze in der Tiefgarage oder im Außenbereich (teilweise mit e-Ladestation) ist auf Anfrage möglich.

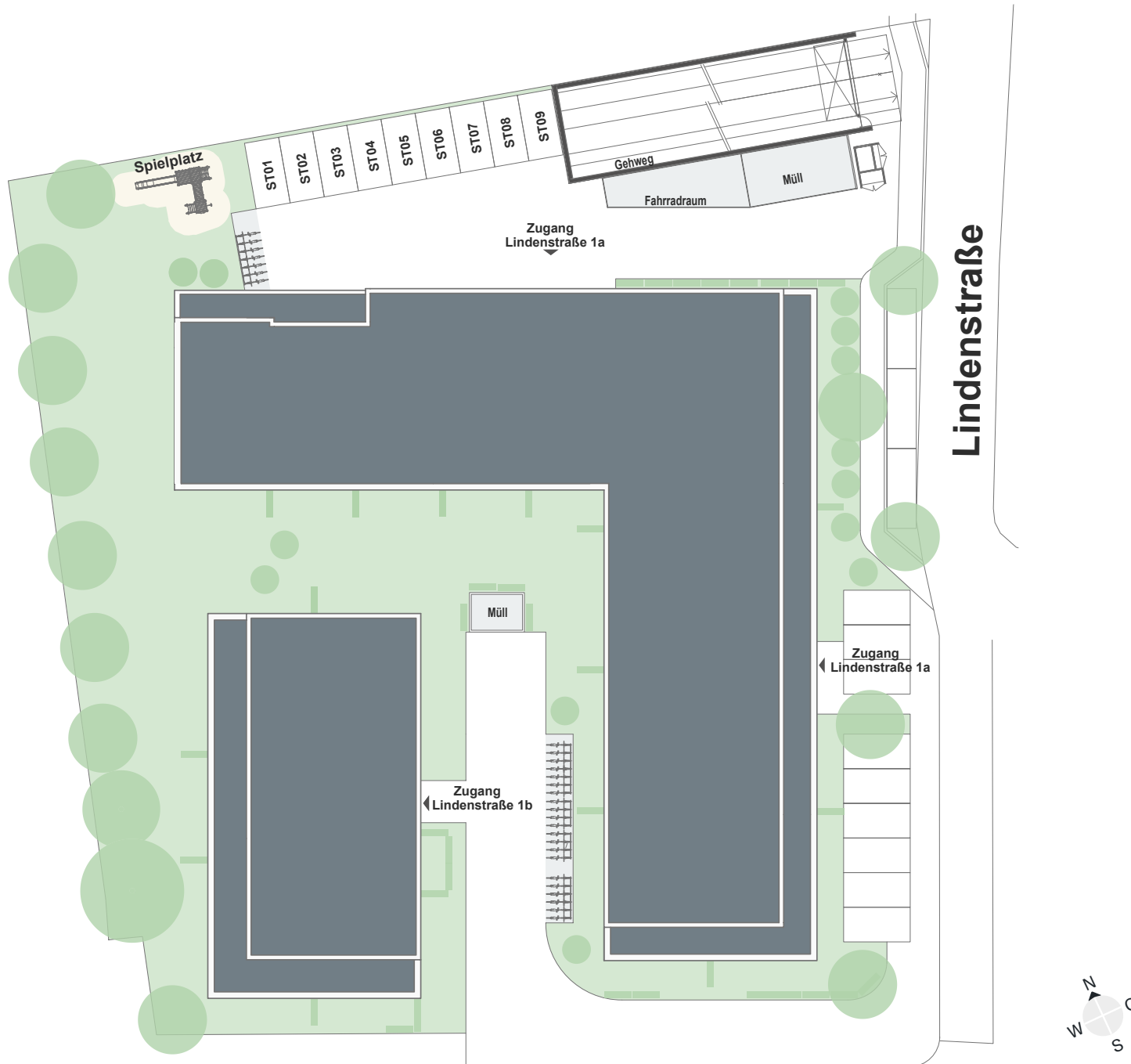
78

Wohnungen

Eigenschaften

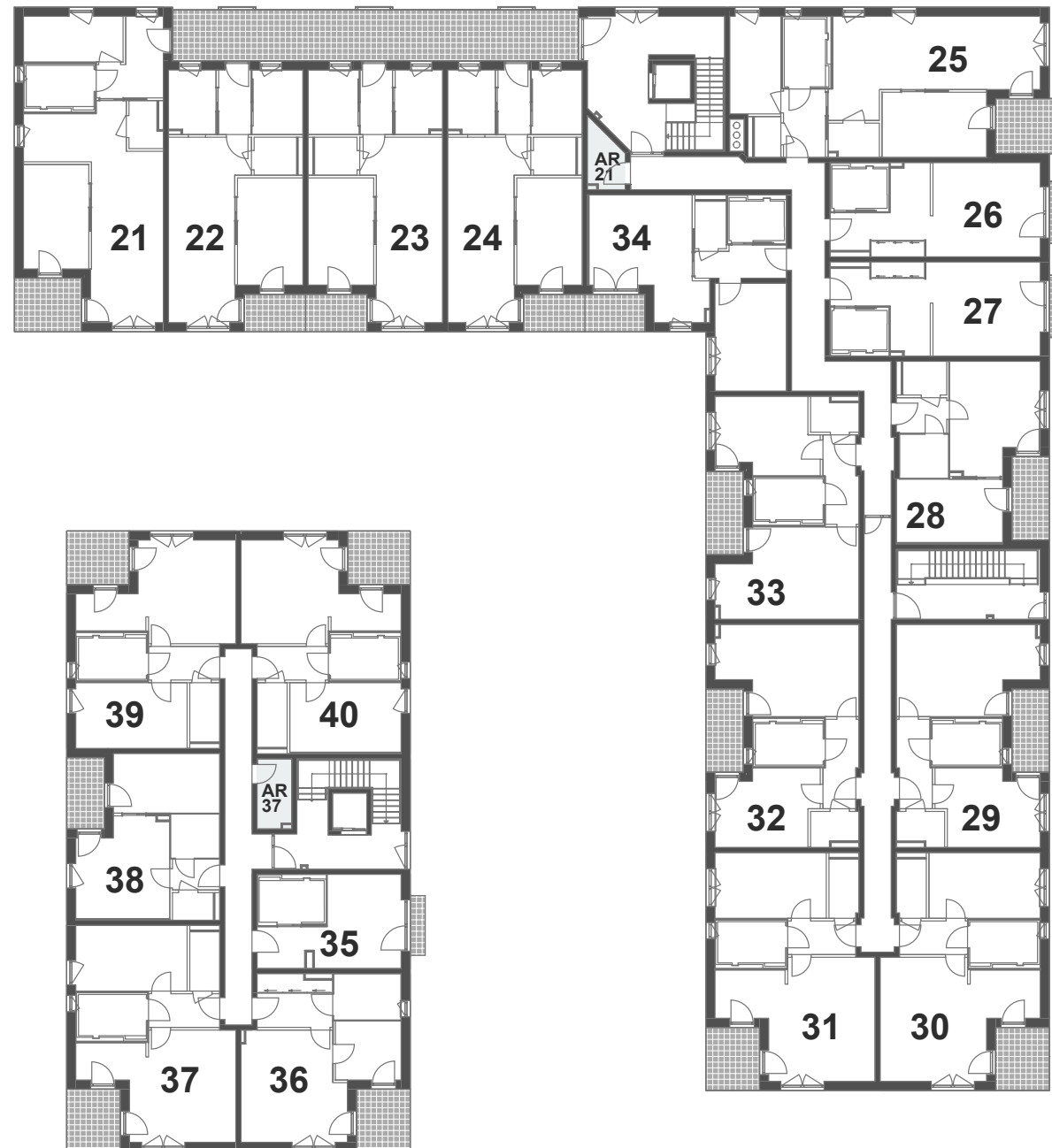
- Barrierefreiheit und breite Flure
- Aufzug
- Sanitäre Sonderausstattung
- Großzügige (Dach-)Terrassen, Loggien oder Balkone
- Alle 1-Zimmer-Wohnungen vollmöbliert
- 2-Zimmer-Wohnungen teilweise mit hochwertigen Einbauküchen ausgestattet
- Abstell- oder Kellerräume
- Fest zugeordneter Tiefgaragenstellplatz pro Wohnung; Anmietung weiterer Stellplätze möglich
- Schöne Außenanlagen
- Günstiger Strom für Mieter durch PV-Anlage (Mieterstrommodell)

