

DEGGENDORF

**Erstbezug**

Jetzt mieten!

0991 370 60-8882

# Appartements

für Pflegepersonal, Auszubildende und Lernende



**ERL**



# Deggendorf

Stadtplatz in Deggendorf



## Steckbrief

Einwohner	ca. 38.600
Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Deggendorf

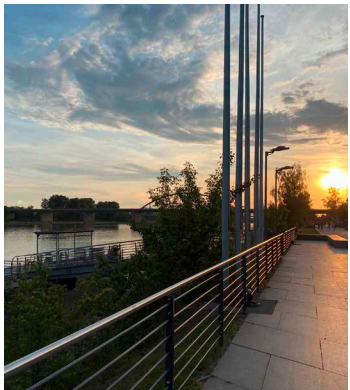




# Deggendorf – Stadt, Land, Fluss

Shoppingtouren unternehmen, Freizeit genießen, Sport machen, arbeiten oder eine Ausbildung absolvieren und wohnen – das alles ist vom Deggendorfer Ortsteil Fischerdorf aus möglich, ohne in ein Auto steigen zu müssen. Der aufstrebende Ort liegt am rechten Donauufer. Top Ausbildungsbetriebe und zwei Kliniken sind in unmittelbarer Nähe zu finden und auch die Innenstadt mit ihren Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten ist schnell erreicht. Der im Zuge der Landesgartenschau errichtete Donauteg führt Radfahrer und Fußgänger sogar fernab des Straßenverkehrs auf die andere Donauseite, wo das Stadtleben pulsiert.

Auf der linken Seite der Donau ist das bewährte Donau-Isar-Klinikum angesiedelt, das mit 480 Betten und 77.000 Patienten jährlich nicht nur zu den größten Krankenhäusern in der Region zählt, sondern sich auch als bedeutender Arbeitgeber einen sehr guten Namen gemacht hat. Das Bezirksklinikum Mainkofen, das weit über die Landkreisgrenzen hinaus für sein Neurologisches Zentrum sowie für seine Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie bekannt ist, ist nur ca. 5 km von Fischerdorf entfernt. Allein in der Fachabteilung für Psychiatrie und Psychotherapie

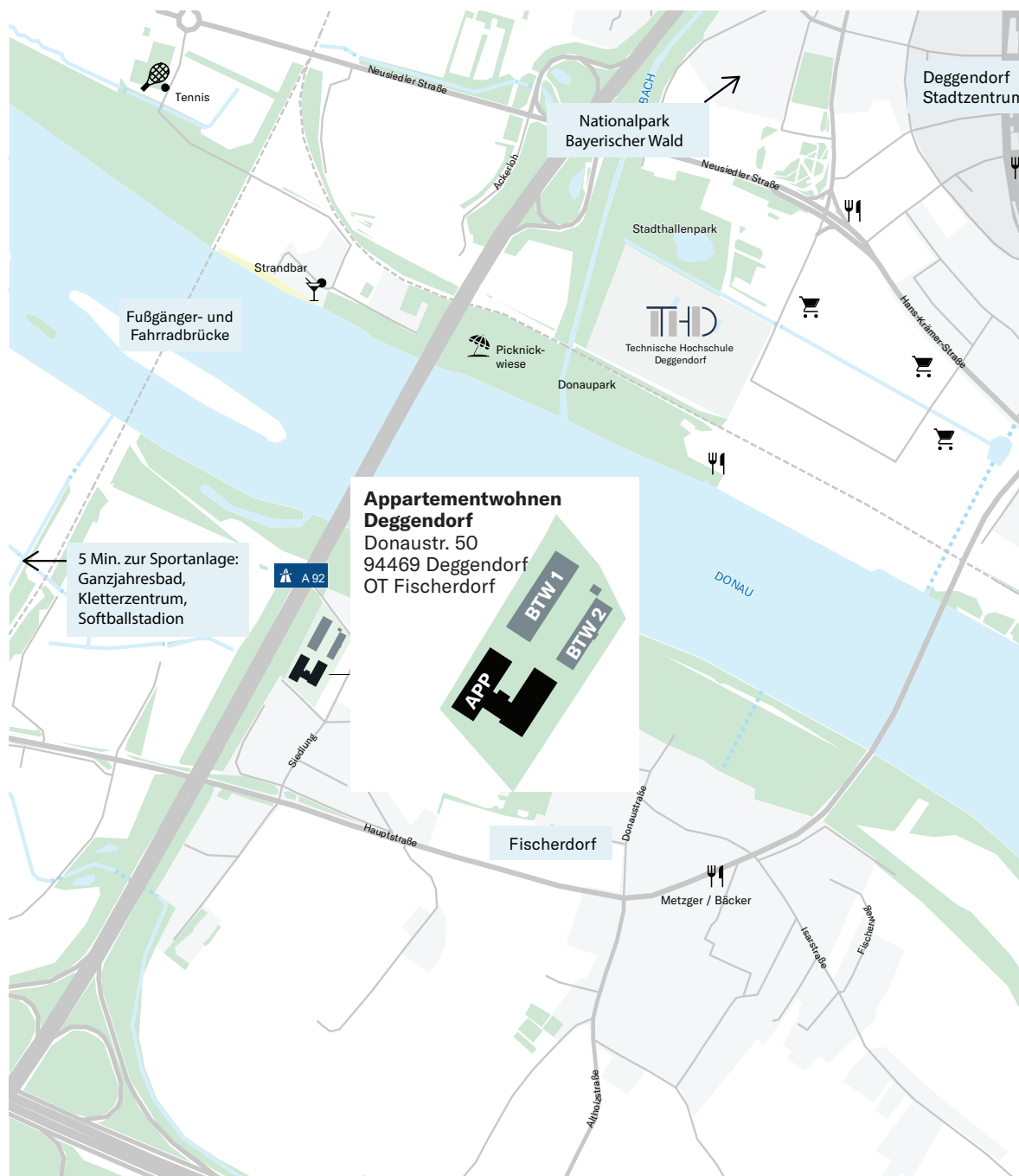


## Kurze Wege

Bushaltestelle	200 m	Hochschule	2,0 km
Tankstelle	300 m	Seniorenheim	2,0 km
Restaurant	900 m	Stadtzentrum	2,2 km
Metzgerei	900 m	Hauptbahnhof	2,3 km
Bäckerei / Café	900 m	Donau-Isar-	
Bank	900 m	Klinikum	3,0 km
Arzt	1,1 km	Schwimmbad	3,2 km
Tennisplatz	1,4 km	Kletterzentrum	3,3 km
Strandbar	1,4 km	Bezirksklinikum	
Supermarkt	1,6 km	Mainkofen	5,0 km

werden jährlich knapp 6.000 stationäre Patienten von rund 53 Ärzten und 332 Pflegekräften versorgt. Insgesamt sind im Bezirksklinikum 727 Betten untergebracht und 1.400 Mitarbeiter in verschiedensten Berufen beschäftigt. Beide Kliniken sind auch für ihre erstklassige Ausbildung bekannt und locken jährlich viele Azubis in die Region. Außerdem finden sich weitere Ausbildungsangebote in den zahlreichen Betrieben der Gewerbegebiete Brunnwiesen, Sommerfeld und Gstocketwiesen. Vom Handwerk bis hin zum Büro ist für jedes Interesse etwas dabei.

