

Zentral. Geräumig. Perfekt für Pendler.



*Modernisiert mit Herz, gut angebunden, umgeben von Grün – Ihre 3-Zimmer-Wohnung zwischen Stadtleben und Natur.*

*Wunderschöne, geräumige 3- Zimmer Wohnung, umfassend modernisiert ggü. vom Bahnhof / Busbahnhof*





Loggia - Möblierung und Bepflanzung zu Präsentationszwecken

## *Modern. Urban. Sofort bezugsfrei.*

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Etagenwohnung vereint urbanes Leben mit anspruchsvollem Wohnkomfort. Im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1982 mit 19 Parteien gelegen, genießen Sie hier helle Räume, stilvolle Ausstattung und eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Ob als komfortabler Rückzugsort für Singles und Paare, als großzügige Stadtwohnung für Berufspendler oder als barrierearme Altersvorsorge — diese Wohnung begeistert mit:

Sofort bezugsfrei, Erstbezug nach umfassender Modernisierung (2025)

Lichtdurchfluteten ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit clever nutzbaren 3 Zimmern

Sonniger Loggia für entspannte Stunden im Freien

Hochwertigen Materialien und smartem Lichtkonzept

Glasfaseranschluß für schnelles Internet

Modernster Fenstertechnik mit exzellentem Schall- und Wärmeschutz

1 eigenen Außenstellplatz direkt am Haus

Perfekter Lage direkt gegenüber dem Hauptbahnhof Landshut, Busbahnhof und Taxistand und gleichzeitig naturnah.

Keine Käuferprovision

Kurzum: Einziehen. Wohlfühlen. Ankommen.



## Auf einen Blick

### Objektdaten

Objektart	Etagenwohnung
Etage	5. OG mit Aufzug
Adresse	Herzog-Albrecht-Str. 23, 84034 Landshut
Wohnfläche	95,18 m <sup>2</sup>
Baujahr	1982
Modernisierung	2025, umfassend
Zustand	Erstbezug nach Modernisierung
Barrierearm	ja
Stellplatz	1
Hausgeld	ca. 380 €/Monat (davon 74,87 € Rücklagen)

### Raumangebot und Ausstattung

Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Gäste-WC	1
Keller	1 separates Abteil
Loggia	1 Süd-Süd/West Ausrichtung

### Heizung und Energie

Heizung	Gas-Zentralheizung
Energieeffizienzklasse	C
Energieverbrauch	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis

### Kaufpreis

Kaufpreis	449.000 €
Käuferprovision	keine Käuferprovision



Aussenansicht der Wohnanlage - Die Wohnung im 5.OG ist farblich markiert



Wohnzimmer - stilvoll eing



gerichtetes Beispielinterieur



## LAGE

Zentrale Lage – Alles vor der Haustür

Diese Wohnung bietet urbanen Komfort in Bestform. Direkt am Hauptbahnhof Landshut gelegen, profitieren Sie von:

Top Anbindung an Bahn, Bus und Taxi — ideal für Pendler

Sehr gute ÖPNV-Anbindung, z. B. nach München

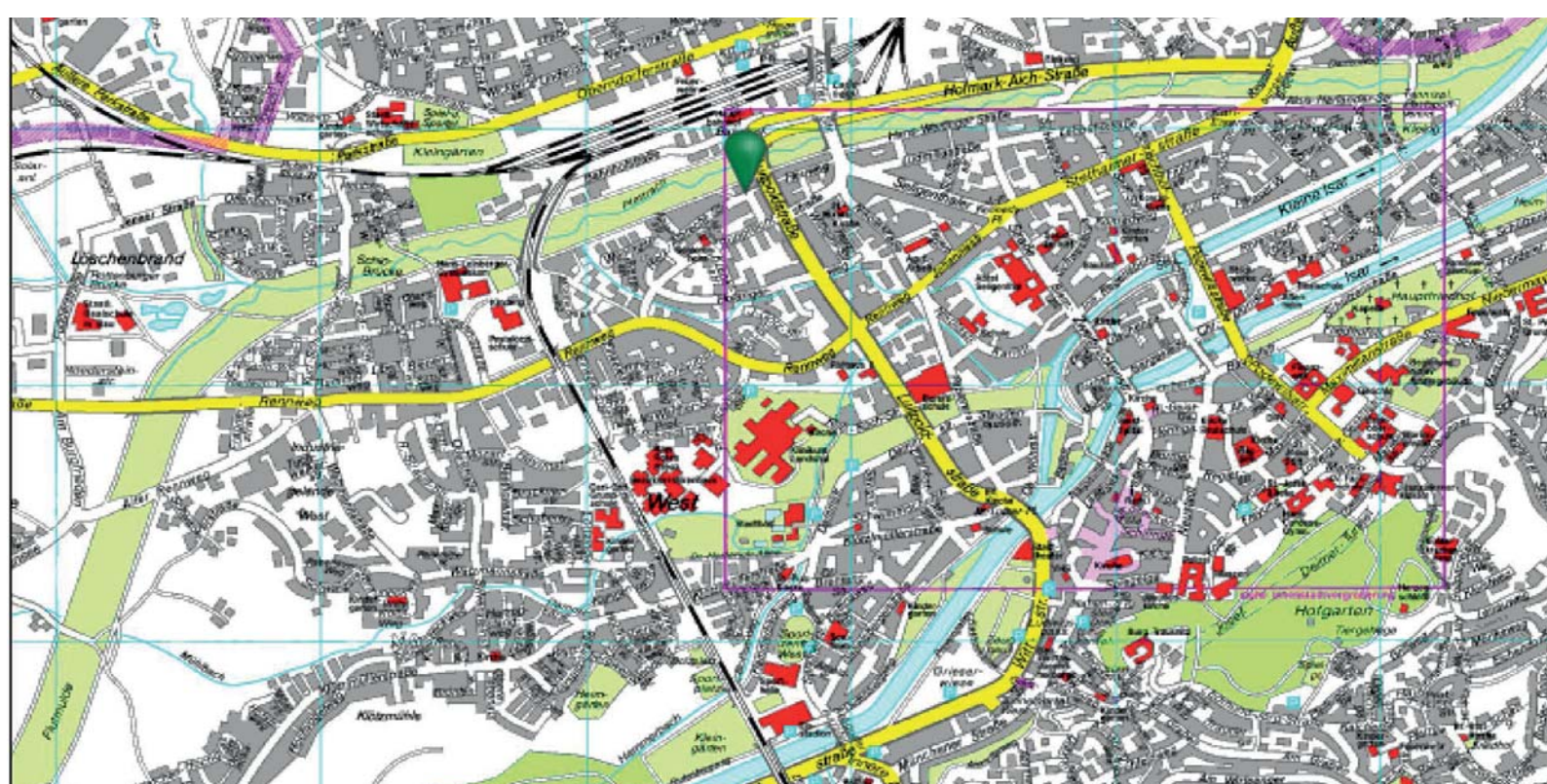
Schnell (4. Min PKW) auf der Autobahn A92 Richtung München und Flughafen