Lageplan



Erdgeschoss

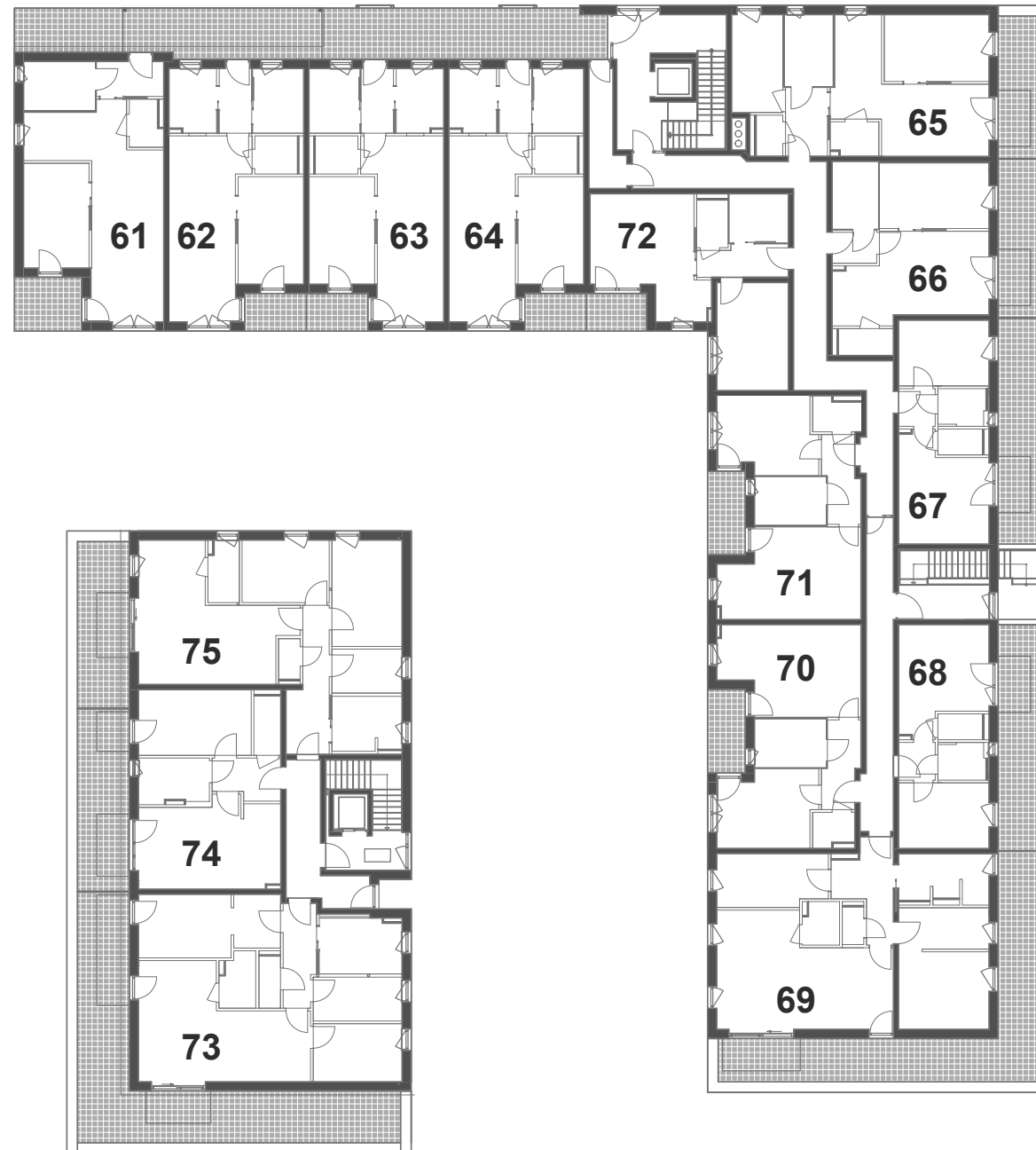




1. Obergeschoss