Natürlich wird in der boomenden Donaustadt aber nicht nur gearbeitet. Zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten locken Einheimische und Gäste genauso an wie eine breit aufgestellte Gastronomie, die von Restaurants über Bars bis hin zu Clubs reicht. Beliebter Treffpunkt im





Sommer ist der Donaustrand mit Sandstrand, Bar und Beachvolleyballplatz. Auch Kino, Bowlingcenter und verschiedene Fitnessstudios in unmittelbarer Nähe lassen keine Langeweile aufkommen. Ein Erlebnisbad mit Hallenbad, Freibad und Sauna lockt das ganze Jahr über viele Besucher aus nah und fern an, ebenso das benachbarte Kletterzentrum.

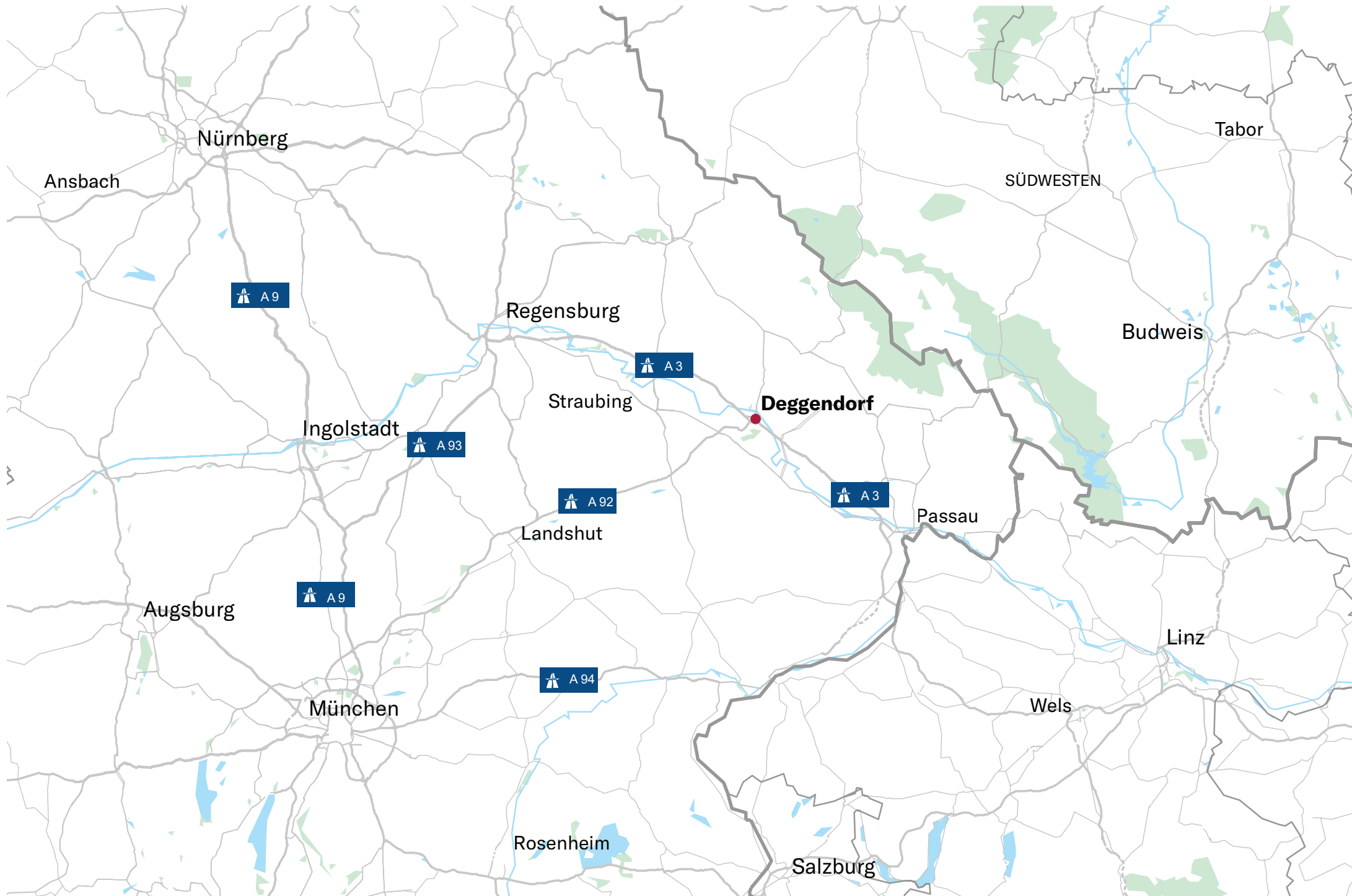
Durch das Autobahnkreuz A92/A3 ist man in der großen Kreisstadt Deggendorf ideal an die nächstgrößeren Städte angebunden. So erreicht man Passau in nur etwa 30 Minuten, nach Regensburg sitzt man nicht länger als 50 Minuten im Auto und München ist nur rund 140 Kilometer entfernt. Bushaltestellen sind im Deggendorfer Ortsteil Fischerdorf fußläufig und die Bahnhöfe in Deggendorf (Waldbahn) und Plattling (ICE-Halt) innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Wer mal ein Päuschen braucht, findet Ruhe in der malerischen Natur in und rund um Deggendorf. Auf den verschiedensten Rad- und Wanderwegen im Sommer und auf gespurten Langlaufloipen im Winter kann man einfach mal die Seele baumeln lassen.

Deggendorf – hier bleibt kein Wunsch offen!

## Perfekte Anbindung

Metten	5 km	Zwiesel	50 km
Mainkofen	5 km	Passau	54 km
Plattling	9 km	Landshut	72 km
Hengersberg	11 km	Regensburg	74 km
Landau a.d. Isar	31 km	Linz	139 km
Straubing	33 km	München	144 km
Regen	34 km	Nürnberg	182 km
Dingolfing	47 km	Augsburg	192 km









**Donau-Isar-  
Klinikum**

**Stadtmitte**

**Technische  
Hochschule**

**Betreute  
Wohnungen**

**Fußgänger und  
Fahrradbrücke**

**Appartements**

Außenvisualisierung des Projekts – Änderungen vorbehalten.



# Die Appartement- wohnanlage in Deggendorf

Ruhig, aber dennoch zentral gelegen entsteht in der Donaustraße in Deggendorf bis Herbst 2025 eine Wohnanlage mit 234 Appartements. Die möblierten Ein- und Zwei-Zimmer-Appartements mit Wohnflächen von ca. 20 m<sup>2</sup> bis ca. 53 m<sup>2</sup> werden speziell auf den modernen Lebensstil und das Wohnen der Pflegekräfte, Auszubildenden und Lernenden von heute abgestimmt.

Die Appartements werden funktionell möbliert und verfügen über eine Küchenzeile mit hochwertigen Markengeräten und ein eigenes Bad mit WC.