Kitas, Kindergärten und Schulen, befinden sich in der Nähe

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Cafés, Fitnessstudio, Getränkemarkt und Drogerien, etc. direkt in Laufnähe

Naherholungsgebiete wie die Flutmulde, das Stadtbad, die Eishalle und die historische Altstadt mit Hofgarten und Burg Trausnitz befinden sich in unmittelbarer Umgebung

Kurze Wege, hohe Lebensqualität — urbanes Leben mit Erholungsfaktor.



Stadtplan Landshut - Auszug



Kinderzimmer- inszenierte Darstellung der Räumlichkeiten





Eiche-Vintage-Parkett

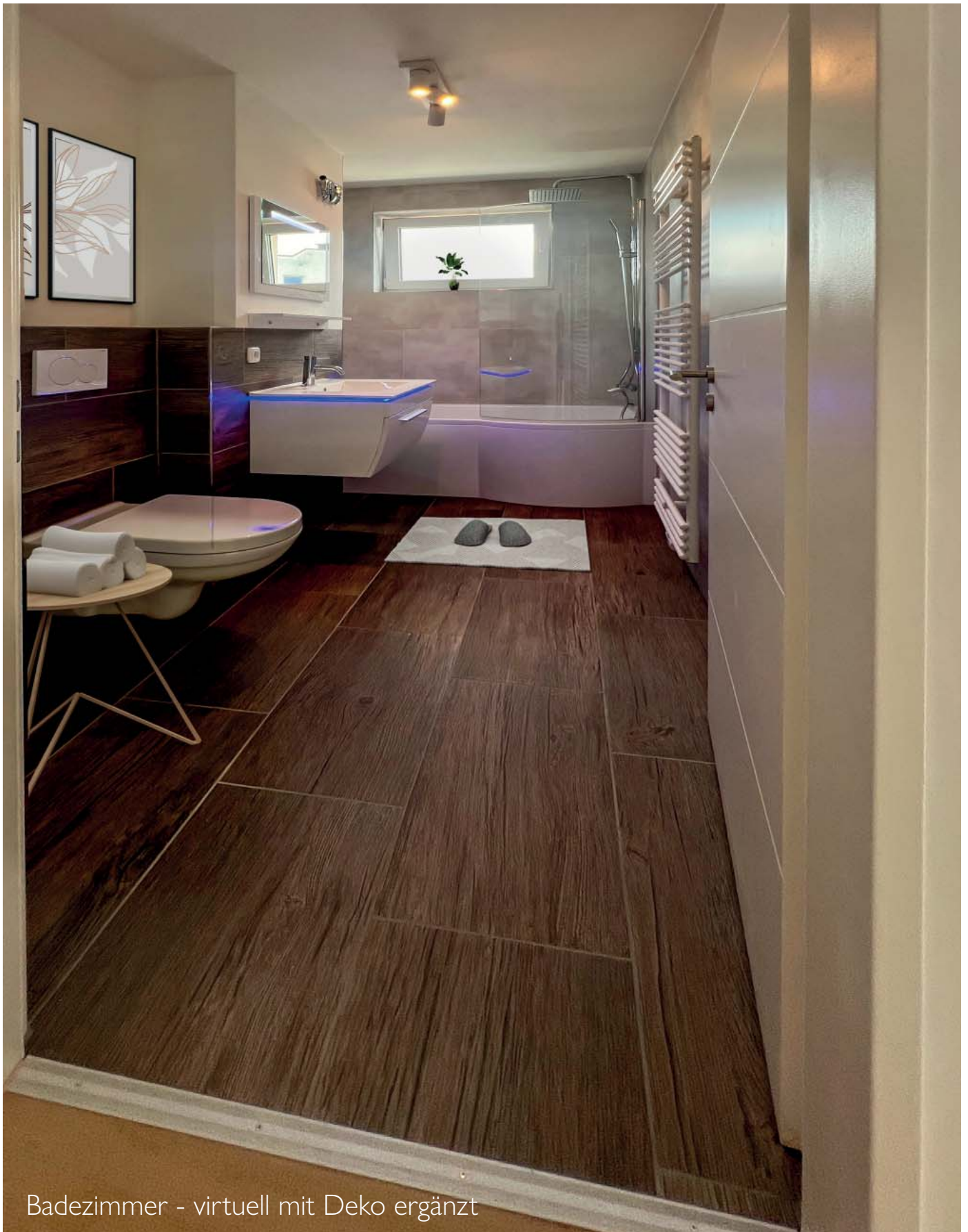
## AUSSTATTUNG

- Gäste-WC (Villeroy & Boch, LED-Spiegel, Waschtisch mit Unterschrank und Einhebelarmatur), großformatigen Feinsteinzeug Wand-und Bodenfliesen
- Tageslichtbad mit innovativer Dusch-Badewanne, Duschsystem mit Regendusche und Duschabtrennung Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, Waschtisch und Spiegel mit LED- Beleuchtung und Touch-Bedienung, Villeroy & Boch Wand-WC-Set, Handtuchheizkörper, glasierte Feinsteinzeugfliesen in matter Holzoptik, rutschhemmende Eigenschaften (R10B) und Eignung für Bereiche mit starker Beanspruchung, hygienisch, pflegeleicht und für Allergiker geeignet, großformatige Wandfliesen
- Hochwertiges Eiche-Vintage-Parkett (weiß geölt, gebürstet) mit weißen Echtholz-Sockelleisten in allen Räumen, ausser Küche und Nassbereiche
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen in Betonoptik in der Küche. Eine Einbauküche kann ganz individuell gestaltet werden
- Moderne Schüco Kunststofffenster (3-fach-Verglasung, Uw-Wert bis 0,72 W/m<sup>2</sup>K) mit Schallschutzverglasung und Wärmeschutzkante
- Einbau-Spots und Philips Hue LED-Strips in abgehängter Decke in der Diele und im Flur, erweiterbar auf APP-Steuerung weiterer Geräte mit vorhandener Bridge
- Rauchmelder (ohne LED) in Diele, Garderobe, Kinderzimmer und Schlafzimmer
- Teilerneuerung Elektrik und Verkabelung, Lichtschalter und Steckdosen von Busch & Jäger
- Weiße Zimmertüren und Zargen ebenfalls in Weiß
- Design Akkustik-Panele in der Diele
- Sämtliche Wände geschliffen, gespachtelt und geweißelt
- Gegensprechanlage
- Loggia mit Außen-Steckdose