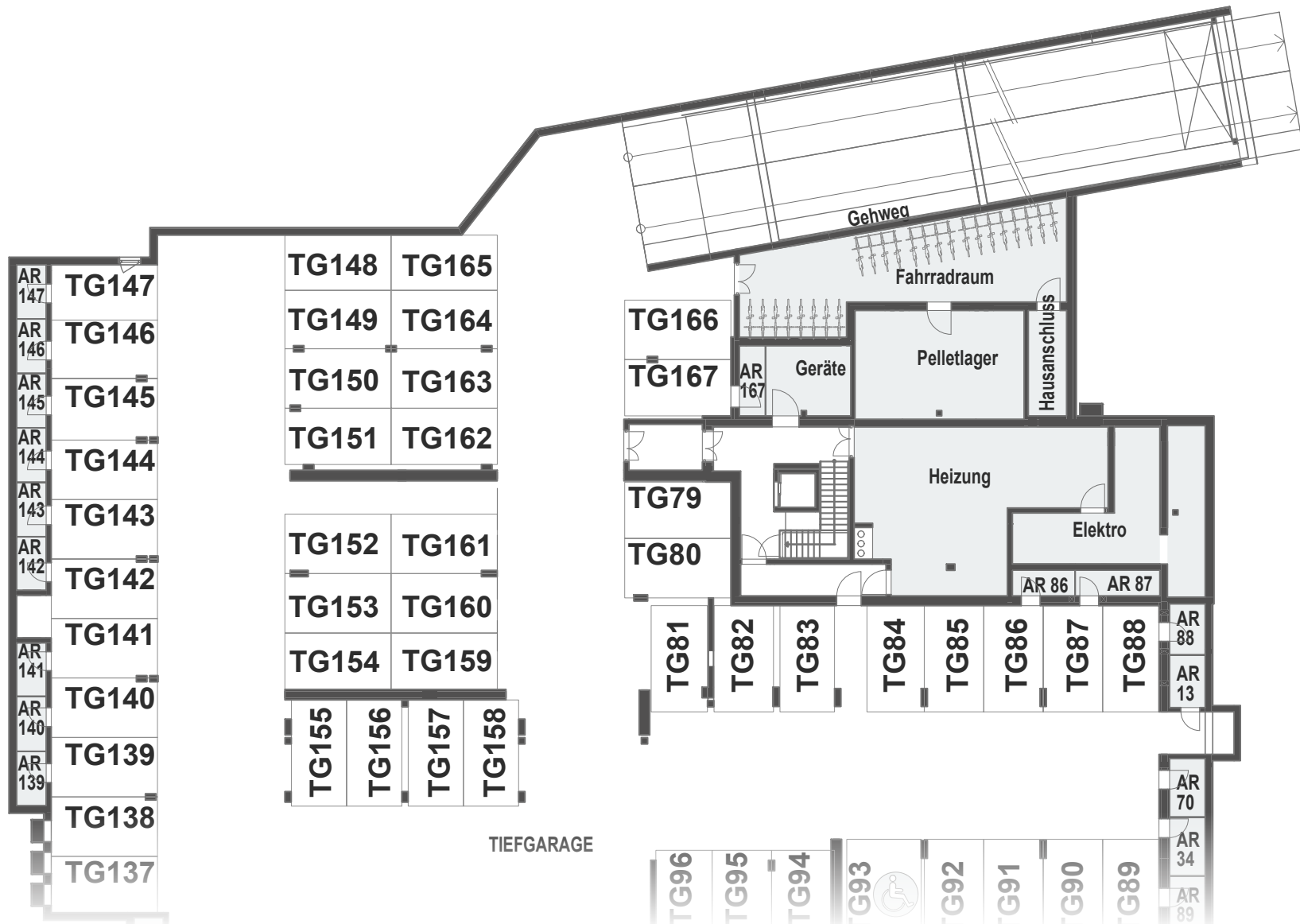
2. Obergeschoss