Ausstattung der Appartements:

- Bett\*, Kleiderschrank, Regal und Garderobe
- Schreibtisch mit Utensilienschrank und Schreibtischstuhl
- Vorhänge, Deckenleuchten
- Anschlüsse für Telefon, TV und EDV
- Küche inkl. Backofen, Herd, Dunstabzug und Kühlschrank
- Highspeed-Internet via Glasfaserkabel
- Klingel- und Haussprechanlage

\* Die Matratze wird vom Mieter mitgebracht oder kann über einen Matratzenservice vor Ort erworben werden.

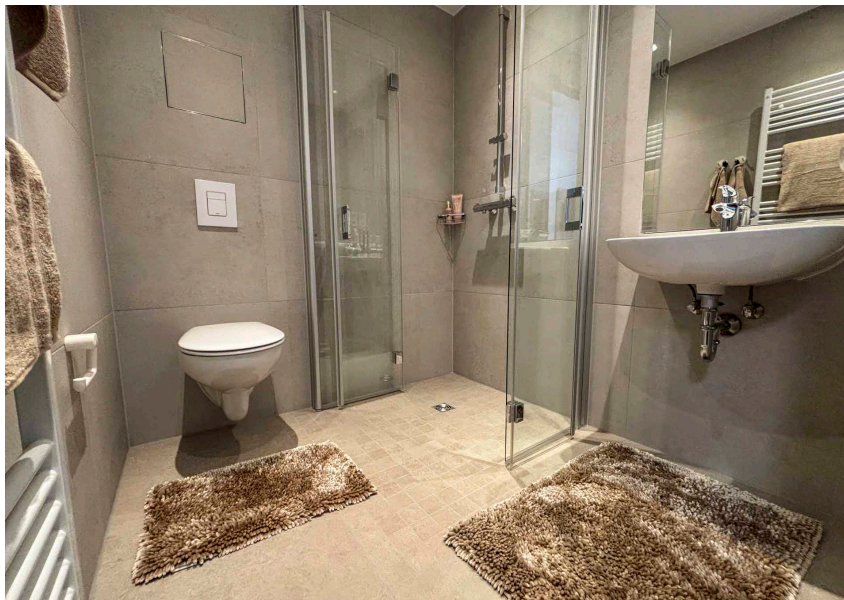
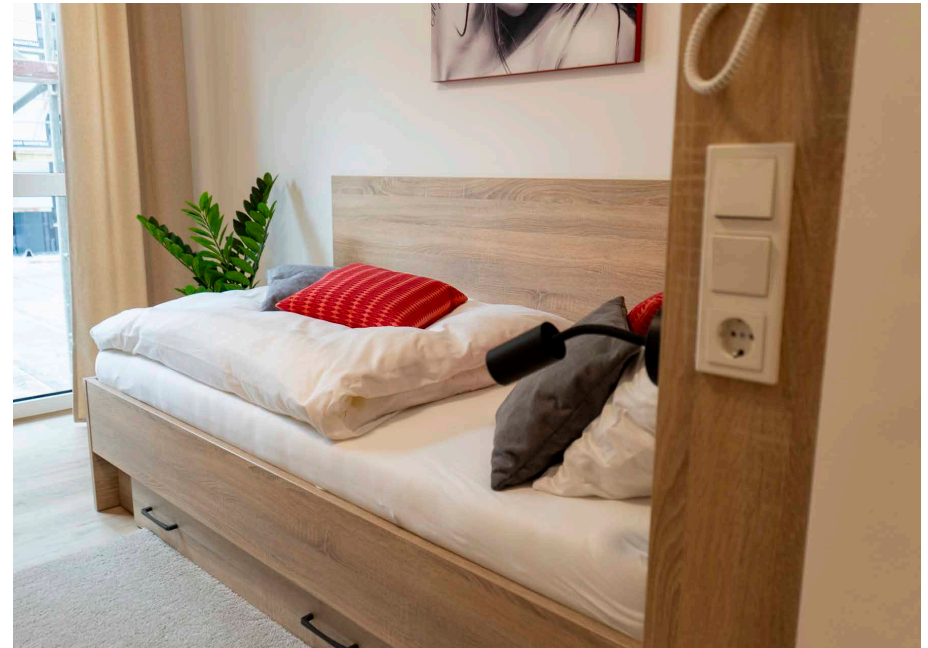






Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten.







Die Appartementanlage wird stilvoll, modern und ökologisch im „KfW-40-Effizienzhaus-Standard Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“ gebaut. Die künftigen Mieter profitieren von dieser besonders nachhaltigen Bauweise mit hochwertiger Dämmung, modernen Fenstern und einer energiesparenden Heizung von einem deutlich reduzierten Energieverbrauch und niedrigen Heizkosten.

Die Wohnanlage ist barrierefrei gestaltet. Neben den eigenen vier Wänden stehen den Bewohnern im Erdgeschoss ein voll ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und Sonnenterrasse zur Verfügung. Er ist Treffpunkt für soziale Interaktionen, Spielenachmittage, Veranstaltungen und vieles mehr. Das Büro der Haus- und Mietverwaltung mit einem Ansprechpartner vor Ort befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Auf jeder Etage ist ein Wasch- und Trockenraum mit Münzwaschmaschinen und -trockner zu finden. Eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit vielen Sitzmöglichkeiten rundet das Erscheinungsbild weiter ab. Komplettiert wird die Appartementanlage durch 70 Tiefgaragenstellplätze, 24 Außenstellplätze, einen abschließbaren Fahrradraum im Innenhof sowie Fahrradstellplätze direkt am Gebäude.