Küche - Ausstattungsbeispiel zur Inspiration





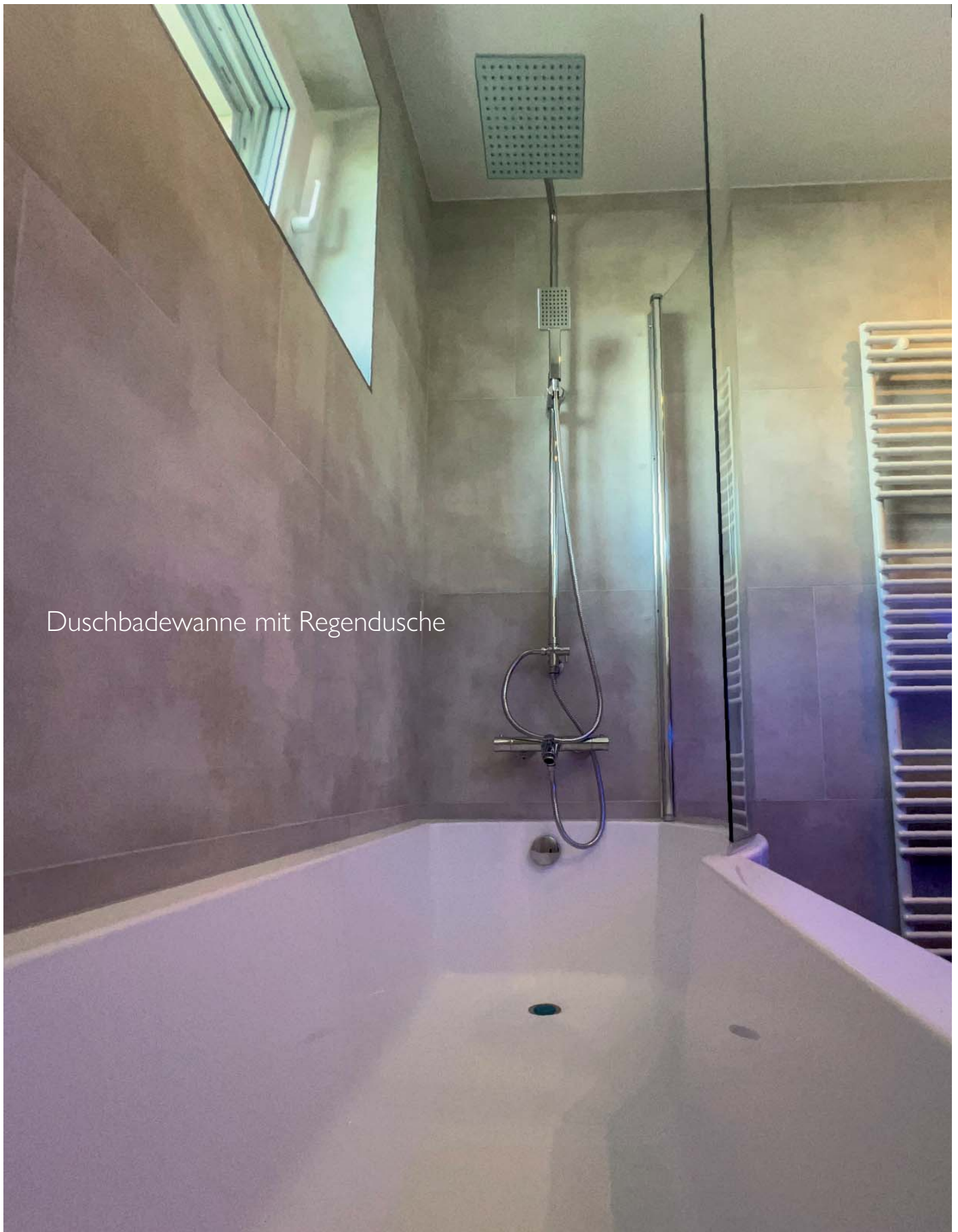
Badezimmer - virtuell mit Deko ergänzt



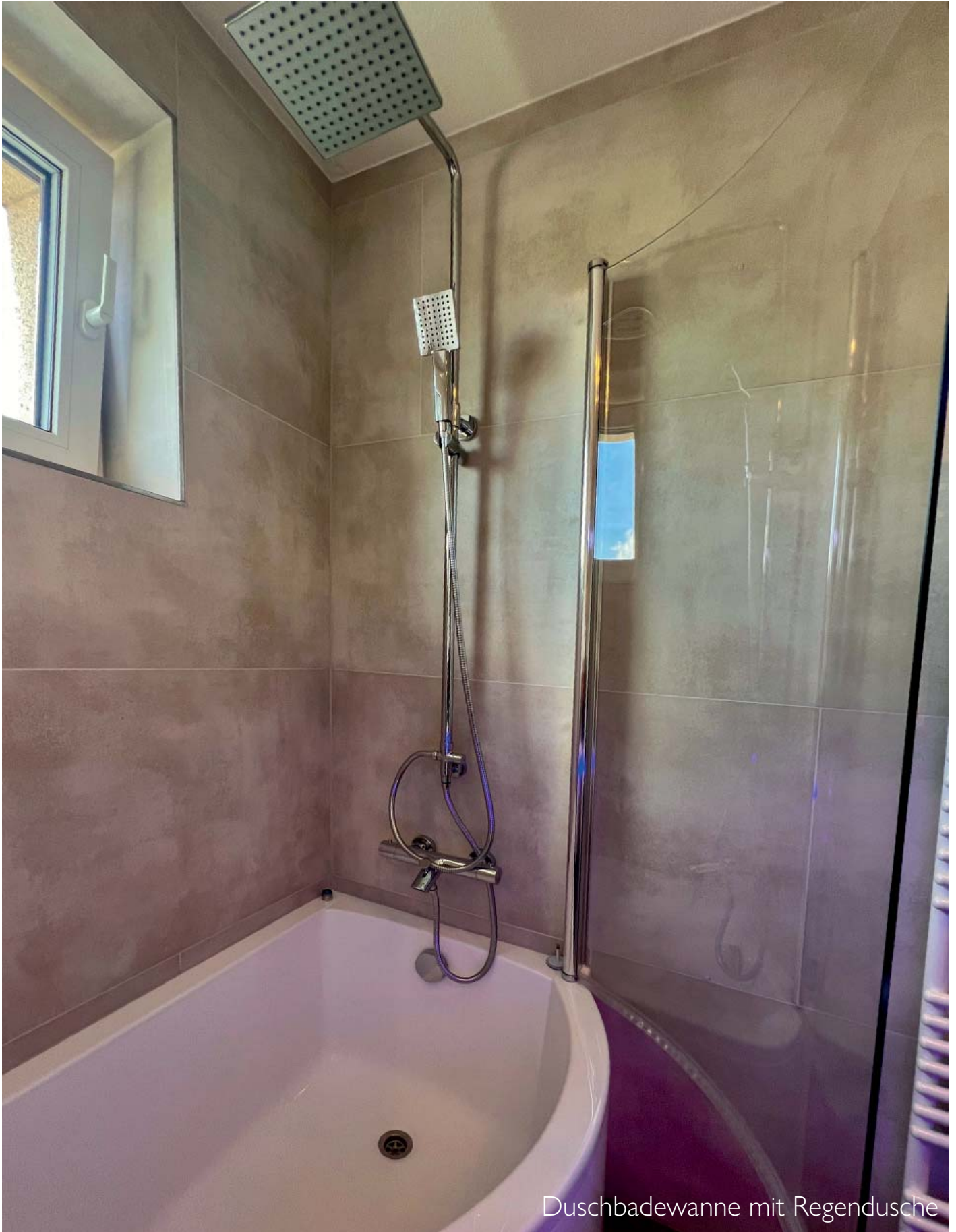
WC - virtuell mit Deko ergänzt



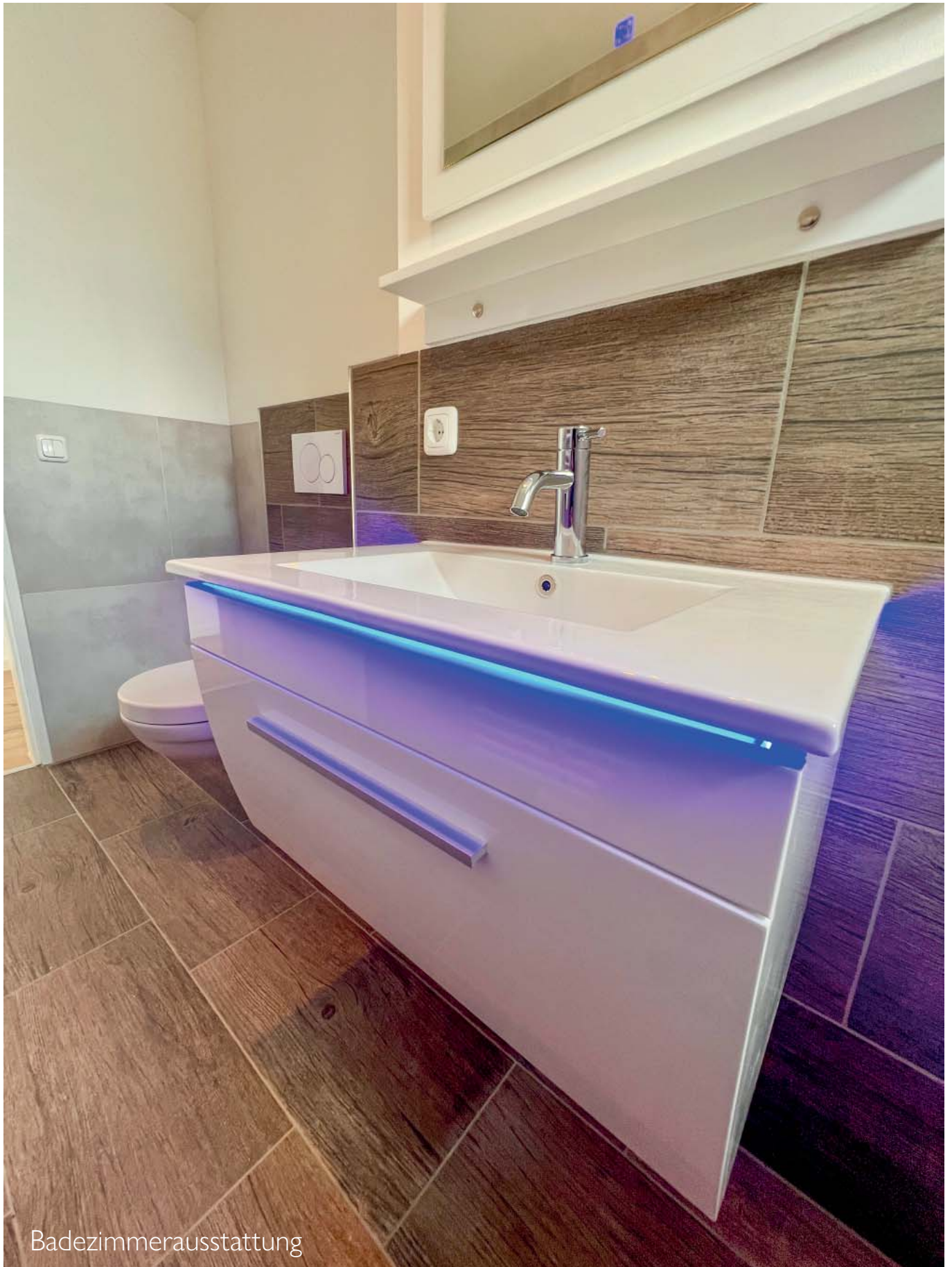
Badezimmerausstattung



Duschbadewanne mit Regendusche



Duschbadewanne mit Regendusche



Badezimmerausstattung

Kermi-Heizkörper  
Akkustik-Panels neue  
Steckdose  
Parkett mit weissen  
Sockelleisten



neue Schüco  
im Kinderzimmer  