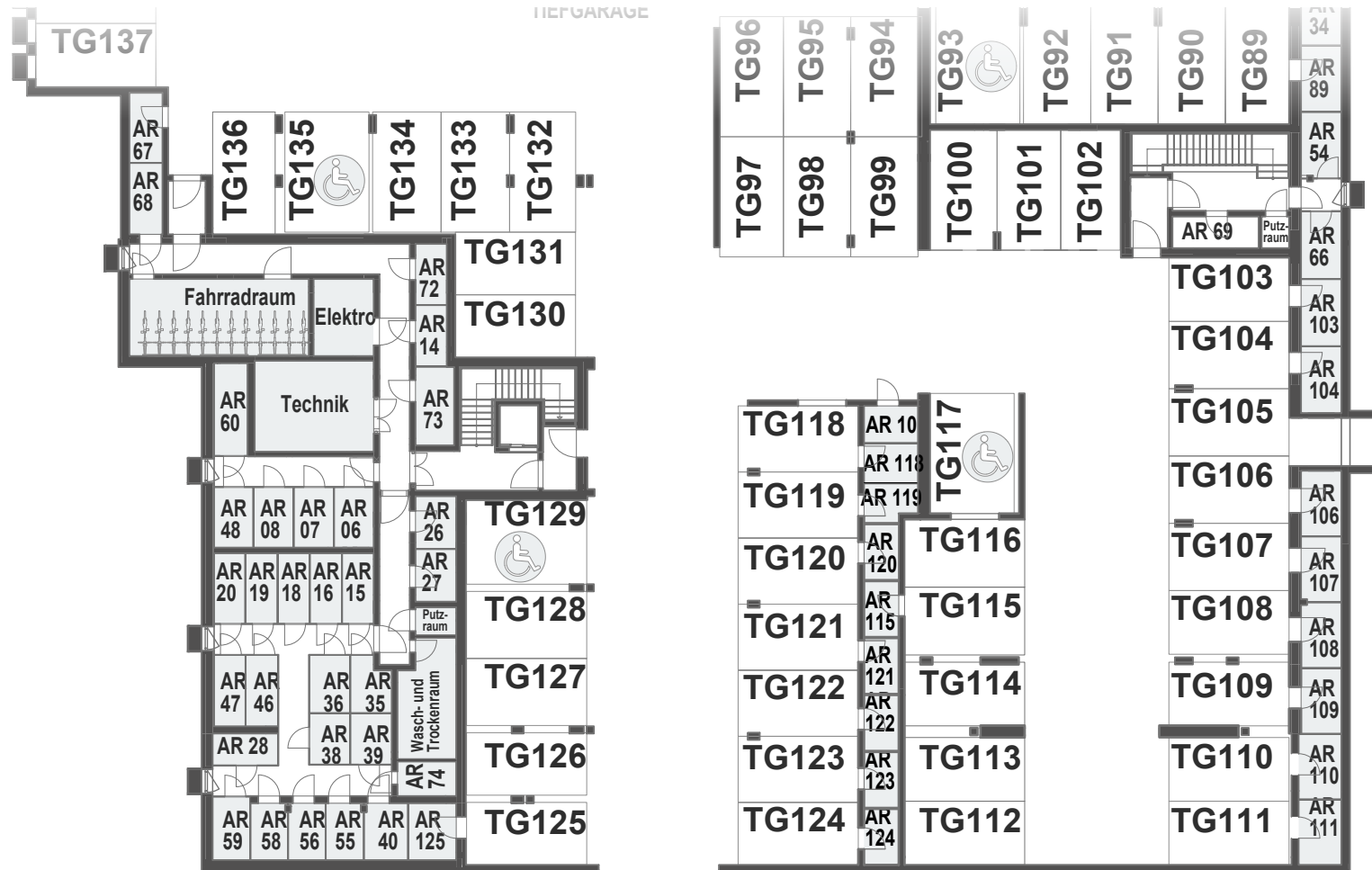
3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