# 234

## Appartements

### Eigenschaften

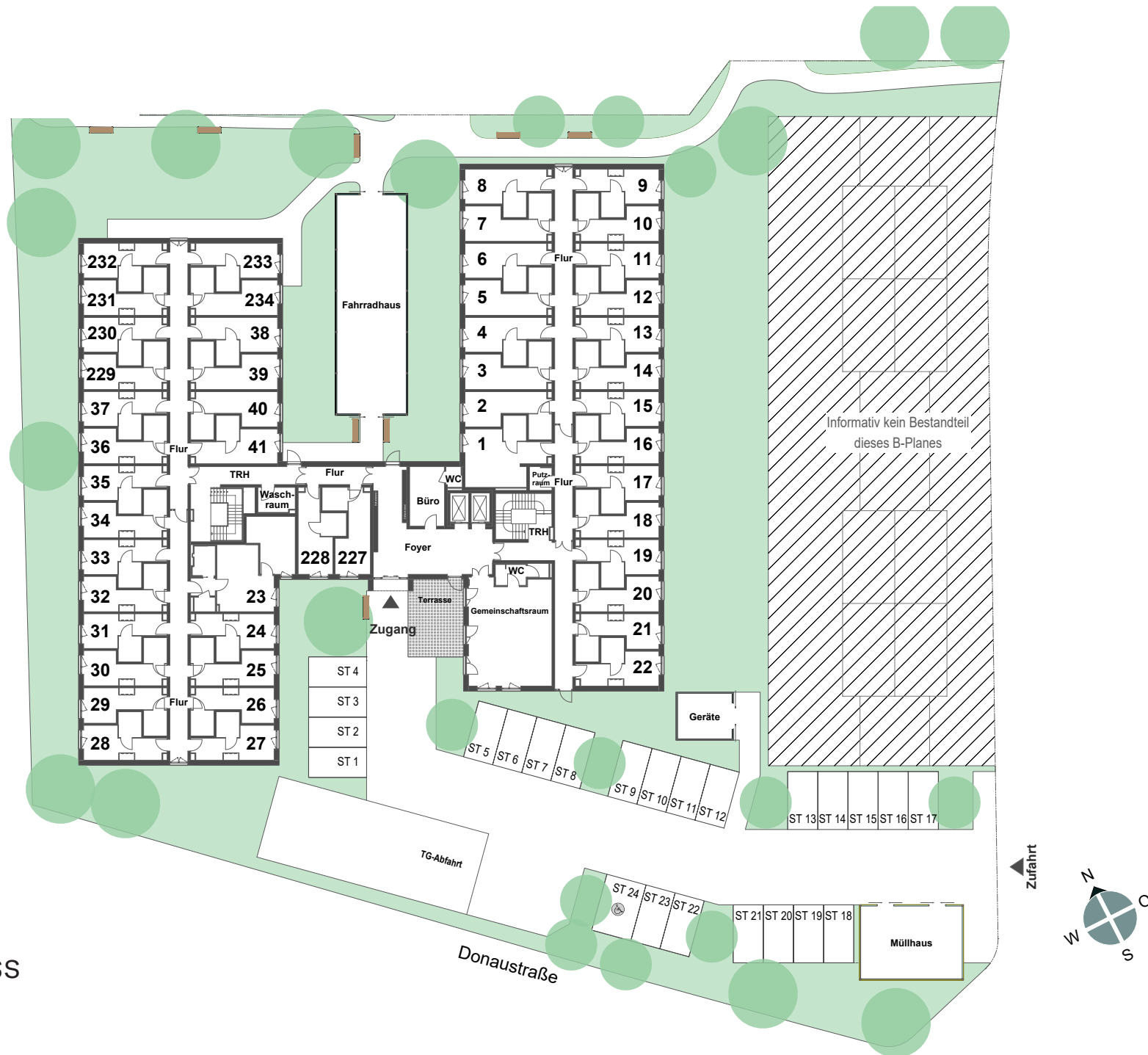
- Ausstattung mit Einbauküche und hochwertigen Möbeln
- Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und Sonnenterrasse
- Büro der Haus- und Mietverwaltung direkt im Gebäude
- Wasch- und Trockenräume mit Münzwaschmaschinen und Münztrockner
- Tiefgaragen- und Außenstellplätze
- Fahrradraum und Fahrradstellplätze
- Schöne Außenanlage mit Sitzmöglichkeiten