sperrt



neue Türen und Griffe



neue Steckdosen und Schalter,  
LED Smarthome Schalter



o-Fenster,  
immer ab-  
bar

## *RENOVIERUNG und MODERNISIERUNG*

Im Zuge der umfassenden Modernisierung wurden 2025 folgende Maßnahmen durchgeführt:

Austausch aller Heizkörper durch neue Kermi-Modelle

Elektrik überwiegend erneuert, inkl. neuer und zusätzlicher Schalter und Steckdosen

Neuinstallation der gesamten Sanitärausstattung in Bad und WC

Neues Badkonzept mit innovativer Dusch-Badewanne und LED-Beleuchtung

Neue Schüco 3-fach-Kunststofffenster (Schallschutz, Wärmeschutzkante)

Abgehängte Decken mit LED-Spots und Smart-Home-Lichtsteuerung

Neue Bodenbeläge: Eiche-Parkett mit Echtholzsockelleisten und hochwertige Feinsteinzeugfliesen

Neue Türen, Türzargen neu lackiert

Alle Wände professionell aufgearbeitet (geschliffen, gespachtelt, geweißt)

Loggia mit Außenelektrik ausgestattet

Ergebnis: Neuwertiger Zustand, modernste Ausstattung, energieeffizient und wertbeständig.