Untergeschoss





Bilder der Musterwohnung





Die Wohnungstypen





Wohnungstyp 1

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 1

Wohnen/Essen	30,65 m ²
Kochen	7,03 m ²
Schlafen	14,66 m ²
Gast	9,96 m ²
Bad	6,23 m ²
Flur	8,69 m ²
Abstellraum	3,13 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,81 m ²

Gesamtfläche **84,16 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

21, 41

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	1.245,- €
Nebenkosten	305,- €
Gesamt / Monat	1.550,- €

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.

Wohnungstyp 2

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Balkon oder Loggia

z. B. Wohnung 2

Wohnen/Essen	28,21 m ²
Kochen	6,42 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Bad	5,57 m ²
Flur	4,51 m ²
Abstellraum	3,49 m ²
Terrasse/Balkon/ Loggia (50 %)	2,42 m ²

Gesamtfläche 65,71 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

3, 4, 22-24, 42-44, 62, 63*, 64

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	1.050,- €
Nebenkosten	235,- €
Gesamt / Monat	1.285,- €

* Abweichende Wohnfläche: 65,72 m²

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.

Wohnungen unmöbliert und teilweise gespiegelt





Wohnungstyp 3

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 5

Wohnen/Kochen/Essen	36,74 m ²
Schlafen	14,66 m ²
Gast	10,90 m ²
Bad	6,23 m ²
Flur	6,18 m ²
Abstellraum 1	2,32 m ²
Abstellraum 2	3,65 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	6,57 m ²

Gesamtfläche **87,23 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

25*, 45*

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	1.290,- €
Nebenkosten	310,- €
Gesamt / Monat	1.600,- €

* Abweichende Balkongröße.

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.

Vollmöblierte Wohnungen

Wohnungstyp 4

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 6

Wohnen/Essen/Schlafen	22,09 m ²
Kochen	4,45 m ²
Bad	4,86 m ²
Flur	6,47 m ²
Einbauschränke	1,85 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,18 m ²

Gesamtfläche **42,89 m²**



ÄHNLICHER GRUNDRISS

7, 26*, 27*, 46*, 47*

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	860,- €
Nebenkosten	150,- €
Gesamt / Monat	1.010,- €

* Abweichende Balkongröße und abweichender Mietpreis.
Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert und teilweise gespiegelt

inkl. Einbauküche



Wohnungstyp 5

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 8

Wohnen/Kochen/Essen	19,98 m ²
Schlafen	14,48 m ²
Bad	3,40 m ²
Flur	3,85 m ²
Abstellraum	3,17 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,27 m ²

Gesamtfläche **48,15 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

28, 48

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	840,- €
Nebenkosten	175,- €
Gesamt / Monat	1.015,- €

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.

Wohnungstyp 6

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Balkon oder Loggia

z. B. Wohnung 9

Wohnen/Kochen/Essen	25,37m ²
Schlafen	15,88 m ²
Bad	6,23 m ²
Flur	6,38 m ²
Abstellraum	3,33 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,27 m ²

Gesamtfläche **60,46 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

12, 13, 29, 32, 33, 49, 52, 53, 70*, 71**

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	975,- €
Nebenkosten	215,- €
Gesamt / Monat	1.190,- €



* Abweichende Wohnfläche: 59,78 m², ** abweichende Wohnfläche: 60,20 m²
Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Wohnungen unmöbliert und teilweise gespiegelt



Wohnungstyp 7

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 10

Wohnen/Kochen/Essen	33,69 m ²
Schlafen	15,72 m ²
Bad	6,23 m ²
Flur	4,93 m ²
Abstellraum	3,77 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,58 m ²

Gesamtfläche 67,92 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

11, 30, 31, 50, 51

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	1.085,- €
Nebenkosten	245,- €
Gesamt / Monat	1.330,- €

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert und teilweise gespiegelt.