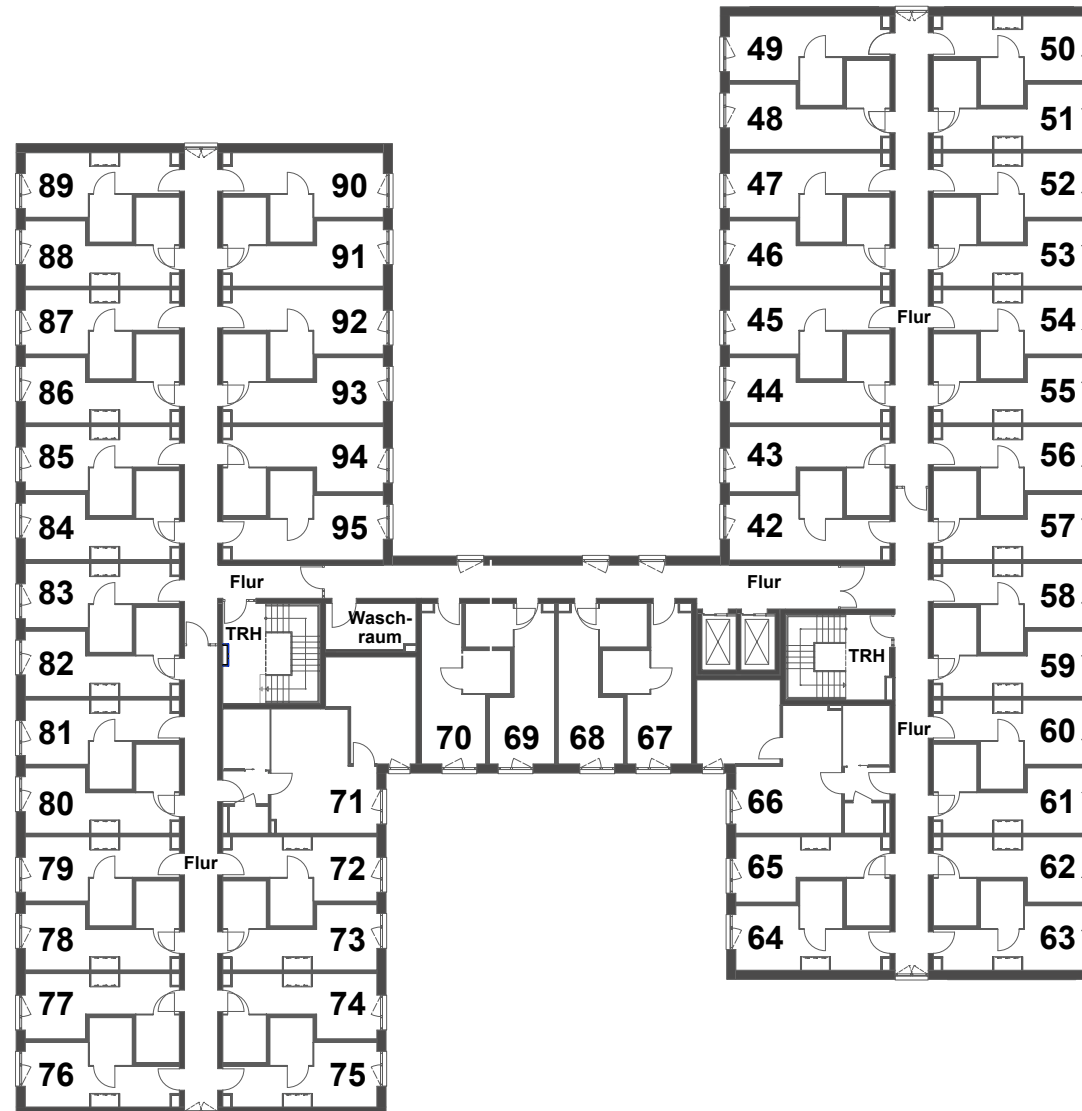


# Lageplan

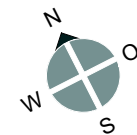


## Erdgeschoss

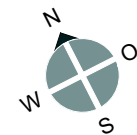
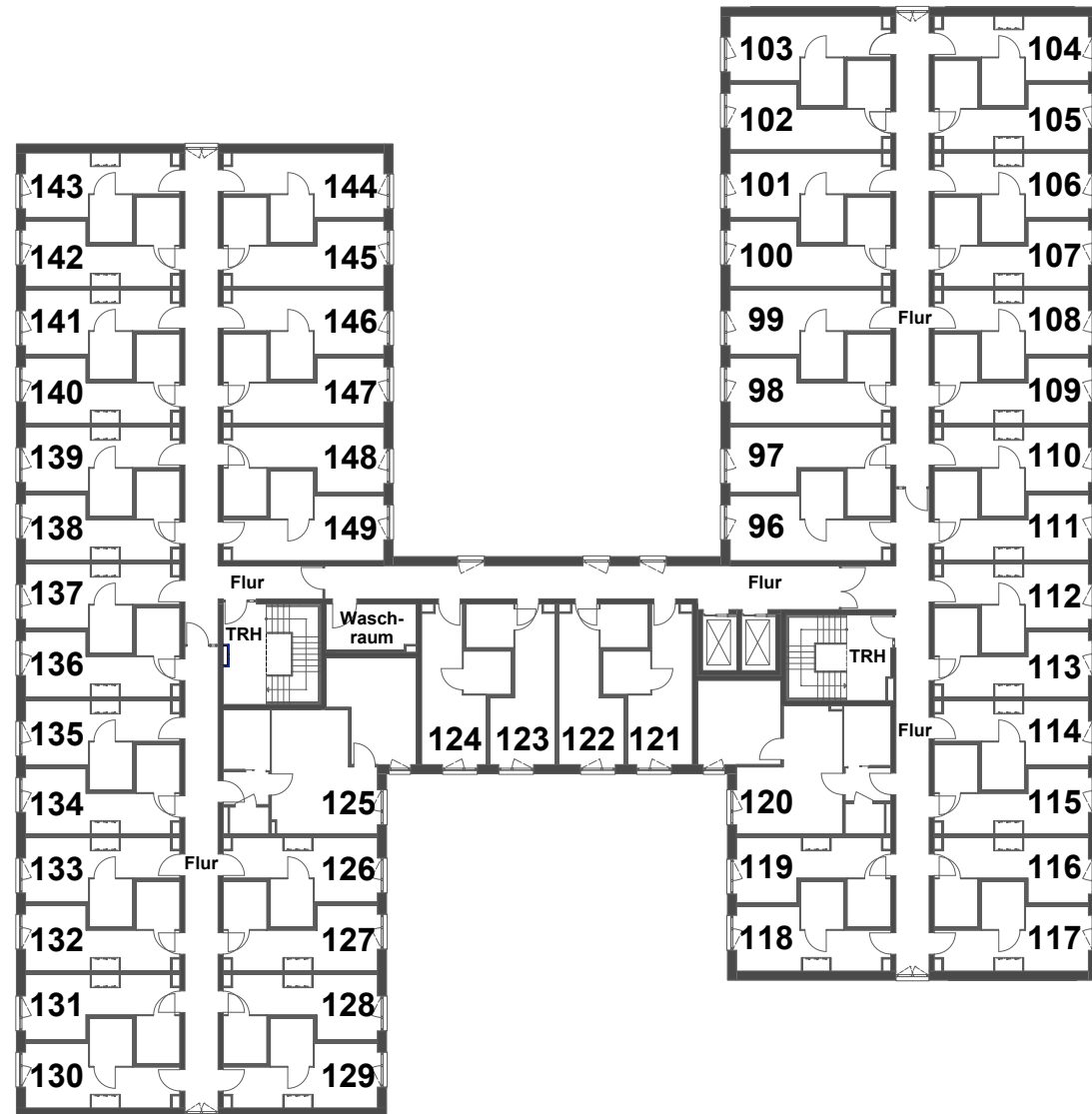