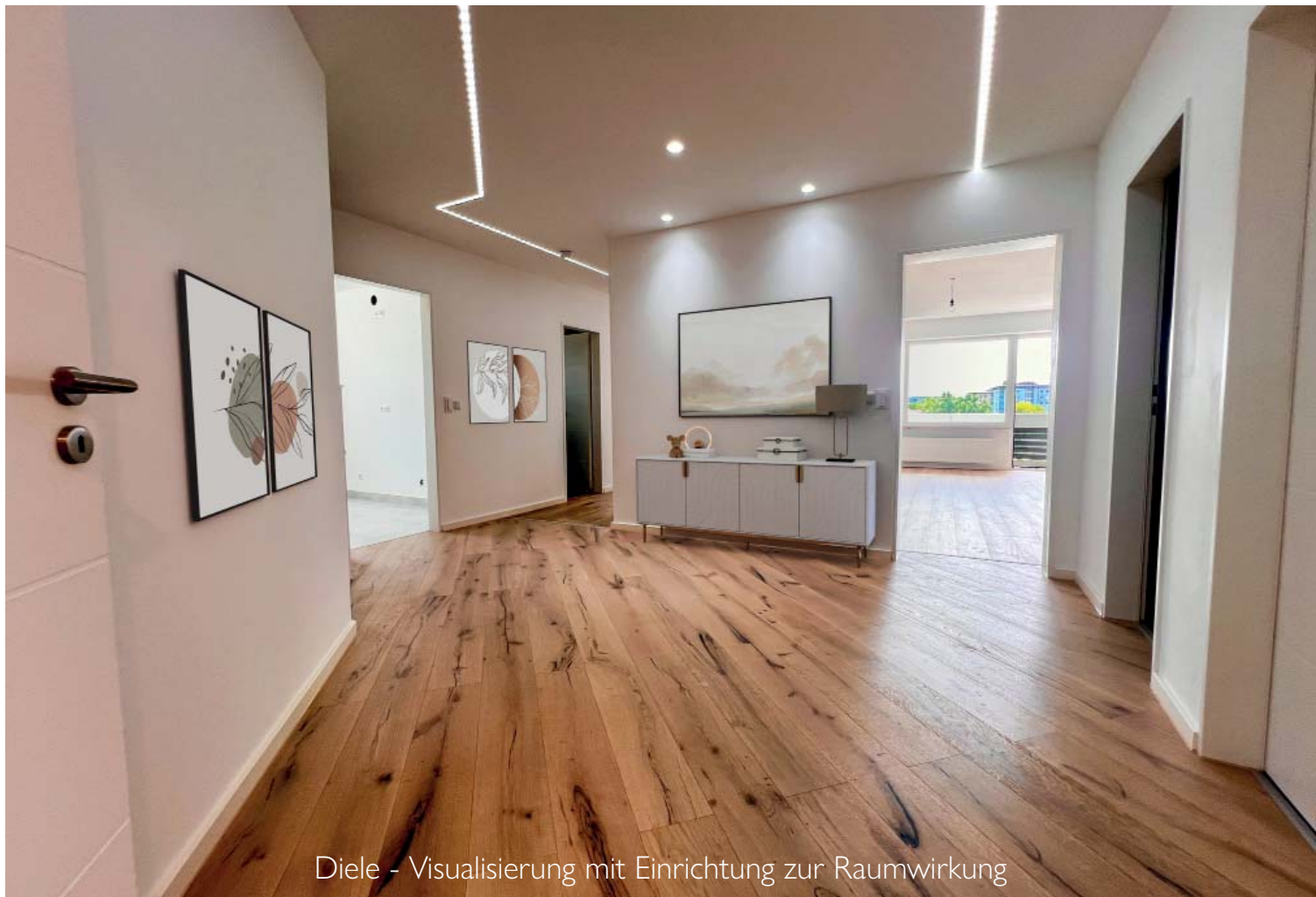
Wohnzimmer - stilvoll eingerichtetes Beispielinterieur



Küche - Ausstattungsbeispiel zur Inspiration



WC- Waschmaschine (Nutzungsmöglichkeit)