Wohnungstyp 8

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 14

Wohnen/Kochen/Essen	24,51 m ²
Schlafen	16,43 m ²
Bad	4,86 m ²
Flur	6,05 m ²
Abstellraum	3,22 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	2,36 m ²

Gesamtfläche **57,43 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

34, 54, 72

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	930,- €
Nebenkosten	205,- €
Gesamt / Monat	1.135,- €



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert und teilweise gespiegelt

Vollmöblierte Wohnungen



Wohnungstyp 9

1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 15

Wohnen/Essen/Schlafen	16,06 m ²
Kochen	4,73 m ²
Bad	6,04 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,08 m ²

Gesamtfläche **29,91 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

35*, 55*

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	655,- €
Nebenkosten	110,- €
Gesamt / Monat	765,- €

* Abweichende Balkongröße: Gesamtfläche 27,91 m²
Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.

inkl. Einbauküche

Wohnungstyp 10

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 16

Wohnen/Kochen/Essen	24,23 m ²
Schlafen	8,34 m ²
Bad	5,43 m ²
Flur	5,42 m ²
Einbauschränk	2,71 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,53 m ²

Gesamtfläche 49,66 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

36, 56

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	860,- €
Nebenkosten	180,- €
Gesamt / Monat	1.040,- €



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert und teilweise gespiegelt



Wohnungstyp 11

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 17

Wohnen/Kochen/Essen	29,67 m ²
Schlafen	15,94 m ²
Bad	6,23 m ²
Flur	5,16 m ²
Abstellraum	3,80 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	3,53 m ²

Gesamtfläche **64,33 m²**

ÄHNLICHER GRUNDRISS

19*, 20**, 37, 39*, 40**, 57, 59*, 60**

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	1.030,- €
Nebenkosten	230,- €
Gesamt / Monat	1.260,- €

* Abweichende Wohnfläche: 61,37 m²,

** Abweichende Wohnfläche: 62,70 m²

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert und teilweise gespiegelt.

inkl. Einbauküche

Wohnungstyp 12

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse oder Balkon

z. B. Wohnung 18

Wohnen/Kochen/Essen	19,06 m ²
Schlafen	13,57 m ²
Bad	3,40 m ²
Flur	3,19 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
Terrasse/Balkon (50 %)	2,79 m ²

Gesamtfläche 44,38 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

38, 58

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	780,- €
Nebenkosten	160,- €
Gesamt / Monat	940,- €



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert und teilweise gespiegelt



Wohnungstyp 13

2-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Wohnung 61

Wohnen/Essen	30,65 m ²
Kochen	7,03 m ²
Schlafen	14,66 m ²
Bad	6,22 m ²
Flur	5,00 m ²
Abstellraum	3,14 m ²
Loggia (50 %)	3,81 m ²

Gesamtfläche **70,51 m²**

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	1.125,- €
Nebenkosten	255,- €
Gesamt / Monat	1.380,- €

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.

Wohnungstyp 14

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 65

Wohnen/Essen	20,39 m ²
Kochen	6,97 m ²
Schlafen	15,20 m ²
Gast	10,90 m ²
Bad	6,22 m ²
Flur	6,18 m ²
Abstellraum 1	2,32 m ²
Abstellraum 2	3,45 m ²
Dachterrasse (30 %)	3,93m ²

Gesamtfläche **75,56 m²**



Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	1.125,- €
Nebenkosten	270,- €
Gesamt / Monat	1.395,- €

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert und teilweise gespiegelt