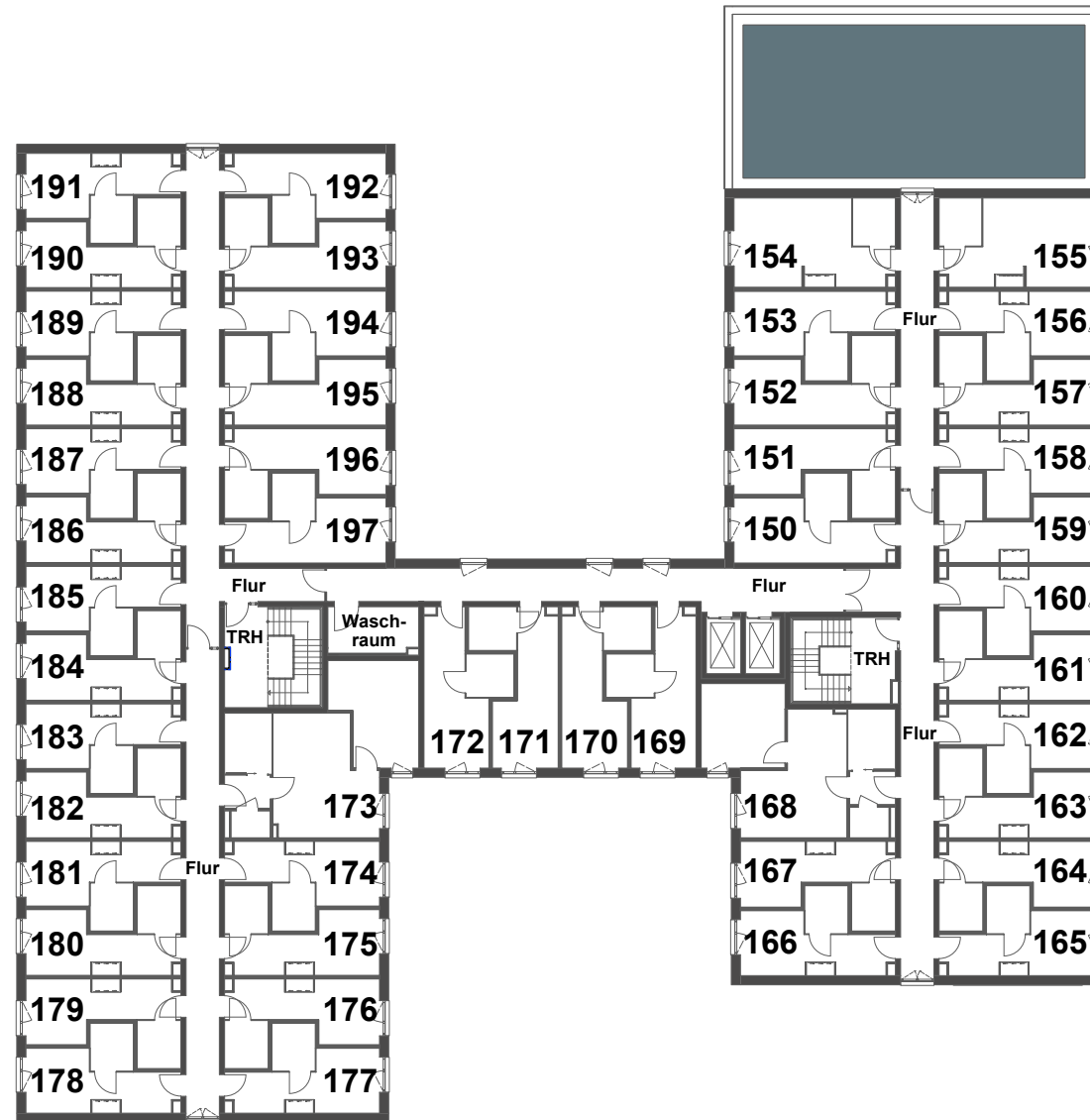
1. Obergeschoss



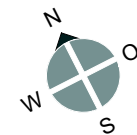




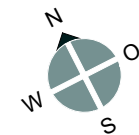
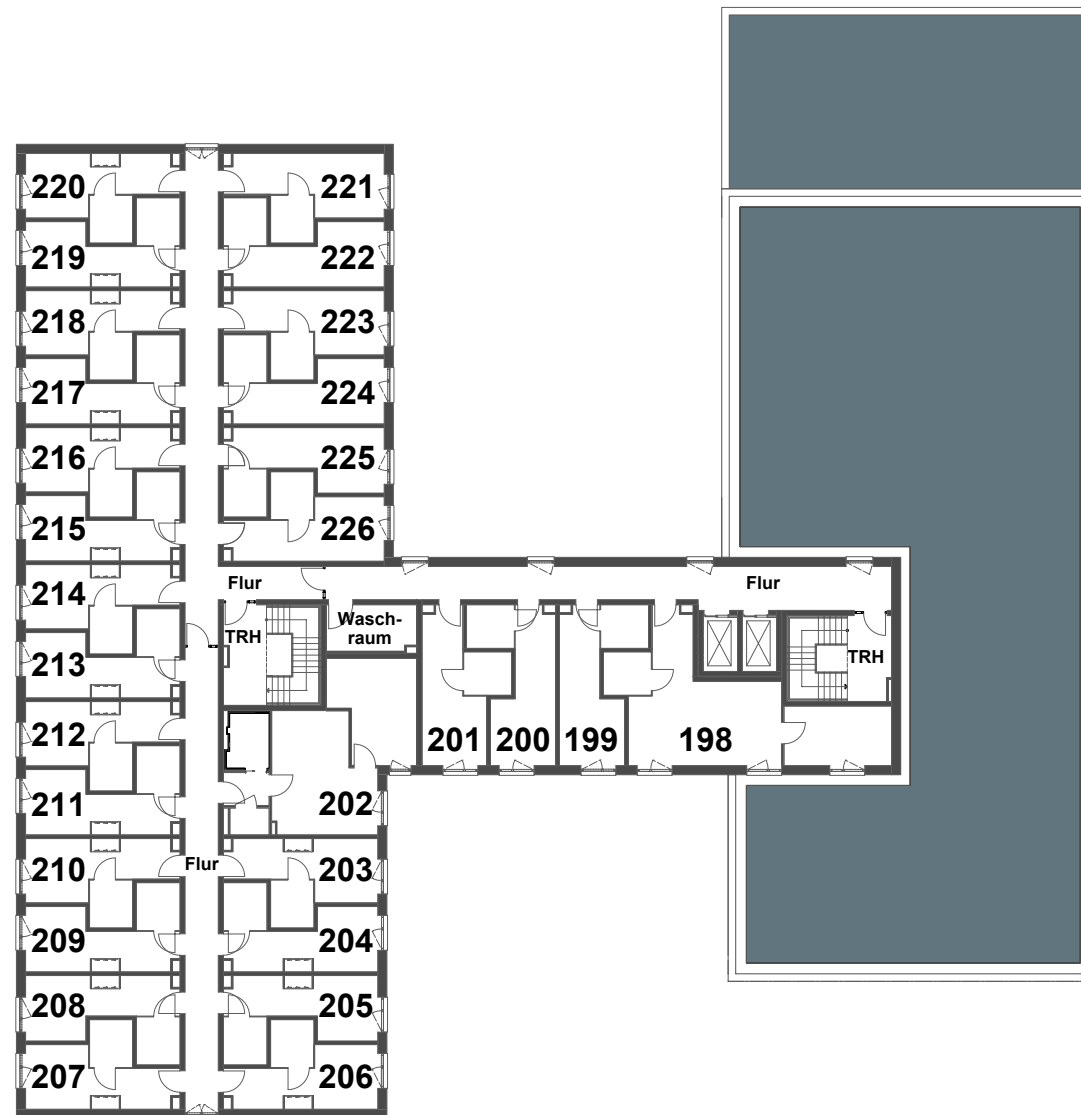
2. Obergeschoss