Diele - Visualisierung mit Einrichtung zur Raumwirkung

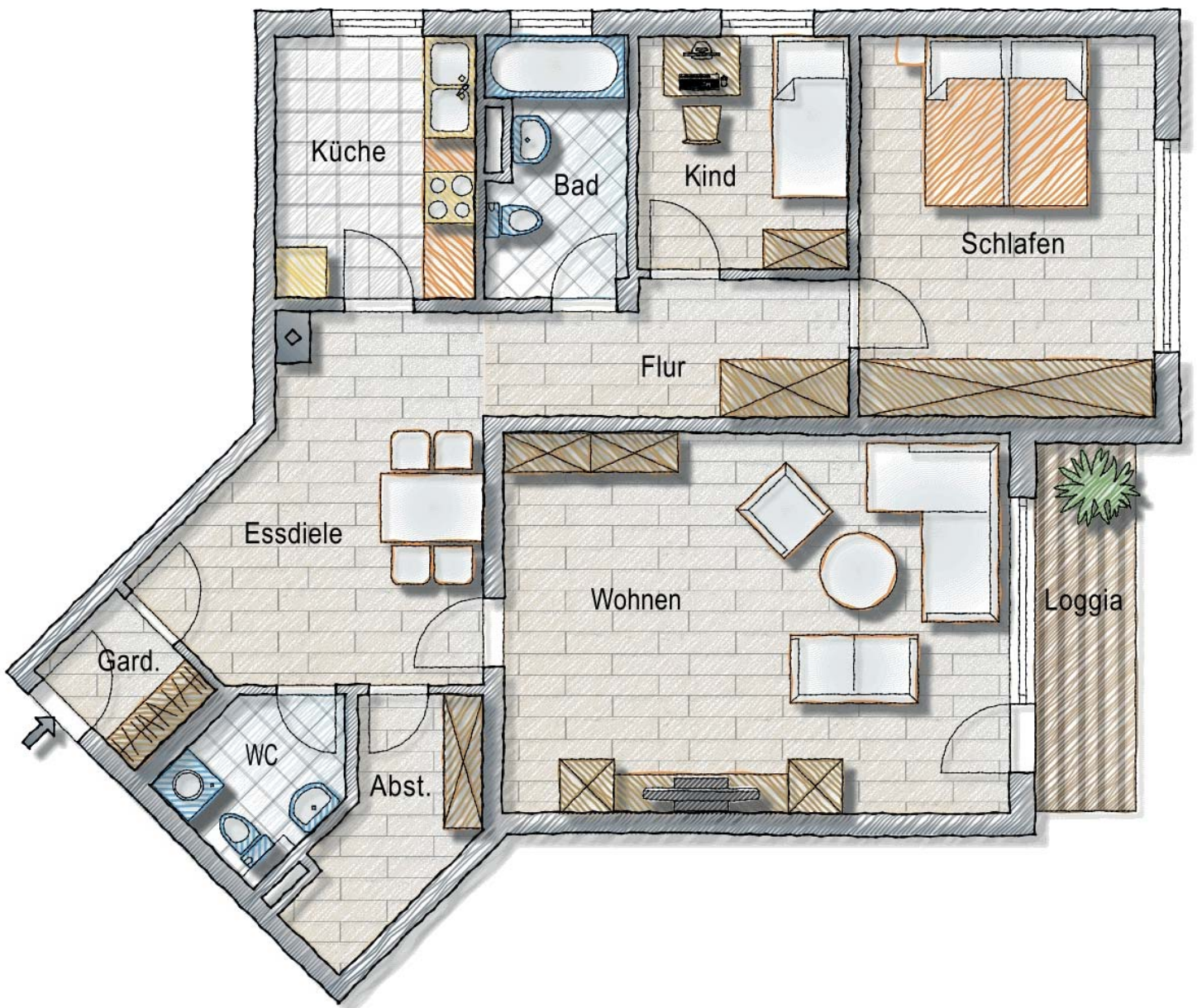


Schlafzimmer - stilvoll eingerichtetes Beispielinterieur

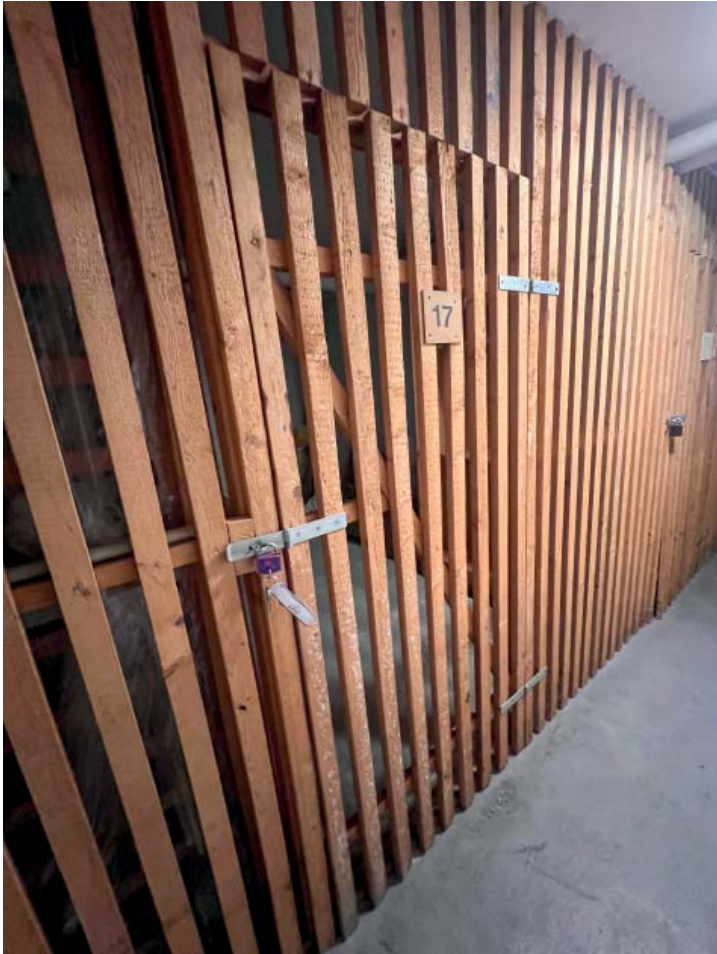


Garderobe - Möblierung zu Präsentationszwecken

## GRUNDRISS



Der Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Einrichtungsgegenstände sind nur beispielhaft.