Wohnungstyp 15

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 66

Wohnen/Kochen/Essen	25,98 m ²
Schlafen	15,63 m ²
Bad	5,43 m ²
Flur	3,16 m ²
Abstellraum	3,12 m ²
Dachterrasse (30 %)	4,44 m ²

Gesamtfläche **57,76 m²**

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	930,- €
Nebenkosten	205,- €
Gesamt / Monat	1.135,- €

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.

inkl. Einbauküche

Wohnungstyp 16

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

z. B. Wohnung 67

Wohnen/Kochen/Essen	18,76 m ²
Schlafen	12,87 m ²
Bad	3,81 m ²
Flur	2,94 m ²
Abstellraum	2,48 m ²
Dachterrasse (30 %)	6,22 m ²

Gesamtfläche 47,08 m²

ÄHNLICHER GRUNDRISS

68

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	825,- €
Nebenkosten	170,- €
Gesamt / Monat	995,- €



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert und teilweise gespiegelt



Wohnungstyp 17

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 69

Wohnen/Kochen/Essen	38,52 m ²
Schlafen	15,28 m ²
Ankleide	8,19 m ²
Gast	12,49 m ²
Bad	9,37 m ²
Flur	9,45 m ²
Abstellraum	3,40 m ²
WC	1,74 m ²
Dachterrasse (30 %)	14,06 m ²

Gesamtfläche **112,50 m²**

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	2.035,- €
Nebenkosten	400,- €
Gesamt / Monat	2.435,- €

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.

Wohnungstyp 19

2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 74

Wohnen/Kochen/Essen	26,16 m ²
Schlafen	15,83 m ²
Bad	6,68 m ²
Flur	5,68 m ²
Abstellraum	3,39 m ²
Dachterrasse (30 %)	6,04 m ²

Gesamtfläche 63,78 m²

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	1.245,- €
Nebenkosten	230,- €
Gesamt / Monat	1.475,- €



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.



Wohnungstyp 21

4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

Wohnung 76

Wohnen/Kochen/Essen	34,29 m ²
Schlafen	12,37 m ²
Ankleide	7,69 m ²
Gast	11,11 m ²
Büro	8,74 m ²
Bad	8,00 m ²
WC	2,11 m ²
Flur	8,26 m ²
Abstellraum	3,43 m ²
Dachterrasse (30 %)	20,83 m ²

Gesamtfläche 116,83 m²

Kaltmiete inkl. TG-Stellplatz	2.225,- €
Nebenkosten	355,- €
Gesamt / Monat	2.580,- €

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.

Die wichtigsten Daten in Kürze

Mietbeginn

voraussichtlich August 2024

Barrierefrei

innen und außen

Hochwertige Ausstattung

Fußbodenheizung, Abstell- oder Kellerräume, 1-Zimmer-Wohnungen mit Einbauküchen (teilweise auch vollmöbliert)

Umwelt

energiesparende Bauweise, PV-Anlage



Die wichtigsten Daten gemäß GEG (Gebäude-Energie-Gesetz):

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Fertigstellung: Voraussichtlich Sommer 2024
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nahwärme
- Wert des Energiebedarfs:
Haus A: 32 kWh/(m²a), Haus B: 42 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse: A

Haus A

▼ **End-Energiebedarf dieses Gebäudes**
32 kWh / (m²a)



▲ 5 kWh / (m²a)
Primär-Energiebedarf dieses Gebäudes

Haus B

▼ **End-Energiebedarf dieses Gebäudes**
42 kWh / (m²a)



▲ 19 kWh / (m²a)
Primär-Energiebedarf dieses Gebäudes

Die vorläufige Berechnung wurde anhand der vorliegenden Daten erstellt und wird demnach ohne Gewähr und unter Vorbehalt von Änderungen ausgewiesen.

ERLBAU Deggendorf GmbH

Oberer Stadtplatz 18
94469 Deggendorf

Tel. 0991 370 60-8882
vermietung@erl.de

www.erl.de

**Barrierefrei,
hochwertig und
umweltfreundlich.**

ERL ▶