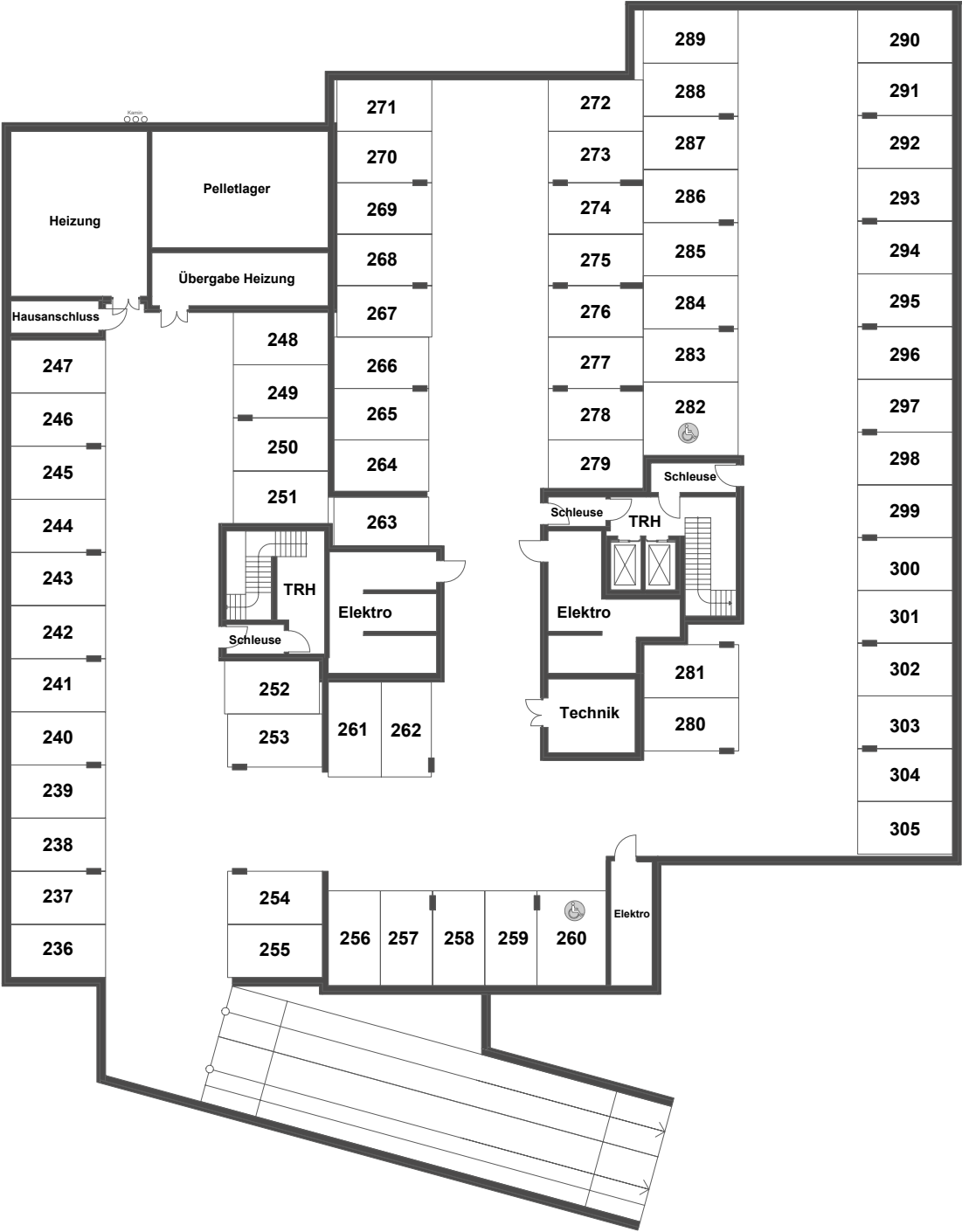
3. Obergeschoss







4. Obergeschoss



Untergeschoss





Blick auf Deggendorf





# Die Apartmenttypen

## Appartementtyp 1

### 1-Zimmer-Appartement

z. B. Appartement 4

Appartement	17,75 m <sup>2</sup>
Bad	3,34 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 21,09 m<sup>2</sup>**

Kaltmiete	370,- €
Nebenkostenpauschale	116,- €
Strompauschale	25,- €
<b>Gesamt / Monat</b>	<b>511,- €</b>

#### ÄHNLICHE GRUNDRISSSE

6, 8, 38, 41, 42, 45, 47, 49, 67, 70, 90, 92, 95, 96, 99, 101, 103, 121, 124, 144, 146, 149, 150, 153, 169, 172, 192, 194, 197, 201, 221, 223, 226, 228, 233  
 9\*, 11\*, 13\*, 15\*, 17\*, 19\*, 22\*, 24\*, 27\*, 28\*, 31\*, 33\*, 35\*, 37\*, 50\*, 52\*, 54\*, 56\*, 58\*, 60\*, 63\*, 64\*, 72\*, 75\*, 76\*, 79\*, 81\*, 83\*, 85\*, 87\*, 89\*, 104\*, 106\*, 108\*, 110\*, 112\*, 114\*, 117\*, 118\*, 126\*, 129\*, 130\*, 133\*, 135\*, 137\*, 139\*, 141\*, 143\*, 156\*, 158\*, 160\*, 162\*, 165\*, 166\*, 174\*, 177\*, 178\*, 181\*, 183\*, 185\*, 187\*, 189\*, 191\*, 203\*, 206\*, 207\*, 210\*, 212\*, 214\*, 216\*, 218\*, 220\*, 230\*, 232\*

\* Flächen- und Mietpreisabweichungen



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Grundrisse teilweise gespiegelt.



## Appartementtyp 2

### 1-Zimmer-Appartement

z. B. Appartement 2

Appartement	17,75 m <sup>2</sup>
Bad	3,34 m <sup>2</sup>

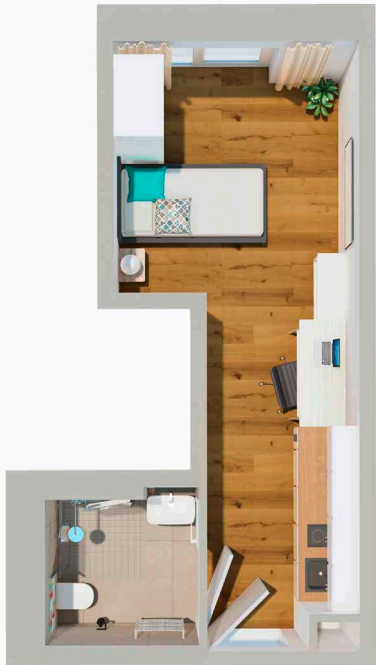
**Gesamtfläche 21,09 m<sup>2</sup>**

Kaltmiete	370,- €
Nebenkostenpauschale	116,- €
Strompauschale	25,- €
<b>Gesamt / Monat</b>	<b>511,- €</b>

#### ÄHNLICHER GRUNDRISS

3, 5, 7, 39, 40, 43, 44, 46, 48, 68, 69, 91, 93, 94, 97, 98, 100, 102, 122, 123, 145, 147, 148, 151, 152, 170, 171, 193, 195, 196, 199, 200, 222, 224, 225, 227, 234  
10\*, 12\*, 14\*, 16\*, 18\*, 20\*, 21\*, 25\*, 26\*, 29\*, 30\*, 32\*, 34\*, 36\*, 51\*, 53\*, 55\*, 57\*, 59\*, 61\*, 62\*, 65\*, 73\*, 74\*, 77\*, 78\*, 80\*, 82\*, 84\*, 86\*, 88\*, 105\*, 107\*, 109\*, 111\*, 113\*, 115\*, 116\*, 119\*, 127\*, 128\*, 131\*, 132\*, 134\*, 136\*, 138\*, 140\*, 142\*, 157\*, 159\*, 161\*, 163\*, 164\*, 167\*, 175\*, 176\*, 179\*, 180\*, 182\*, 184\*, 186\*, 188\*, 190\*, 204\*, 205\*, 208\*, 209\*, 211\*, 213\*, 215\*, 217\*, 219\*, 229\*, 231\*

\* Flächen- und Mietpreisabweichungen



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu. Grundrisse teilweise gespiegelt.

## Appartementtyp 3

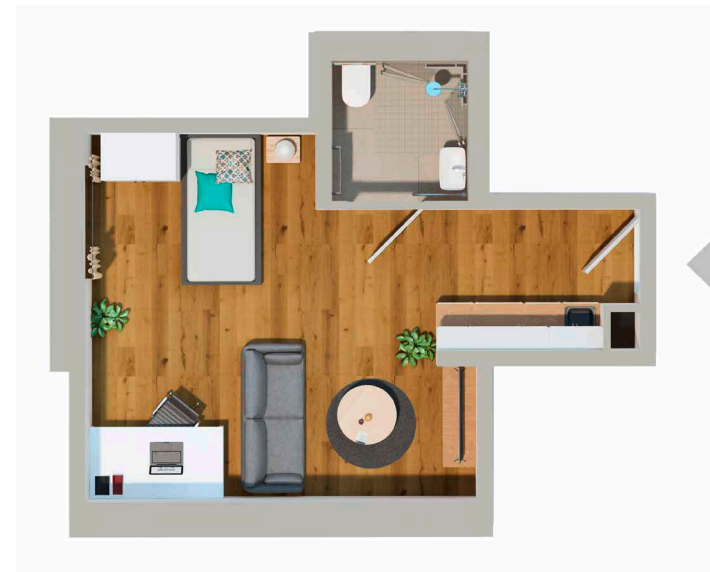
### 1-Zimmer-Appartement

Appartement 1

Appartement	28,39 m <sup>2</sup>
Bad	3,34 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 31,73 m<sup>2</sup>**