Kellerabteil

Fahrstuhl



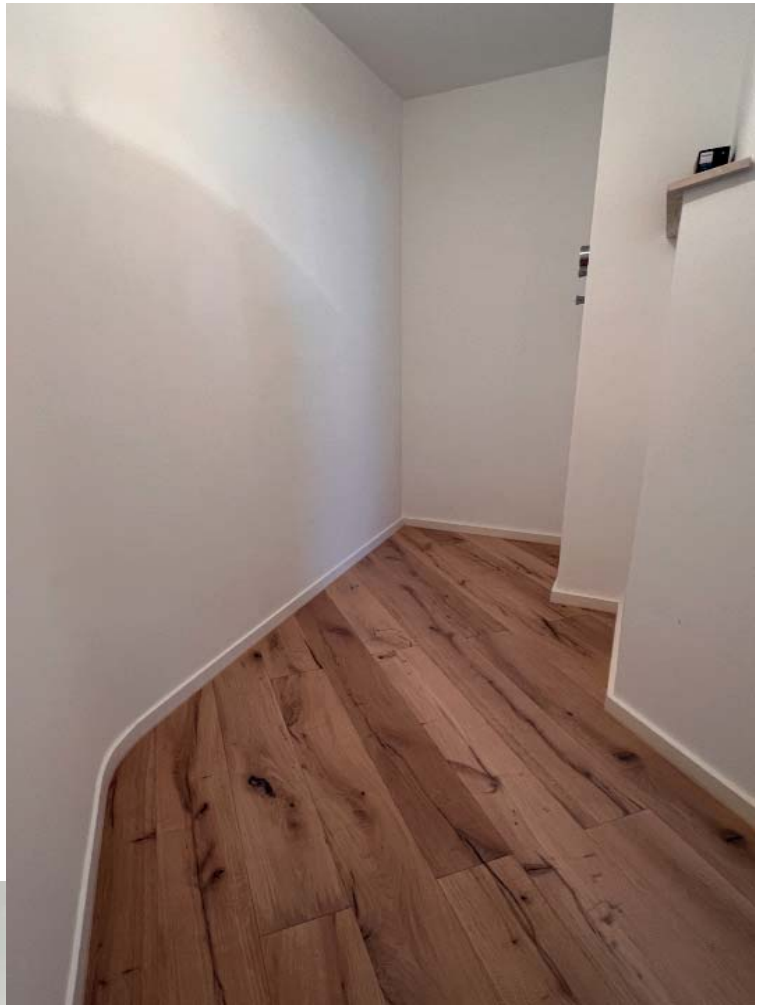


Flur Süden



Flur Norden

sehr großer-  
Abstellraum









Diele



Diele+Flur

Blick vob der Loggia nach Südwesten



Blick zur Wohnung im 5. OG





# Energieausweis für Wohngebäude

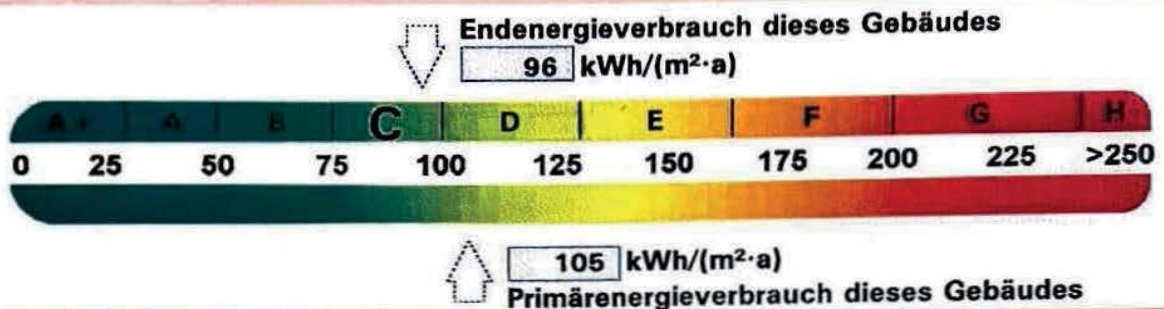
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Registriernummer<sup>2)</sup> **BY-2017-001283060**  
(oder \*Registriernummer wurde beantragt am...\*)

**3**

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

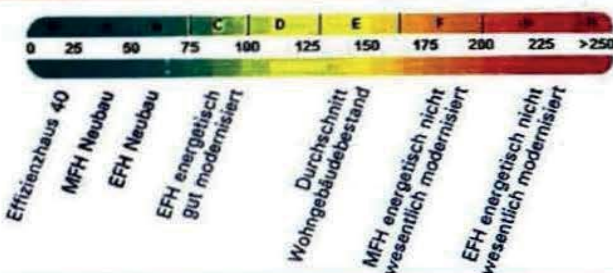
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

**96 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.06.13	31.05.14	Leichtes Erdgas in kWh	1,10	420.133	117.360	302.773	1,04
01.06.14	31.05.15	Leichtes Erdgas in kWh	1,10	452.239	112.460	339.779	1,03
01.06.15	31.05.16	Leichtes Erdgas in kWh	1,10	425.756	105.510	320.246	1,04

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
AF-Nr.: 2010000239586

EA-Nr.: 0079064750405170001177615

## *Ihr Ansprechpartner*

Herr Günther Prell  
Dipl.-Ing. Bauwesen (FH)

Tel.: 0170 / 584 0634  
email: immo@ibprell.de

84034 Landshut  
Bayern  
Deutschland

Gerne bespreche ich mit Ihnen telefonisch oder bei einer Besichtigung vor Ort die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Wohnung.

Ich freue mich über Ihre Nachricht oder Ihren Anruf.

Alle relevanten Unterlagen erhalten Sie selbstverständlich nach Angabe Ihrer Kontaktdaten.

Bitte schreiben Sie mir eine Email oder sprechen Sie auf den Anrufbeantworter, falls Sie mich nicht erreichen. Ich rufe Sie dann zeitnah zurück.

Bitte hinterlassen Sie Ihren Namen und ihre Nummer.