Kaltmiete	555,- €
Nebenkostenpauschale	175,- €
Strompauschale	35,- €
<b>Gesamt / Monat</b>	<b>765,- €</b>



## Appartementtyp 4



### 2-Zimmer-Appartement

z. B. Appartement 66

Wohnen	23,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,28 m <sup>2</sup>
Bad	4,85 m <sup>2</sup>
Flur	3,27 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,58 m <sup>2</sup>

---

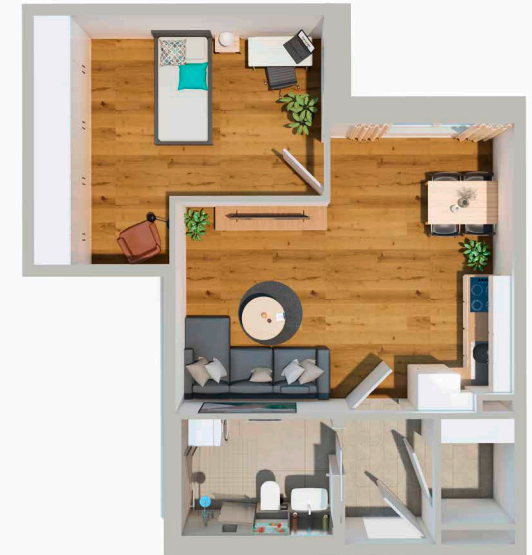
**Gesamtfläche 49,40 m<sup>2</sup>**

Kaltmiete	865,- €
Nebenkostenpauschale	272,- €
Strompauschale	50,- €
<b>Gesamt / Monat</b>	<b>1.187,- €</b>

Abbildungen beispielhaft,  
unverbindlich und nicht  
detailgetreu. Grundrisse  
teilweise gespiegelt.

ÄHNLICHER GRUNDRISS  
120, 168

## Appartementtyp 5



### 2-Zimmer-Appartement

z. B. Appartement 23

Wohnen	25,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,94 m <sup>2</sup>
Bad	4,85 m <sup>2</sup>
Flur	3,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,28 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche 53,46 m<sup>2</sup>**

Kaltmiete	935,- €
Nebenkostenpauschale	294,- €
Strompauschale	53,- €
<b>Gesamt / Monat</b>	<b>1.282,- €</b>

ÄHNLICHER GRUNDRISS  
71, 125, 173, 202



Tiefgaragenstellplatz 60,- € (inkl. NK)  
 Tiefgaragenstellplatz barrierefrei 65,- € (inkl. NK)  
 Außenstellplatz 35,- €, Außenstellplatz barrierefrei 40,- €

## Appartementtyp 6



### 1-Zimmer-Appartement

z. B. Appartement 154

Appartement	25,41 m <sup>2</sup>
Einbauschränk	0,87 m <sup>2</sup>
Bad	3,34 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 29,62 m<sup>2</sup>**

Kaltmiete	520,- €
Nebenkostenpauschale	163,- €
Strompauschale	35,- €
<b>Gesamt / Monat</b>	<b>718,- €</b>

Abbildungen beispielhaft,  
 unverbindlich und nicht  
 detailgetreu. Grundrisse  
 teilweise gespiegelt.

## Appartementtyp 7

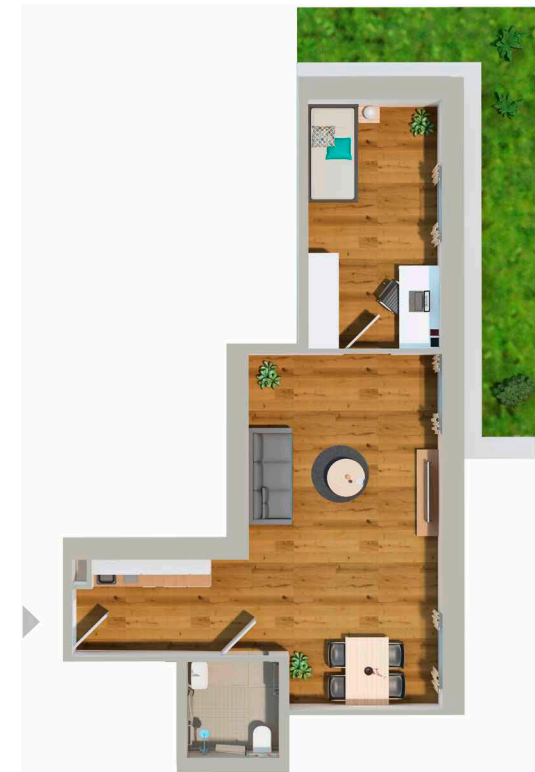
### 2-Zimmer-Appartement

Appartement 198

Wohnen	34,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,00 m <sup>2</sup>
Bad	3,34 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 51,55 m<sup>2</sup>**

Kaltmiete	900,- €
Nebenkostenpauschale	284,- €
Strompauschale	52,- €
<b>Gesamt / Monat</b>	<b>1.236,- €</b>



ÄHNLICHER GRUNDRISS  
 155\*

\* Flächen- und Mietpreisabweichungen

# Gemeinschaftsraum



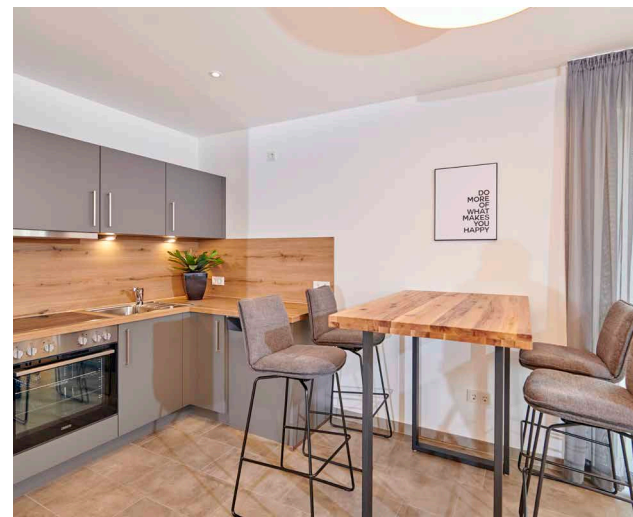
Großzügiger Veranstaltungsraum mit  
Küchenzeile, WC und Sonnenterrasse

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.





Gemeinschaftsraum:  
Referenzobjekt Studentenappartements in Deggendorf



# Die wichtigsten Daten in Kürze

## Mietbeginn

September 2025

## Barrierefrei

innen und außen

## Ausstattung

mit Einbauküche und hochwertigen Möbeln

## Umwelt

energiesparende Bauweise, PV-Anlage

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



▲ 9 kWh / (m²a)  
**Primär-Energiebedarf dieses Gebäudes**

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

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Fertigstellung: voraussichtlich August 2025
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nah-/Fernwärme
- Wert des Energiebedarfs: 44 kWh / (m²a)
- Energieeffizienzklasse: A





---

**ERLBAU Deggendorf GmbH**

Oberer Stadtplatz 18  
94469 Deggendorf

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

[www.erl.de](http://www.erl.de)

**Wir bauen  
auf Vertrauen.**

**ERL'**